

Nybyggnad Gröndalskolan

Redovisning av jämförelse mellan offererad nybyggnad och ett om- och tillbyggnads alternativ

Inledning

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt att utreda hur en kapacitetsökning av Gröndalsskolan från en F-5 skola med ca 320 elever till en F-9 skola med 900 elever skulle kunna genomföras. Förutsättningar har varit att utbyggnaden ska ske inom befintlig fastighet och gällande detaljplan. Utbildningsförvaltningens funktionsprogram samt lokalprogram ligger till grund för utredningen som ska studera om befintliga byggnader behöver rivas för att nå måluppfyllelse. Utredningen ska ge ett underlag inför inriktningsbeslut inför nästa skede: förslagshandling.

Textovan hämtad från utredningens PM "Resultat av utredning" daterad 2017-04-24.

Syfte

I detta dokument har information hämtas ur utrednings pärmen för Gröndalsskolan och sammanställts för att på ett enkelt sätt se en jämförelse mellan alternativen nybyggnad och om- och tillbyggnad.

Skolans storlek och ytor

	Nybyggnad Förslag 2017 ingående i offert	Till- & ombyggnad Förslag 2017 som jämförelse
Antal elever	900 st	900 st
BTA nybyggnad	10 075 m2	9 250 m2
BTA ombyggnad	0 m2	1 800 m2
Summa BTA	10 075 m2	11 050 m2
BTA/elev	11,2 m2	12,3 m2



Ekonomi

	Nybyggnad	Till- & ombyggnad
	Förslag 2017 ingående i offert	Förslag 2017 som jämförelse
Entreprenadkostnad nybyggnad	332,2	305,0
Entreprenadkostnad ombyggnad	0,0	39,0
Projektering	39,4	41,3
Byggledning, kontroll, bygglov mm	26,3	27,5
Övrigt 15% på kalkylkostnader ovan	59,1	61,9
Anslutningsavgifter	2,0	2,0
Konst	4,0	4,0
ENTREPRENADKOSTNADER	463,0 milj kr	480,7 milj kr
Räntor	7,0	7,0
Interna kostnader	9,0	9,0
Offert	479,0 milj kr	496,7 milj kr
Tillkommer avskrivningskostnader	15,0	10,0
SUMMA	494,0 milj kr	

Övrig jämförelse

	Nybyggnad	Till- & ombyggnad
	Förslag 2017 ingående i offert	Förslag 2017 som jämförelse
Uppfyllnad av krav i Utbf funktionsprogram för grundskolor	2 uppfylls ej 2 går eventuellt ej att uppfylla	11 uppfylls ej 8 går eventuellt ej att uppfylla
Tillgänglighet	Mycket god tillgänglighet.	Trots omfattande ombyggnad blir tillgängligheten enbart godtagbar.
Termiskt klimat sommar (En del av Miljöbyggnads kriterier)	Uppfylls enligt Miljöbyggnad silver eller brons.	Ej möjligt att uppfylla.

Ventilation	Mycket god.	Fullständig ombyggnad av ventilationen krävs. Stor påverkan på bef byggnad som ej är helt utredd. Finns risk att det inte är möjligt att bygga om ventilationen på ett tillfredsställande sätt.
Pedagogisk verksamhet	Mycket goda möjligheter att arbeta med modern pedagogik.	Mycket svårt att bedriva modern och likvärdig pedagogisk verksamhet i ombyggnadsdelen.
Arkitektur och funktion	Bästa möjliga utifrån tomtens förutsättningar.	Mer kommunikationsytor och sämre yteffektivitet. Sämre inplacering av skolans lokaler och funktioner.
Antikvarisk hänsyn gentemot riksintresset i kv Blocket och Taljan	Nybyggnaden placeras lika långt från riksintresset som bef hus B.	Nybyggnaden måste placeras närmare riksintresset, vilket ökar risken för avslag i bygglovprocessen.
Angöring till fastigheten	Utökad bredd vid Matrosbacke och minskad lutning mot skolans angöringspunkt	Befintlig smala bredd vid Matrosbacken och stark lutning mot skolans angöringspunkt
Trafik	Entrétorg med möjlighet till separering av fordon från oskyddade trafikanter	Mindre möjlighet att lösa separering av fordon och oskyddade trafikanter
Buller	Uformningen av ny skola innebär att inget bullerplank mot Essingeleden behövs	Bullerplank behövs för att minska ljud mot skolgård och befintliga byggnader
Miljöfarligt material	Inget	Sanering av asbest, PCB, bly krävs

Angöring utryckningsfordon	Utformning av nybyggnad och skolgård medger nödutrymning och angöring av utryckningsfordon	Angöring av utryckningsfordon till befintliga byggnader och befintlig skolgård svårlöst. Utformning av tillbyggnad och ny skolgård medger nödutrymning och angöring av utryckningsfordon
-------------------------------	---	---

Nybyggnad

Vid nybyggnad rivs samtlig skolbyggnader och omfattande sprängning görs för att klara krav på angöring, lutningar och tillgänglighet.

Om- och tillbyggnad

För tillbyggnaden rivs erforderligt antal skolbyggnader och omfattande sprängning görs för att klara krav på angöring, lutningar och tillgänglighet.

Ombyggnad av befintliga kvarvarande byggnader görs genom att riva alla installationer och väggar m.m. som inte är bärande till en stomren byggnad. Därefter skapas ny planlösning men med begränsningar. Ombyggnad sker av samtliga installationer, innerväggar och innertak. Tillgänglighet skapas genom att installera nya hissar. Inga åtgärder görs på fasader och yttertak. Lösning för ny ventilation ej utredd men innebär att befintliga byggnaden sannolikt måste utökas för att få plats med ventilationen. Eventuell utökning av byggnaden finns ej med i sammanställning av ytor ovan. Bedömd kostnad finns däremot med.

Ovanstående sammanställt av

Benny Persson

Strategia Projektledning

kontrollerat av

Björn Lundgren

Sisab