

Utbildningsförvaltningen
Tobias Arab, Lokalenheten
Box 220 49
104 22 Stockholm

Inför inriktningsbeslut nybyggnad av Idrottshall tillhörande Johan Skytteskolan, Älvsjö

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2014-11-27 med beställningsnummer GR2 2333, målbildsmöte och samråd, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Bakgrund och utförande

På grund av ökande elevantal i Älvsjö har utbildningsförvaltningen beställt en utredning av en ny idrottshall på fastigheten Akvariet 8. På fastigheten finns idag en mindre idrottshall vilken nu skall kompletteras med ytterligare en, större hall. Den nya hallen planeras bli 18x28 m och kunna delas av till två mindre salar. Byggnaden rymmer dessutom fyra stycken omklädningsrum, förråd för inne- respektive uteverksamhet, lärar- samt teknikutrymmen. Den nya hallen planeras nyttjas dels av Johan skytteskolan men även i viss mån kringliggande skolor.

Byggnaden skall rymmas inom befintlig detaljplan och utformas i enlighet med utbildningsförvaltningens funktionsprogram samt följa SISABs projekteringsanvisningar.

Byggnaden kommer att ha lågdelar placerade mot gata och villabebyggelse medan högdelen placeras mot skolgård. Den kommer att placeras invid befintlig idrottshall och kommer därför gestaltningsmässigt att följa dess utformning. En invändig passage kommer binda ihop de bägge byggnaderna.

Vid projektarbetet har representanter för Johan Skytteskolan samt er förvaltning deltagit.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:
Utredningspärm daterad 2015-10-28

Risker

Geoteknisk undersökning samt miljöundersökning är ej genomförda. Markförhållanden inklusive förekomst av markföroreningar är okända.

Energi- och dagsljusberäkningar m.h.t. miljöbyggnadskrav är ej genomförda. Enklare genomlysningar av dessa problemställningar har gjorts och bedömningen är att kraven kommer att kunna uppfyllas.

\\ad.stockholm.se\cli-sd\cc2sd003\004479\Fastigheter\Region Söder\Söder 4\Skolor\Johan Skyttes Skola Idrottshall_1471\Projekt\3707 Utredning av ny idrottshall\Beslutsunderlag
inriktningsbeslut, för Johan Skytte.docx

Bygglovsansökan är inte inskickad. Viss kontakt har dock skett med Stadsbyggnadskontoret och samtycke råder kring att föreslagen byggnad är inom gällande detaljplan.

Projektets genomförande förutsätter även att den förskola som nu ligger på fastigheten kan flytta sin verksamhet och att byggnaden tas bort.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2013, med värden enligt nedan.

Bedömd projektkostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
36 800 000	(Räntesats 2,00%)	2 120 000
Summa DoU/inhyrning/mark	(inkl. rabatt)	270 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		2 390 000

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 200 kr/kvm/år i fem år.
Summa tillkommande hyra blir exkl rabatt 2.580.000 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. Kostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med oktober 2015 som basmånad.

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

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

SISAB:s underhållsarbeten.

SISAB:s underhåll, kr	0
-----------------------	---

SISAB kommer inte utföra några underhållsarbeten inom projektet.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 5 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 20 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 ca 1.3 MSEK

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)		950	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)		38700	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer		149	Brandsäkerhet
Ventilation i idrottshall tekniskt dimensionerad för antal personer		140	70 per del

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB

Anders Eklund
Chef projektavdelningen

Olle Åberg
Fastighetschef Söder

Carl Bodsten
Vice VD

