

Stockholm, 2022-08-18
Vår referens: Björn Jouchims
Er referens: Hanna Svensson

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Budgetoffert inför Genomförandebeslut, HIN etapp 5

Projektnamn: Flera fastigheter, Tillgänglighet övergripande projektering Etapp 5
Diarienummer: 2021-00137

Er beställning

Refererande till era beställningar GrGy 4448 daterad 2022-01-20, GrGy 4503 (Konradsberg) daterad 2022-05-14 och kompletterande beslut på beställarstyrgrupp redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingsskedet.

Bakgrund

I plan- och bygglagen anges att alla enkelt avhjälpbara hinder mot tillgänglighet och användbarhet i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser ska avhjälpas. Kravet gäller om det med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa hindren. Beslut togs 2004 i kommunfullmäktige om ett nytt Handikappolitiskt program för Stockholms stad. Ett av inriktningsmålen var att Enkelt avhjälpbara hinder, skulle vara eliminerade senast år 2010. Samma år fattade Utbildningsnämnden ett inriktningsbeslut avseende Enkelt avhjälpbara hinder för tillgänglighet i publika lokaler i stadens grundskolor. Hittills har tre etapper (med ca 45 skolor) avslutats och etapp fyra (med 12 skolor) är under produktion.

Hyresgästens mål med projektet

Att Enkelt avhjälpbara hinder ska åtgärdas i publika delar av berörda skolor.

SISAB:s mål med projektet

Att Enkelt avhjälpbara hinder ska åtgärdas i publika delar av berörda skolor med tillägget att det ska vara långsiktigt hållbara lösningar för att möjliggöra en kostnadseffektiv förvaltning.

Projektbeskrivning

Hyresgästens verksamhetsanpassningar:

I samråd mellan SISAB och Utbildningsförvaltningen har tre nivåer definierats för tillgänglighetsarbetet, varav projektet omfattar nivå 1 och 2.

Nivå 1 - Enkelt avhjälpbara hinder i publika lokaler enligt Boverkets definition

Nivå 2 - Nivå 1 med tillägg att även hiss och RWC, handikapptoiletter, ingår.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Nivå 3 - Åtgärder enligt nybyggnadsstandard. Dessa definieras som att samtliga lokaler är tillgängliga. Åtgärder i enlighet med nivå 3 utförs normalt i samband med större ombyggnad eller renovering.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- "Förhandskopia_ "Skola"_tillg. (granskningshandling) ", Linnéa Löf & Ciarán Creegan, Ramböll
- "Förhandskopia_ "Skola"_ritningar ", Linnéa Löf & Ciarán Creegan, Ramböll
- " "Skola"_tillg. (granskningshandling) ", Linnéa Löf & Ciarán Creegan, Ramböll
- " "Skola"_ritningar ", Linnéa Löf & Ciarán Creegan, Ramböll
- " "Skola"_ritningar kommentarer PSK inför säkerställande av utförande och kalkyl", Peter Sällemark, Tyréns
- " "Skola"_gestaltning ", Linnéa Löf & Ciarán Creegan, Ramböll
- " "Skola"_inventeringsunderlag brand ", Linnéa Löf & Ciarán Creegan, Ramböll
- "Brandritningar HIN "Skola"", Mattias Bexerud, Firetech
- " "Skola"_frångänglighet (kommentar på brand ritning) ", Linnéa Löf & Ciarán Creegan, Ramböll
- "SISAB HIN Etapp 5 – Akustik "Skola"", Patric Cignozzi Nilsson, PE Teknik & Arkitektur AB
- "Antikvarisk bedömning "Skola"", Emil Bergstén Lilja, WSP
- "HIN_Utredning RWC_Tullgårdsskolan ", Nathalie Mair, SWECO
- "HIN_Utredning RWC_Snösätraskolan ", Nathalie Mair, SWECO
- "HIN_Utredning Utrymningstrappa_Hägerstensåsensskolan ", Nathalie Mair, SWECO
- "HIN_Utredning RWC_Johannes skola ", Nathalie Mair, SWECO
- "UtlåtandeTullgårdsskolan ", Mats Åström, TM Konsult
- "Utlåtande Johannes skola ", Mats Åström, TM Konsult
- "Utlåtande Snösätraskola ", Mats Åström, TM Konsult
- "Hägerstensåsensskola_ Utlåtande 1 ", Mats Åström, TM Konsult
- "Hägerstensåsensskola_ Utlåtande 2 ", Mats Åström, TM Konsult
- "Hagsätraskolan_ritningar kommentarer PSK inför säkerställande av utförande LA", Peter Sällemark, Tyréns
- "Skiss RHP 2022-04-22 (Hagsätraskolan) ", Sara Pålsson, Cedervall arkitekter
- "HIN E5 - Förslagshandling kalkyl 2022-06-09 "

Konsekvenser för barn och unga

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, dvs när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Vi har också använt våra projekteringsanvisningar som är formade utifrån att det är just skolmiljö för barn som ska skapas och anpassas.

Tidsplan

Bedömd genomförandetid är ca 24 månader. Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Förslagshandling, daterad		Jul				
Beställning senast*		Okt				
Projektering		Nov	Nov			
Produktion				Mar		Mar
Prel. Inflytt / hyresföring						Apr*
Slutredovisning						Okt

*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast 2022-10-28. Respektive skola kommer hyresföras när den är klar. Tidplanen ovan gäller hela etappen för samtliga skolor.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad juni 2022. Indexuppräknings ingår ej.

Kostnadsuppskattning	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad	64 950 000 kr	64 950 000 kr	0 kr
Hyresgästens projektkostnad, inkl omkostnadstillägg, kreditiv		65 850 000 kr	
Varav direktfinansierat		0 kr	
Varav hyresgrundande		65 850 000 kr	

Kalkylerad kostnad för genomförandeskedet är 65 850 000 kr, varav hyresgästens del är 65 850 000 kr. I hyresgästens del ingår omkostnadstillägg.

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

	Skola	Beställnings-nummer	Hyresgrundande projektkostnad	Tillkommande årshyra
1	Beckomberga	Gr-3997	1 910 000 kr	205 000 kr
2	Bredängsskolan	Gr-3998	2 990 000 kr	320 000 kr
3	Hagsåtraskolan	Gr-4000	3 770 000 kr	405 000 kr
4	Hägerstensåsens skola	Gr-4001	7 780 000 kr	830 000 kr
5	Johannes skola	Gr-4002	5 950 000 kr	640 000 kr
6	Konradsberg	Gr 4503	11 860 000 kr	1 270 000 kr
7	Snösåtraskolan	Gr-4003	20 270 000 kr	1 730 000 kr
8	Söderholmsskolan	Gr-4004	4 950 000 kr	530 000 kr
9	Tullgårdsskolan	Gr-4005	6 360 000 kr	680 000 kr
	Totalt		65 850 000 kr	6 610 000 kr

Finansiering

Direktfinansiering

Förslagshandling har tagits fram för Östra Real men då den nyligen har genomgått större ombyggnad och i det projektet tillgänglighetsanpassats kommer den utgå ur HIN-projektet. Nedlagda kostnader kommer därmed direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp	Kommentar
Förgäveskostnad	275 000 kr*	Välj ett objekt.
Summa direktfinansiering	275 000 kr	

*i beloppet ingår omkostnadstillägg

Hyresförändring

Hyresgrundande delen av hyresgästens projektkostnad genererar ett hyrestillägg.

Uppskattad tillkommande hyra	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 65 850 000 kr (Räntesats 0,73%)	6 610 000 kr
Summa DoU/inhyrning	0
Tomträtt/arrende	0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, ränta 0,73%)	6 610 000 kr
Jämförelsehyra (1:a helåret, ränta 2%) *	7 400 000 kr

*Baseras på hyresgrundande belopp med kalkylberäkningsprocent 2%, som jämförelse

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Risker

Följande risker är identifierade:

- Då flera av skolorna är antingen blå- eller grönklassade så finns det höga krav på att bevara det ursprungliga utseendet och inte förvanska byggnaden. För respektive skola har antikvarie utfört en antikvarisk bedömning av hur föreslagna åtgärder enligt tillgänglighets- och brandkonsult påverkar byggnadens kulturhistoriska värde. Utifrån denna bedömning har en riskkostnad per skola uppskattats för att hantera åtgärder som anses ha stor konsekvens på byggnadens kulturhistoriska värde. Den skola som har störst utmaningar att hantera ur ett kulturhistoriskt perspektiv är Johannes skola, som är blåklassad.
- Bygglov för flertalet åtgärder behöver sökas och erhållas i nästa skede.
- Myndighetskostnader för bygglovsåtgärder har uppskattats i kalkylen

- Flertalet dörrautomatiker är projekterade, vilket påverkar befintliga dörrar. Erfarenhet från tidigare etapper har visat att en del dörrar är för svaga för att klara dörrautomatik och kommer att behöva bytas ut. En dörrinventering är planerad att utföras i nästa skede. En uppskattning av antalet dörrar och kostnad för dessa har gjorts i förslagshandlingsskedet och är tillagda till entreprenadsumman.
- Det allmänna marknadsläget med pågående krig i Ukraina, pandemins påverkan, stigande energi- och materialpriser och inflation är risker som kan påverka både tid och ekonomi i projektet.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Tillbyggd area, kvm (BRA)		15	Tillkommande BRA

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskedet enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast 28 oktober 2022, kommer nedlagda projektkostnader inkl. omkostnadstillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga beräkningar är gjorda enligt gällande Samverkansavtal och alla belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Björn Jouchims
Projektägare

Claes Magnusson
VD