



Handläggare: Thomas Björk
Telefon: 08-508 33 847

Till
Utbildningsnämnden

Inredning plan 5 Sjästadsskolan

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen ges i uppdrag att beställa inredning av plan 5 i Sjästadsskolan med till en kostnad av 9,9 mnkr, vilket motsvarar en tillkommande hyra om 0,7 mnkr exkl. drift och underhåll.

Thomas Persson
Direktör

Håkan Edman
Grundskolechef

Johanna Engman
Avdelningschef

Sammanfattning

Sjästadsskolans plan 5 har stått oinrett sedan färdigställandet av övriga skolan år 2005. På grund av stor inflyttning av barnfamiljer i Hammarby sjöstad behöver nu även detta plan tas i anspråk. Plan 5 omfattar 1 082 kvm och planeras för 162 elever. Ungefär 210 kvm förbereds för sarskolan med 12 elevplatser och resterande för åk 7-9 med 150 elevplatser. Enligt SISAB finns entreprenör tillgänglig och byggnation kan inledas omgående. Plan 5 skulle då kunna tas i bruk 2009-01-01, ev. tidigare.

När plan 5 färdigställts och åk 7-9 och sarskolan flyttat in frigörs lokaler i de nedre planen. Initialt kommer förskolan hyra en del av dessa lokaler eftersom behovet av plats för förskolebarn är stort i Södra Hammarbyhamnen. Ett samarbete med Södermalms stadsdelsförvaltning, som ansvarar för förskolan, pågår i ärendet.

Sjästadsskolan är idag projekterad för förskola med 80 barn men har idag ca 160 barn.



Överbeläggningen av förskolebarn kommer successivt att minska då förskolebarnen når skolåldern.

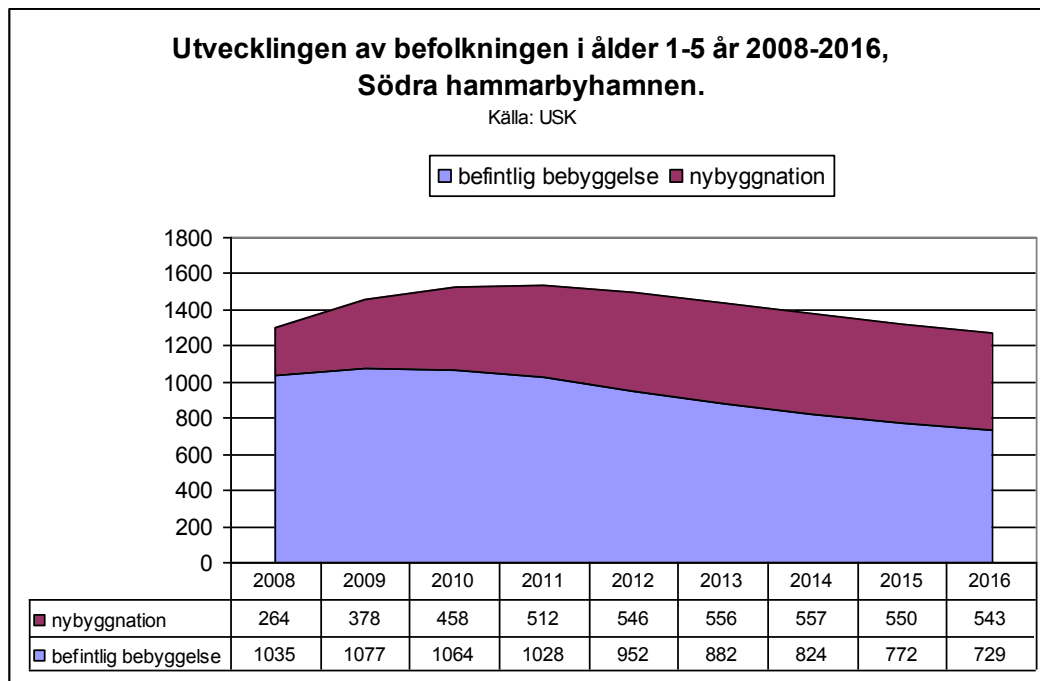
Skolan är byggd med målsättningen ”flexibla lokaler” som okomplicerat kan ändras från förskola till skola och tvärtom utan större investeringar. Investeringen uppgår till 9,9 miljoner kr, vilket motsvarar en ökad hyra om 0,7 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av utbildningsförvaltningens ekonomi- och lokalavdelning, Grundskoleavdelningen och Södermalms stadsdelsförvaltning i samverkan. Ett skolråd lett av rektorer för skola och förskola har tillsammans med arkitekt och SISAB:s projektavdelning utarbetat ett preliminärt lokalprogram. Programmet har godkänts av utbildningsförvaltningens ekonomi- och lokalavdelning och grundskoleavdelningen.

Bakgrund

När skolan färdigställdes år 2005 var elevunderlaget sådant att man valde att inte inreda plan 5 förrän behov uppstod. På grund av icke prognostiserad inflyttning av barnfamiljer i Södra Hammarbyhamnen under senare år har behovet av skollokaler ökat. Enligt den senaste befolkningsprognosen från Utrednings och – Statistikkontoret (USK) kommer befolkningen i grundskoleåldern att öka med cirka 1 000 personer mellan år 2008 och 2016. Inredning av plan löser därför endast en del av Sjöstadens skolbehov.



Utveckling av befolkningen i ålder 6-15 år

Enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen i grundskoleåldern att öka med cirka 1 000 personer mellan år 2008 och 2016, från cirka 860 till cirka 1 860 personer.

I samarbete med Södermalms stadsdelsförvaltning planeras till ht 2008 för en avsevärt större andel förskolebarn till Sjöstadsskolan än vad skolan är projekterad för. Södermalms stadsdelsförvaltning ansvarar för och förhyr lokaler åt förskolan. Barnen bereds tillfällig plats i befintliga lokaler i skolan under höstterminen under förutsättning att beslut om genomförande tas innan sommaren. Förberedelserna avser ett nytillskott av ca 60 förskolebarn innevarande år.

Enligt en tidigare plan som skrinlagts skulle nytillskottet av förskolebarn beredas plats i inhyrda paviljonger.

Skolan är positiv till att avstå från paviljonger och önskar istället ”bo trångt” under en kortare tid under förutsättning att nämnden fattar beslut om genomförande av projektet före sommaren.

Östra sidan av plan 5, som upptar ca 210 kvm av den tillgängliga arean på 1 082 kvm, ska beredas för sarskolan med 12 elevplatser i 3 mindre klassrum. Sarskolan har idag 17 elever men elevantalet förväntas minska. Sarskolan, som inrymmer

elever med olika grad av autism, finns idag inkluderad och utspridd på flera platser i skolan. Efter några års erfarenhet med denna form av inklusion har ansvariga på skolan kommit fram till att särskolan behöver en egen avdelning.

Övrig area planeras för åk 7-9 med 150 elevplatser i 5 klassrum. Rumskapaciteten för plan 5 är beräknad till 162 elever vilket motsvarar ca 6,68 kvm/ elev. Luftkapaciteten är beräknad för ca 200 personer dvs. fler kan få plats. Inredningen i de nya lokalerna kommer att väljas med målsättningen att skapa flexibla lösningar som kan möjliggöra ändamålsenligt nyttjande för barn/elever i olika åldrar. Detta är också i linje med lokalplaneringen i Sjöstadsskolan i övrigt. Med inredning avses ytskikt och fast inredning/ utrustning för skolverksamhet. En ritning över plan 5 finns som bilaga.

Den aktuella våningsplanet byggdes ursprungligen för att byggnaden skulle uppnå den höjd som detaljplanen krävde. Våningsplanet har därefter stått tomt och oinrett med undantag av tekniska installationer. En kortare tid har arean disponerats som evakueringsarea i samband med vattenskada. Under evakueringsperioden har hyran finansierats genom försäkringsersättning och något hyresavtal har inte tecknats.

Den nu föreslagna ombyggnationen innebär att förvaltningen även formellt hyr in denna area. Den tillkommande hyreskostnaden är endast kostnad för drift och underhåll enligt schablon 432 kr/ kvm. Byggnadens hela kapitalkostnad (exkl. den nu föreslagna verksamhetsanpassningen) är redan finansierad genom ursprunglig inhyrning av skolans lokaler. Genom den tillkommande nya förhyrningen tar förvaltningen på så sätt tillvara den investering som gjordes när huset byggdes. Den föreslagna investeringen om 9,9 miljoner kr medför en tillkommande hyra om 0,7 mnkr exkl. drift och underhåll (= 4500 kr/ elev och år). Kostnader för inredning/ utrustning utöver standard och som angivits i offerten tillkommer.

Tidplan:

Vid omgående byggstart: Nya skolan färdig att tas i bruk 2009-01-01 ev. tidigare.

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förslaget om inredning av plan 5 i Sjöstadsskolan och att förvaltningen genomför inredningsprojektet i samarbete med övriga berörda förvaltningar. Förvaltningen ser i ärendet att ett genomförandebeslut tar tillvara på tidigare utförd investering samt att en besparing kan göras då inhyrning av paviljonger kan uteslutas.



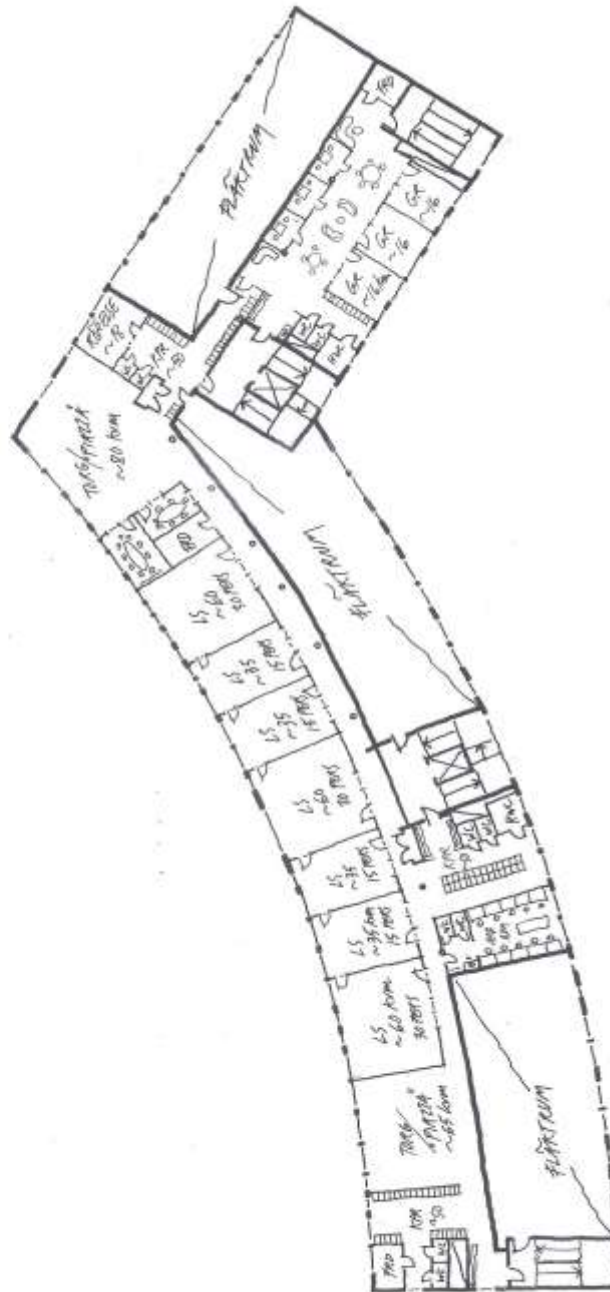
Bilagor

1. Ritning (prel.) plan 5
2. Offert från SISAB
3. Elevunderlagsprognos

Bilaga 1

21.DOC

Box 22049, Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-508 33 000. Fax 08-508 33 744
thomas.d.bjork@utbildning.stockholm.se



SJÖSTADSSKOLAN PLAN 500
BMSS
Stockholm 085513
Björk Architects / Eva Sörenstunh



Bilaga 2

21.DOC

Box 22049, Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-508 33 000. Fax 08-508 33 744
thomas.d.bjork@utbildning.stockholm.se



Dnr: 00301-2008

Utbildningsförvaltningen
Box 22 049
104 22 Stockholm

Vår referens: Eva Öberg

Stockholm 2008-05-21

Er referens: Thomas Björk
8549

SISABs proj. nr. 214001-

Offert – Sjästadsskolan, inredning plan 5

Refererande till ”Ramavtal för skollokaler” och Er förfrågan daterad 2008-03-07, beställningsnummer Dnr: 08-324/649, GR:1452, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Utrednings/förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

- **Utförande**

Underlaget är arkitektskiss nr 4, daterad 2008-05-13. Vid projektarbetet har Utbildningsförvaltningen tillsammans med en arbetsgrupp från skolan, samt ansvariga från särskolan deltagit.

- **Ekonomi**

Hyrestillägget är beräknat efter gällande ”Ramavtal för skollokaler”. Hyrestillägget är beräknat med rak amortering där nedanstående bedömning avser år 1. Rak amortering innebär

att räntekostnaden successivt minskar vart efter amorteringarna betalas.

År 2008 är driftkostnadsschablonen 438:-/m² och räntesatsen 3,94 %.

Vi offererar följande hyrestillägg för rubricerat arbete.

Amorteringstid	Investering	Amortering	Ränta	Kronor / år
33 år	8 570 000	259 697	331 263	590 960
20 år	905 000	45 250	34 543	79 793
10 år	430 000	43 000	15 883	58 883
5 år				
Summa tillkommande hyra år 1				729 636

21.DOC

Box 22049, Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-508 33 000. Fax 08-508 33 744
thomas.d.bjork@utbildning.stockholm.se

www.stockholm.se



Drift och underhåll för tillbyggd area 1094 kvm (BRA), 479 172 kr

Vidare blir med oförändrad driftskostnadsschablon och oförändrad räntesats:

Summa tillkommande hyra år 11 1 032 271 kr

Summa tillkommande hyra år 21 869 367 kr

Hyran har beräknats med utgångspunkt från redovisad överslagsmässigt framtagen entreprenadkostnad, exkl. mervärdesskatt, se bilaga daterad 2008-0-0 till denna offert.

Summa hyresgenererande entreprenadkostnad (enligt bilaga)	9 100 000	kronor
Nedlagda projektkostnader under utredningskedet (faktureras, 1 840 000)	0	kronor
Projektering inkl frågor under byggtiden och relationshandlingar	100 000	kronor
Projekterings- och bygglledning, kontroll under byggtiden, kvalitetssäkring, myndighetsavgifter, besiktningar och kopiering	175 000	kronor
Oförutsett inkl risk	130 000	kronor
Konstnärlig utsmyckning (1 % av beräknad entreprenadkostnad)	0	kronor
Administrativt påslag	280 000	kronor
Kreditiv under byggtiden	120 000	kronor
Summa hyresgenererande projektkostnad	9 905 000	kronor

Projektkostnaden är fast pris, vilket innebär att hänsyn har tagits till marknadsbedömning, kreditiv och fastighetstekniska risker. Projektkostnaden kommer att indexregleras i enlighet med tillämpligt entreprenadindex (E84) med maj 2008 som basmånad.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

- **Tider**

Projekteringsarbetet beräknas till 1 månad och produktionsarbetet till 5 månader inklusive tid för upphandlingar i enlighet med LoU och semesteravbrott, allt efter erhållen beställning.

I de fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda före

augusti 2008 kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.



Övrigt

I projektet har antagits en standard lika plan 3, kvalitet och utrustning samt fast inredning utöver det som framgår på plan 3 måste tilläggsbeställas. I kostnaden ingår ej lös inredning och utrustning, samt ej fasta möbler i korridor.
Offerten är giltig t.o.m. juni 2008

Denna offert gäller som fast pris.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB
Projektavdelningen

Johan Castwall
Vd

Sven Strand
Projektchef

Olle Åberg
Regionchef



Bilaga 3

Handläggare: Jan Erik Nilsson
Telefon: 08-508 33 821

Elevantalsprognos för Sjöstadsskolan 2008-2016

Tabell 1. Elever i Sjöstadsskolan
(SDN 12)

	Elev- antal	Prognos 31 dec...								
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Årskurs 0-5										
Totalt	183	240	289	350	395	454	488	504	510	501
Därav från: Egna upptagn.omr. Egen SDN	83	107	126	147	162	182	197	203	206	202
Egna upptagn.omr. Annan SDN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ej i upptagn.omr. Egen SDN	87	121	149	188	218	254	274	283	286	281
Ej i upptagn.omr. Annan SDN	12	10	11	11	10	12	12	12	12	12
Annan kommun m.m.	1	2	3	4	5	6	6	6	6	6
Årskurs 6-9										
Totalt	73	94	148	169	171	181	196	210	228	250
Därav från: Egna upptagn.omr. Egen SDN	9	6	12	17	18	20	23	26	28	33
Egna upptagn.omr. Annan SDN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ej i upptagn.omr. Egen SDN	47	66	108	122	123	134	143	153	170	187
Ej i upptagn.omr. Annan SDN	12	14	16	17	18	15	17	17	17	17
Annan kommun m.m.	5	8	12	12	12	12	13	13	13	13
Årskurs 0-9										
Totalt	256	334	437	519	566	635	684	713	739	751
Därav från: Egna upptagn.omr. Egen SDN	92	113	138	164	180	202	219	229	234	235
Egna upptagn.omr. Annan SDN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ej i upptagn.omr. Egen SDN	134	186	257	310	341	388	417	436	457	468
Ej i upptagn.omr. Annan SDN	24	24	27	28	28	27	29	29	29	29
Annan kommun m.m.	6	10	15	16	17	18	19	19	19	19



Tabell 3. Antal elever som per den 30 sept 2007 i Sjöstadsskolans (SDN 12) upptagningsområde

	Förskole- klass	Årskurs									Totalt
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
ovanstående skola	23	18	15	14	9	4	8	1	.	.	92
annan komm. skola i egen SDN	1	1	3	2	4	4	5	6	6	9	41
annan komm. skola i annan SDN	1	.	.	.	2	2	1	4	4	6	20
Friskola	13	16	10	15	17	10	12	4	5	2	104
Övriga skolor	1	2	.	2	3	.	.	1	3	2	14
.											
Totalt	39	37	28	33	35	20	26	16	18	19	271