

Stockholm, 2017-03-17

Er referens: Patrik Stål
Vår referens: Erkki Sievänen

Utbildningsförvaltningen
Box 22 049
104 22 Stockholm

Inför inriktningsbeslut – Om och-, tillbyggnad av kv. Jasminen 2, Gustav Vasa Skola, Vasastaden

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2015-10-22, målbildsmöte och styrgruppsmöte, beställningsnummer Gr-2575 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Elevantalet beräknas öka och staden önskar gå från tre parallellig F-4 skola till tre parallellig F-6 skola, vilket innebär ca 200 nya elever.

Befintlig matsal byggd på 1990-talet rivs för att ge plats för en ny tillbyggnad om fyra våningar som innehåller matsal i bottenplan. Övriga våningsplan innehåller klassrum, grupprum och kombisalar med plats för fler elever. Samtidigt anpassas den befintliga skolbyggnaden till dagens standard och krav.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Se handlingsförteckning 2017-02-23

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

Risker

Byggnaden är grönklassad och särskilt värdefull. Därför måste risken för överklagat bygglov inarbetas i projektet. Det innebär att tidplanen är mycket osäker och kan medföra kostnadsförändringar.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

☒ FOC

☒ C

13

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad, kr	86 123 000	Hyra i kr/ år, ca
	(Räntesats 0,95%)	4 459 736 kr/år
Summa DoU (inkl. rabatt)		488 480 kr/år
Tomträttsavgäld		168 500 kr/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		5 116 700 kr

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år.
Summa tillkommande hyra exkl. rabatt 5 464 156 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskede.

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Avgående hyra, p g a rivning av befintlig matsal är: 200 025 kr/år

Restvärde för befintlig matsal som rivs och direktfaktureras är 527 000 kr.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	74 000 000 kr
------------------------------	----------------------

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten bestäms när projektets genomförande är beslutat.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 8 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 24 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **5 000 000 kronor**.

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	53	47	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	55 + ventilationstillägg		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	7720		
Kr/kvm (BRA), totalt	20 727		Beräknat på projektkostnad (total kostnad/total BRA)
Kr/kvm (BRA), kund	11 156		Beräknat på kundens del av Projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	800		Elev + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32 + 2		Elev + personal
Årshyra kr/elev	17 900		Exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt
Nuvarande årshyra kr/elev	14 176		

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

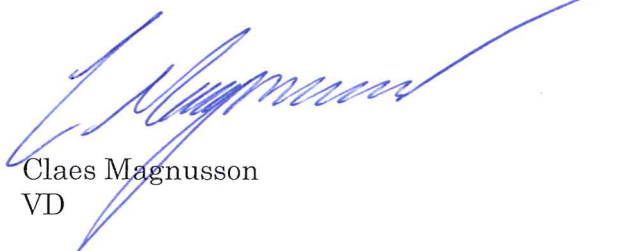
Skolfastigheter i Stockholm AB



Stig-Erik Öström
Projektområdeschef



Per Backe
Fastighetschef



Claes Magnusson
VD

GUSTAV VASA SKOLA

ADRESS

Gustav Vasa Skola
Karlbergsvägen 34
113 27 Stockholm

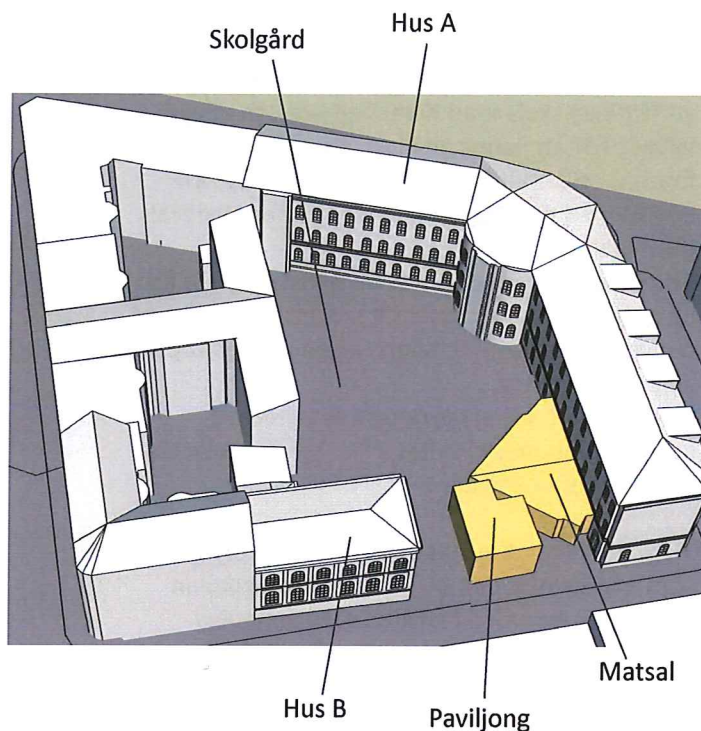
BEFINTLIG SITUATION

Gustav Vasa skola ligger i kvarteret Jasminen, som ligger i stadsdelen Vasastaden i Stockholms innerstad. Skolan byggdes omkring år 1886 och är ritad av Axel och Hjalmar Kumlien. Skolan angränsar till Karlbergsvägen, Hälsingegatan och Frejgatan. Huvudentrén ligger i hörnet Karlbergsvägen/Hälsingegatan.

Skolan är en del av ett kvarter med skolgård på innergården. En typiskt skolgård för en innerstadsskola, liten och asafbelagd med en yta på ca 4,5 kvm/elev för dagens elevantal idag som idag är en F-4-skola för 420 elever. Skolgården har begränsade möjligheter till olika aktiviteter för utelek och förutom några träd i varierande storlek finns inga gröna ytor.

Tomten har relativt låga partikelvärden och är något bullerstörd närmast Frejgatan. Där står idag en tillfällig paviljong i två våningar. Den har uppförts för att få plats med skolans elever och används idag till fritidsverksamhet för årskurs 3.

All skolundervisning bedrivs i huvudbyggnaden (hus A) och gymnastikundervisning inklusive omklädningsrum i en separat byggnad (hus B). Skolköket är ett mottagningskök med närhet till lastkajen på Frejgatan. Matsalen ligger i en tillbyggnad i ett plan som uppfördes någon gång på 1990-talet.



PROJEKTBESKRIVNING

Projektbeskrivning
Volymstudie
Beställare: SISAB
Arkitekt: Agneta Ran SAR/MSA
Datum: 2017-02-23

Max Arkitekter

GUSTAV VASA SKOLA

UPPDRAGET

Vårt uppdrag har varit att göra en volymstudie för att utreda om det är möjligt att utöka skolans kapacitet från en F-4-skola för 420 elever till en treparallellig F-6-skola för 630 elever.

Förslaget

Volymstudien visar att det krävs en tillbyggnad för att få till en skola med tillräckligt bra och effektiva lokaler. För att kunna ge plats åt en tillbyggnad föreslås att befintlig matsalsbyggnad rives och ersätts med en tillbyggnad, som utföres i tre plan ovan mark.

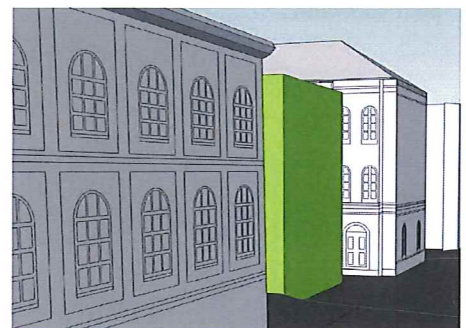
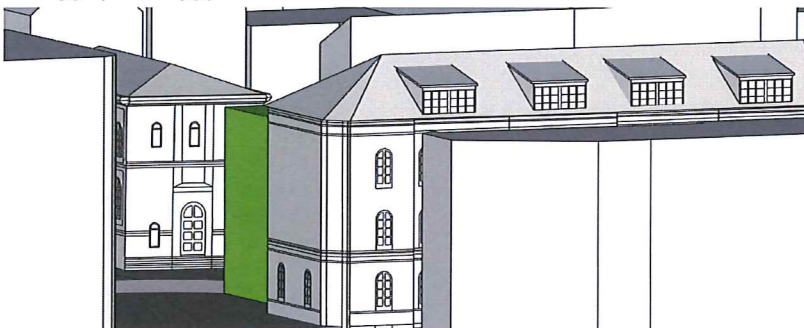
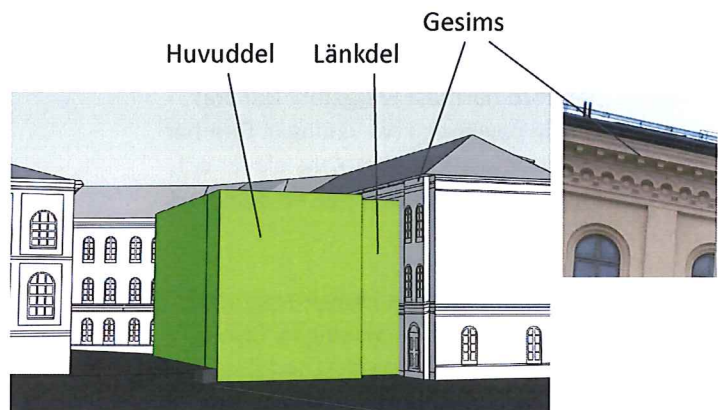
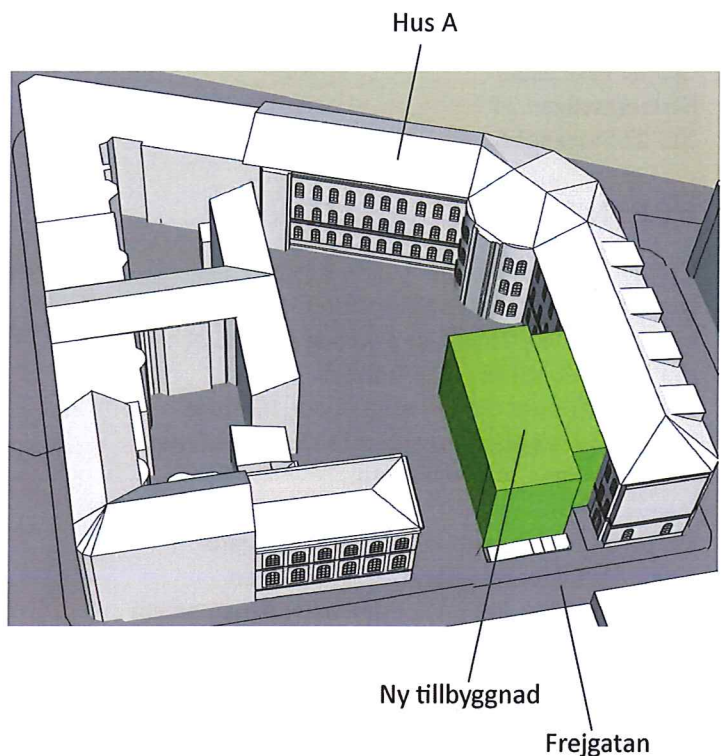
Att placera tillbyggnad mot Frejgatan är given för all angöring av leveranser till skolans måste ske på den gatan eftersom det finns ingen möjlighet på angränsade gator.

Gaturummet påverkas också i och med att kvarteret blir mer tillslutet vilket i sin tur påverkar trafikbullret positivt.

Tillbyggnaden utformas som en större volym som ansluts mot den befintliga skolbyggnaden med en underordnad länkdel. Den befintliga skolbyggnaden har en vacker gesims som löper runt byggnadens takfot. Länkbyggnaden underordnar sig den befintliga byggnaden och utförs så pass låg att gesimsen förblir obruten.

Den befintliga skolbyggnadens (Hus A) långsmala form med för liten teknikyta samt ombyggnad från mottagningskök till tillagningskök ställer krav på ombyggnad och omstrukturering av skolans befintliga lokaler för att klara dagens krav.

Skolgården blir mindre till ytan av en tillbyggnad, vilket kan kompenseras med att skolgårdsyta som förläggs på tillbyggnadens tak.



PROJEKTBeskrivning

Projektbeskrivning
Volymstudie
Beställare: SISAB
Arkitekt: Agneta Ran SAR/MSA
Datum: 2017-02-23

Max Arkitekter

GUSTAV VASA SKOLA

TILLBYGGNADEN

Tillbyggnaden utförs i fyra plan för att komplettera den befintliga skolbyggnadens verksamhetsytor när skolan utökas till tre paralleller.

På plan 100 är skolans matsal placerad och i direkt anslutning till det nya tillagningsköket i den befintliga skolbyggnaden.

Miljörum och varumottagning för kök nås via en ramp som är parallell med Frejgatan. Och längs med den gavel är en utvändig utrymningstrappa placerad för att lösa utrymningen från de övriga våningsplan. Den skall utformas som en transparent vägg och passar utmärkt för konstnärlig utsmyckning.

På plan 200 finns hemvistyta för tre lågstadieklaser inklusive fritidsverksamhet.

Plan 300 skall fungera för projektbaserad undervisning med kombisalar och grupprum samt speciallärarundervisning. På planet finns även personalrum och konferensrum

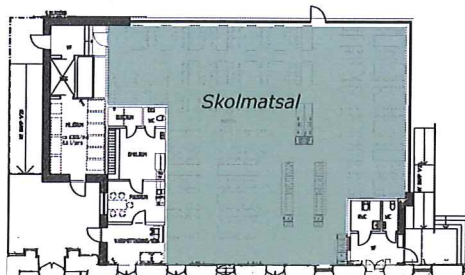
Plan 400 är en skolgårdsyta på tillbyggnadens tak.

OMBYGGNADEN

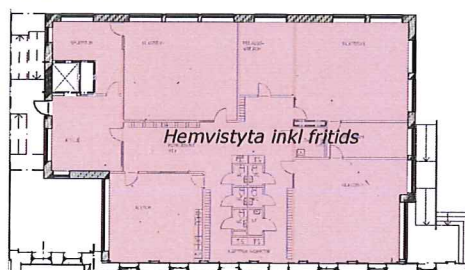
För plan 100 placeras ett nytt tillagningskök, skolhälsovård och administration med entré direkt till skolgård. Och en hemvist för tre förskoleklasser med integrerat fritids med egen entré till skolgården.

För övriga plan kommer ombyggnad av befintliga verksamhetsytor ske för anpassning till större antal elever och för heldagsomsorg för de lägre årskurserna. Vilket innebär ombyggnad för vissa klassrum till allrum samt komplettering med nya rwc och wc och ombyggnad för ny teknik. Plan 900 sker inte så stor förändring förutom att vissa lokaler kommer tas i anspråk för tekniklokaler.

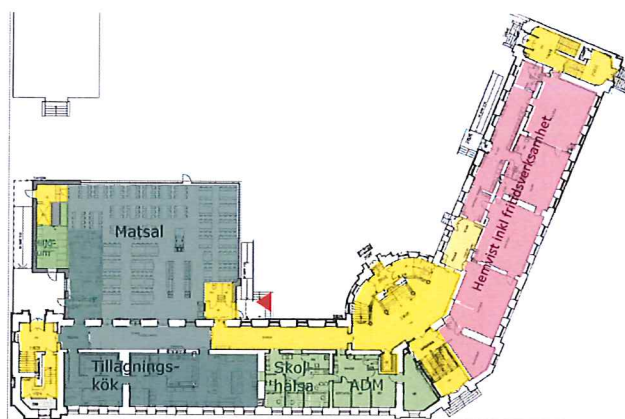
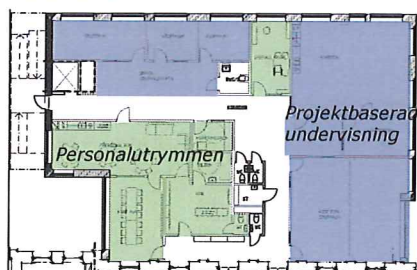
PLAN 100



PLAN 200



PLAN 300



Plan 100 Matsal/Tillagningskök/skolhälso/adm /Hemvist

PROJEKT BESKRIVNING