

Stockholm, 2017-05-09
Er referens: Josefin Johansson
Vår referens: Ingela Trolle

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Inför inriktningsbeslut: Om-, tillbyggnad av kv. Barnavännerna 1, Slättgårdsskolan, Skärholmen

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-05-02, målbildsmöte och samråd, beställningsnummer GR-2790 (grundbeställning) samt GR 2948 (tilläggsbeställning tillgänglighet) lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Utredningen har dels utrett alternativa placeringar av tillbyggnad på Slättgårdsskolan för att avveckla paviljonger och externa lokaler samt dels vissa verksamhetsanpassningar av befintliga lokaler. I dagsläget har cirka 225 elever sina hemvisten i de tillfälliga paviljongerna.

I nybyggnaden ska det vara kapacitet för 8 klasser i 2 paralleller, totalt 4 hemvister. Projektet utgår ifrån förvaltningens funktionsprogram. Skolan ska efter åtgärder ha kapacitet för ca 600 elever i 2 paralleller. Bibliotek, multisal, laborationssal och musiksäl säkerställs inom befintliga byggnader. Ny inlastning i huvudbyggnaden är tillskapad för leveranser till verksamheten. Köket har en befintlig egen inlastning.

I projektet ingår utredning av tillgängligheten.

Under projektet tillkom även att utreda möjligheterna att utöka matsalen.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- En digital utredningspärm finns upprättad i Byggnet daterad 2017-05-09.

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



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Tekniska risker

- Markförhållanden: sprängning är att räkna med för nybyggnad och hiss, omfattning oklart i detta skede
- Varsamhetsfrågor avseende gestaltning på nybyggnad samt anpassningar i befintlig byggnad.
- Kostnad för utbyte/utökning av befintliga aggregat kan tillkomma för bl.a. NO-sal, beroende av antal dragskåp.
- Akustikåtgärder i musiksäl samt nya lilla matsalen.
- Tillkommande/ändrade brandgränser ska vidare utredas och beskrivas i kommande skeden.

Övrig risk

En stor övrig risk är de ekonomiska omvärldsförhållandena under inköpsskedet.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, med värden enligt nedan.

Bedömd projektkostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
84 198 911	(Räntesats 0,95%)	4 381 367
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		737 360
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		5 408 151

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år.

Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 5 840 431 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

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

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

Avgående hyra, p.g.a. rivning: det står i dagsläget två paviljonger på fastigheten. Den paviljong som utbildningsförvaltningen hyr av Sisab har en hyra på 109 290 kr/år. Hyran för paviljongen som utbildningsförvaltningen hyr direkt av paviljongleverantör är inte känd för SISAB. År 2020 ska avtalen för båda paviljongerna avslutas.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	1 000 000
-----------------------	-----------

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten bestäms när projektets genomförande är beslutat.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 6 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 31 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 1 000 000 kronor.

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	98,4	1,6	% av entreprenadkostnad
Energimål för nybyggnad			Miljöbyggnad Silver
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)		3750	Nybyggnad 2150 m ² Ombyggnad 1600 m ²
Kr/kvm (BRA), totalt		22 800	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund		22 450	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer		600+105	Totalt antal elever+personal i skolan Antal elever i nybyggnad blir cirka 300
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2 (NYB)	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)		9250	Beräknat på totalt antalet barn exkl. nyproduktionsrabatt

Övrigt

Ombyggnationen av huvudbyggnaden planeras att färdigställas innan nybyggnationen avslutas.

På fastigheten står två paviljonger. Den nya byggnaden kommer att byggas på platsen för den ena paviljongen.

Skolgården lämnas orörd och marken återställs till ursprungligt skick.

Den nya idrottssalen stod klar 2011 och det ingår inte i uppdraget att se över om kapaciteten är tillräcklig för utökningen av antalet elever.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

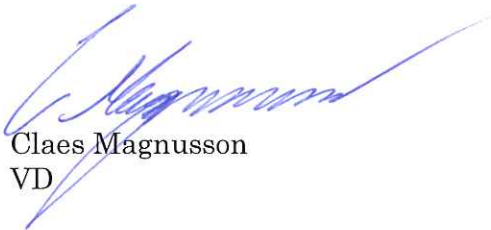
Skolfastigheter i Stockholm AB



Marie Ungheden
Projektområdeschef



Per Backe
Fastighetschef



Claes Magnusson
VD