

Stockholm 2016-10-28

Utbildningsförvaltningen  
Box 22049  
104 22 STOCKHOLM

## Inför inriktningsbeslut Om- och tillbyggnad av kv Iskarnevalen 1, Västertorpsskolan

### Er beställning

Refererande till era beställningar med beställningsnummer GR-2395 och GR-2394 daterad 2015-03-30, senare ersatt av beställning GR-2953, daterad 2016-10-26, målbildsmöte och samråd, lämnas följande redovisning efter avslutat utredningsskede.

### Utförande

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning av en kapacitetsökning på Västertorpsskolan. Skolan är idag en 3-parallellig F-6 skola med 500 elever, och utredningen syftar till att skapa en 4-parallellig F-6 skola, med 840 elever.

Kapacitetsökningen tillskapas genom att en ny byggnad i fyra plan uppförs på skolgårdens nordöstra hörn. Den nya byggnaden, hus G, länkas samman med den befintliga skolan med en låg byggnad. På markplan inryms nytt tillagningskök med en kapacitet på 1200 portioner, samt ny matsal med en kapacitet på 900 ätande fördelat på tre matlag. Köket kommer även att leverera mat till befintlig förskola i hus B. På övriga tre våningar inryms en hemvist, om fyra klasser, per plan. Hemvisterna i hus G planeras i första hand för verksamhet med barn i de yngre åldrarna. För att möjliggöra flexibla lösningar i framtiden byggs inga bärande väggar förutom kring trapphus och våtgrupper.

För att möta skolans ökade behov av administrativa ytor och ökad personalantal kommer det befintliga köket i hus A att byggas om till personalrum. Detta får då en placering centralt i skolan, på markplan invid ljusgården. Befintligt personalrum på plan 3 ställs om för en växande administration och fler personalarbetsplatser. Då matsalen flyttas från ljusgården i hus A, frigörs yta för fritidsverksamhet och möjlighet för de intilliggande ämnessalarna för musik, slöjd och bild att utnyttja ljusgården i sin undervisning, när elevantalet ökar.

I kalkylen finns också utrymme för att tillskapa en hemkunskapssal genom att slå samman två befintliga klassrum i hus B, exakt läge och utformning arbetas fram i förslagshandlingsskedet.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

e-post: [diarie@sisab.se](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)  
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

FOC  
 C

*AS*  
*CS*

Möjligheten att i framtiden ställa om till en 3-parallellog F-9 skola har diskuterats och utredningen har fastslagit att det lämpligast görs genom att anpassa lokaler i den befintliga skolan. En sådan omställning har inte utretts vidare i det här skedet.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Utredningspärm, daterad 2016-09-30

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

### Tekniska risker

Markförhållandena är inte kända. Geoteknisk undersökning behöver genomföras. I nordöstra hörnet av fastigheten, där hus G ska uppföras finns berg i dagen. Detta kommer innebära sprängningsarbeten på gränsen till en närliggande fastighet.

### Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2013, med värden enligt nedan.

Bedömd projektkostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
103 154 000	(Räntesats 2,85%)	5 467 162
<b>Summa DoU/inhyrning/mark</b>	<b>(Dou 483/283 kr/kvm inkl. rabatt)</b>	<b>1 259 172</b>
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>		<b>6 726 334</b>

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 200 kr/kvm/år i fem år.  
Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 7 367 134 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. Kostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med oktober 2016 som basmånad.

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

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

### SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB räknar inte med att utföra några underhållsarbeten i samband med projektet.

## Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 8 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 30 månader för hus G, och ytterligare 6 månader för ombyggnad av befintligt kök i hus A. På så sätt kan köket i hus A användas fram till det nya köket i hus G är färdigställt.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

## Övrig ekonomi

Kostnaden för den utförda utredningen är **2 350 000 kronor** och är inte inräknad i totala projektkostnaden. Utredningen kommer att direktfaktureras i samband med att utredningen avslutas.

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **4 000 000 kronor**.

Restvärdet för befintligt kök i hus A kommer vara ca **3 000 000 kronor** vid tidpunkten för rivning. Denna kostnad är inte inräknad i totala projektbudgeten och kommer att direktfaktureras i samband med att rivningen sker.

## Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål		55	KWh/kvm/år
Berörd yta, kvm (BRA)	3 204		Nybyggnad hus G
	200		Ombyggnad hus A
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	32 195		Projektkostnad räknad på ny yta hus G
	30 300		Projektkostnad räknad på all berörd yta
Teknisk kapacitet: Max antal personer	384		I nya klassrum och hemvist hus G
	900		Sittande i matsal i 3 st matlag
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32	I hus G
Årshyra kr/person (berörd yta)	20 464		Tillkommande hyra fördelat på kapacitete hus G (exkl. nyproduktionsrabatt)

## Övrigt

Den nybyggda delen av skolan är planerad att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

**Skolfastigheter i Stockholm AB**

A blue ink signature of Stig-Erik Öström, consisting of stylized, cursive letters.

Stig-Erik Öström  
Bitr. chef projektavdelningen

A blue ink signature of Olle Åberg, consisting of stylized, cursive letters.

Olle Åberg  
Fastighetschef Söder

A large, blue ink signature of Claes Magnusson, written in a highly stylized, cursive script.

Claes Magnusson  
VD