

Utbildningsförvaltningen
Att:Tobias Arab
Box 22049
104 22 Stockholm

Inför inriktningsbeslut - Om- och nybyggnad av kv. Falkholmen, Lillholmsskolan

Er beställning

Refererande till er beställning Gr-2627 daterad 2015-12-03, tilläggsbeställning Gr-2910 dat 2016-06-22, samt tilläggsbeställning per mail 2016-11-02 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Utbildningsförvaltningen har uppdragit åt SISAB att utreda kapacitetsökning av Lillholmsskolan då det finns behov av ytterligare elevplatser i ett växande Stockholm. Utredningen har pågått sedan maj -16 och alternativa förslag har prövats där särskole- och förberedelseklasser integrerats enligt tillkomna beställningar.

Lillholmsskolan ska kapacitetsökas till 990 platser, varav tre grupper om tio barn utgörs av särskoleelever och två grupper är förberedelseklasser med 60 elever.

I utredningsarbetet föreslås att byggnad C, D och F rivs och ersätts av nya byggnader G och H, med tillagningskök, matsal och specialsalar i byggnad G och fem hemvister för årskurs F-4 i byggnad H.

Särskoleklasser integreras i respektive byggnad A, B och H.

Byggnad A och B kommer att verksamhetsanpassas i mindre omfattning för att inrymma särskola och förberedelseklasser, samt mellan- och högstadium. Paviljong 1 och 2 demonteras.

Förslaget bedöms inte medföra detaljplaneändring.

De nya byggnaderna G och H följer Utbildningsförvaltningens funktionsprogram och utformas för generellt användande.

Utredningsarbetet framgår av handlingar sammanställda i pärm daterad 2017-02-06.

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

Separat utredning av idrottshall, byggnad E enligt beställning Gr-3110 daterad 2017-02-06, färdigställs för inriktningsbeslut preliminärt augusti-17.

Förslagshandlingsarbete av idrottshall planeras utmytna i gemensamt underlag för genomförandebeslut, tillsammans med kapacitetsökningens förslagshandling.

Byggnaderna utformas för att klara Miljöbyggnad klass Silver och SISAB's projekteringsanvisningar.



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
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:
 FOC
 C

Tekniska risker

I utredningsskedet har ingen geoteknisk undersökning gjorts vilket innebär en viss risk för felbedömda grundläggningsarbeten och eventuella markmiljörisker.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad medför ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, med värden enligt nedan.

Bedömd projektkostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
218 815 900	(Räntesats 0,95%)	9 299 676
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		1 821 860
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		11 121 536

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år. Tillkommande hyra exklusive rabatt är 12 417 366 kr/kvm/år i fem år.

Avgående hyra för byggnader C,D och F som rivs, samt demontering av paviljong 1 och 2 är 3 028 024 kr/år (februari -17).

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömning (febr-17), preliminärt kreditiv och fastighetstekniska risker.

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

Byggnad E ingår inte i detta underlag.

I bedömd hyra ingår inte nedsatt hyra under genomförandetiden.

Ändrad tomträttsavgäld beräknas i förslagshandlingsskedet och kommer att ingå i underlag för genomförandebeslut.

SISAB:s underhållsarbeten

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten i byggnad A fastställs i förslagshandlingsskedet och tydliggörs inför genomförandebeslut.

Under 2017 renoveras tekniska system och ytskikt i byggnad B.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 8 månader.

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt, Byggnad G och H, är ca 18 månader per etapp 1 och 2.

Byggnad A och B kan ingå i en tredje etapp, där även idrottshall kan ingå.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 7 000 000 **kronor**.

Konstnärlig utsmyckning ingår i projektkostnad med 1 500 000 kronor.

Restvärde för byggnad C; D och F är till 6 350 547 kr (sept-16) vilket ska kontantbetalas av hyresgäst.

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

		Kommentar
Berörd yta (Nybyggnad), kvm (BRA)	6415	Byggnad G och H
Kr/kvm (BRA), totalt	34 110	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1140	990 Barn + 150 personal
Ventilation i helgruppsrum tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2	Barn + personal
Prel tillkommande årshyra kr/elev (febr-17)	12 543	exkl. nyproduktionsrabatt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar
Skolfastigheter i Stockholm AB


Marie Ungheden
Projektområdeschef


Claes Magnusson
VD


Per Backe
Fastighetschef