

Beslutsunderlag
140001-4167
Dnr 2016-00139

Sida 1 av 3
2017-04-24
Helena Adolphson

STOCKHOLMS STAD
UTBILDNINGSNÄMNDEN

2017-05-04

Dnr.....

Utbildningsförvaltningen
Lokalenheten
Box 22049
104 22 Stockholm

Inför inriktningsbeslut - Nybyggnad av Gröndalsskolan kv. Blocket 32 , Stadsdel Hägersten-Liljeholmen

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-07-05, målbildsmöte och samråd, beställningsnummer Gr-2701 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Utbildningsförvaltningen har genom SISAB beställt att utreda en kapacitetsökning av Gröndalsskolan från F-5 skola med ca 320 elever till en F-9 skola med 900 elever. Utbyggnaden ska ske inom befintlig fastighet och gällande detaljplan. Utredningen ska visa vilka befintliga byggnader som behöver rivas för att genomföra målbilden. Utbildningsförvaltningens funktionsprogram samt lokalprogram ligger till grund för utredningen.

Utredningen har kommit fram till att en nybyggnation för F-9 med 900 elever där samtliga skolbyggnader rivs kan uppfylla målbilden och ger ett underlag för inriktningsbeslut inför nästa skede: förslagshandling.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- PM Resultat av utredningen dat.2017-04-24
- Volymstudie för skola F-9 med 900 elever /Arkitekt: Anna Areskough SAR/MSA dat. 2017-04-18
- Riskanalys daterad dat.2017-03-01

Vid projektarbetet har skolans/förskolans ledning samt representanter för er förvaltning deltagit.

Tekniska risker

Risk att hinder för rivning respektive bergsprängning kan finnas.

Åtgärd: Att söka rivningslov och marklov i nästa skede: förslagshandlingsskedet.


Sign:
☒ FOC
☒ C 



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD



Hyresfördelning

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

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra ca i kr/ år
479 714 194	(Räntesats 0,95%)	20 387 853
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		3 203 680
Summa hyra (1:a helåret)		23 591 533

I summa hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år.
Summa hyra blir exkl. rabatt 25 514 573 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 produktionsskedet.

I bedömd hyra ingår en uppskattad kostnad för tomträtt. (En dubblering av nuvarande tomträttsavgäld). Hyran kommer att revideras efter fastställd tomträttsavgäld i senare skede.

Befintliga byggnaders restvärde uppgår till 14 886 623 kronor. Detta belopp ska direktfaktureras UtbF.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 9 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 46 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 **7 miljoner kronor**.

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.



Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	100 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Redovisas i nästa skede		KWh/kvm/år
Berörd yta (nybyggnad), kvm (BRA)	9 520		Bruttoarea 10 075 m2 (inkl. skyddsrum som ersätter befintligt.)
Kr/kvm (BRA)	50 390		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1050		900 barn + 150 personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34		Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)	26 213		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

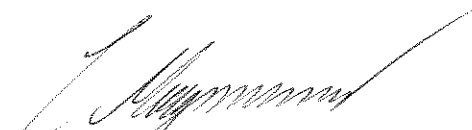
Skolfastigheter i Stockholm AB



Marie Ungheden
Projektområdeschef



Per Backe
Fastighetschef



Claes Magnusson
VD



