

Utbildningsförvaltningen

Att Maria Holdo

Box 22049

104 22 Stockholm

STOCKHOLMS STAD
UTBILDNINGSNÄMNDEN

2017-07-10
2.6.3-4788/2017
Dnr.....

Inför inriktningsbeslut Budgetoffert Nybyggnad av idrottssalar, Lillholmsskolan, kv. Falkholmen 4 Skärholmen

Er beställning

Refererande till er beställning Gr 3097 daterad 2017-01-18 och samråd lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Bakgrund och utförande

Utbildningsförvaltningen har uppdragit åt SISAB att utreda kapacitetsökning av Lillholmsskolan då det finns behov av ytterligare elevplatser i ett växande Stockholm. Skolan ligger i det planerade fokusområdet i stadsdelen Skärholmen som beräknas få ytterligare 6300 bostäder, varav en del planeras i närheten av Lillholmsskolan.

Ett inriktningsbeslut om skolans kapacitetsutbyggnad har fattats i utbildningsnämnden 18 maj -2017. Skolan kommer efter utbyggnad ha 990 elever fördelat på tre grupper om tio barn i särskoleklasser, två förberedelseklasser och tre paralleller i årskurserna F-9.

Till detta kommer behov även av större idrottsbyggnad, vilket utretts under våren 2017.

Byggnaden med idrottssalarna har måttet 22*42 meter vilket motsvarar fullstor hall som fungerar för flertalet bollidrotter. Detta ökar användbarheten och uthyrningsmöjligheter kvällstid till föreningslivet. Idrottsytan i byggnaden kan avdelas i tre salar för 32+2 personer och kan rymma upp till 150 personer. Sex stycken omklädningsrum planeras.

Merkostnad för en fullstor byggnad jämfört med en mindre bedöms till mindre än tre miljoner kronor. Mellanskillnaden i ytan är cirka 260 kvadratmeter.

Utöver byggnation måste viss anpassning av utvändig miljö, belysning, parkering etc göras inom fastighet. Konstgräsplan påverkas inte.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av handlingar sammanställda i pärm daterad 2017-05-19.

Utbyggnad av skolan och idrottsbyggnaden ska ske inom nu gällande detaljplanens förutsättningar och byggas för att nå Miljöbyggnad klass Silver.

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



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Tekniska risker

I utredningsskedet har ingen geoteknisk undersökning eller inmätning av berg gjorts vilket innebär en viss risk för felbedömda grundläggningsarbeten och eventuella miljörisker. Troligen är det riklig bergförekomst. Risksammanställning återfinns i utredningspärm under flik 21.

Hyresfördelning

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

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
47 028 520	(Räntesats 0,95%)	1 998 712
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		439 632
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		2 438 344

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 2 751 040 kr/år.

Avgående hyra, p g a rivning, är 502 285 kronor (maj-2017).

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar (april 2017) preliminärt kreditiv och fastighetstekniska risker.

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

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

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

Inga underhållsmedel från SISAB utgår.

Tidplan

Projektering av kapacitetsökningen för skolan planeras gemensamt med ny idrottsbyggnad i kommande förslagshandlingsskede. Detta förutsätter beställning till SISAB av förslagshandlingsskede för idrottsbyggnad under september månad.

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter beställning bedöms till ca 8 månader.

Produktionstid bedöms till 18 månader Hur lång genomförandetiden blir, inklusive projektering och upphandling, beror av samordning med projektet Kapacitetsökning Lillholmsskolan, nybyggnad G och H. Osäkert idag är i vilken etapp av skolutbyggnaden idrottsbyggnad kommer att ingå, alternativt kan denna utgöra en egen etapp.

Evakueringslösning tas fram under förslagshandlingsskedet.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **2 000 000 kronor**. Detta förutsätter att projektering görs i samband med projektering av byggnad G och H.

Kostnaden för utredningsarbetet kommer 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)	1548		
Kr/kvm (BRA), totalt	30 380		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund	30 380		Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	150		Barn, besökare + personal
Årshyra kr/ elev (990elever)	2779		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Övrigt

Konstnärlig utsmyckning ingår med 326 000 tkr.

Restvärde för byggnad E (nuvarande beteckning) är 1 156 164 kronor (december 2016), vilket ska betalas kontant av hyresgäst.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

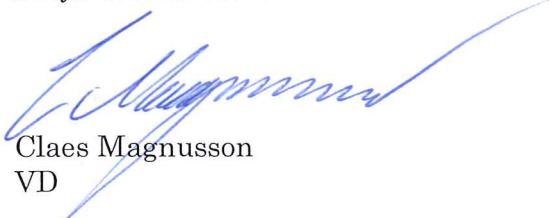
Skolfastigheter i Stockholm AB



Maja Nilheim
Projektområdeschef



Mari Lindén
T.f. Fastighetschef



Claes Magnusson
VD

