

Stockholm 2017-10-23
Vår referens: Jan Hjertström
Er referens: Maria Holdo

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut

Ny F-9 skola, Årstafältet etapp 3

Projektnamn: Ny skola, Årstafältet etapp 3
Kontraktsnummer: 284000 - Projektnummer: 737890
Fastighetsbeteckning: Postgården 1
Diarienummer: 201300263

Er beställning

Refererande till Er beställning daterad 2017-02-24 med beställningsnummer GR-3135 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Arkitekthandlingar daterade 170626
- Landskapshandlingar daterade 170626
- Storkökshandlingar daterade 170626

Risker som kan försena projektets planerade sluttid

-Detaljplanearbetet för etapp 3 är pågående och förväntas vinna laga kraft kring halvårsskiftet 2018.

-Överklaganden av detaljplanen.



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

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

A handwritten signature and a blue ink stamp. The stamp contains the text 'FOC' and 'Controller' with a checkmark.

- SBK's synpunkter efter detaljplanesamråd gällande skolans volymer.
- SBK's kravställan på gestaltning kan ej tillgodoses med avseende på ekonomiska ramar och miljöklassning.
- Idrottshallen uppförs av annan byggherre.

Hyresfördelning

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

Bedömd total projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
376 200 000	(Räntesats 0.95%)	16 000 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		4 000 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		20 000 000

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år.

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

I bedömd hyra ingår tillkommande kostnader för tomträtt.

SISAB:s underhållsarbeten.

SISAB:s underhåll, kr	o kr
-----------------------	------

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling inklusive offert för genomförandebeslut efter förslagshandlingsbeställning för projekt är ca 6 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Förklaring samt planering:

- Förslagshandlingsbeställning Sisab tillhanda Kv 1 2018.
- Detaljplanen planeras vinna laga kraft vid halvårsskiftet 2018.
- FH projekteringen planeras starta strax innan detaljplanen förväntas vinna laga kraft, troligen Kv 2 2018.

-Slutförande av FH projekteringen, kalkylarbete samt offertsammanställning inför genomförandebeslutet förväntas omfatta ca 6 månaders arbete efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 4 år.

Övrig ekonomi

Kostnaden för genomförande av utredningshandling samt detaljplanearbete bedöms vi till 4 mkr (under förutsättning att skolans volymer ej måste omarbetas eller att detaljplanearbetet blir mer omfattande än planerat)

Kostnaden för utredningshandling samt detaljplanearbete kommer att direktfaktureras.

Kostnaden för projektering förslagshandling bedöms till 11mkr. Ifall projektet ej genomförs kommer kostnaden att direktfaktureras.

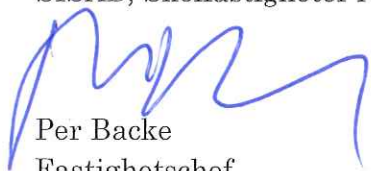
Nyckeltal

	Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	55		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	10 000		
Kr/kvm (BRA), totalt	37 600		beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1100		900 elever + 200 personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34		32 elever + 2 personal
Årshyra kr/person (barn/elev)	24 500		exkl. nyproduktionsrabatt
Årshyra kr/person (barn/elev) idrottshall	1333		uppgift tillhandahållen från UtbF, byggherre Fastighetskontoret

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

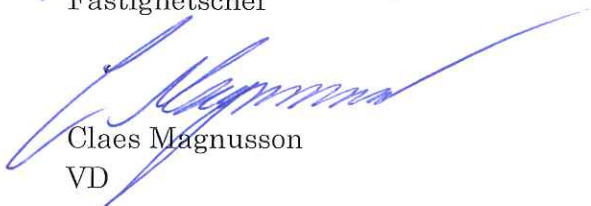
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

A blue ink signature of Per Backe, consisting of several fluid, connected loops.

Per Backe
Fastighetschef

A blue ink signature of Marie Ungheden, featuring a series of connected, slightly wavy lines.

Marie Ungheden
Projektområdeschef

A blue ink signature of Claes Magnusson, showing a long, sweeping horizontal stroke followed by a series of smaller, connected loops.

Claes Magnusson
VD