

STOCKHOLMS STAD
UTBILDNINGSNÄMNDEN

2017-07-03
2.63-608/2015
Dnr.....

Utbildningsförvaltningen
Att; Kristina Tegman
Box 22049
104 22 Stockholm

Inför inriktningsbeslut –Nybyggnad av Kista Ängs skola Budgetoffert

Er beställning

Refererande till er beställning Gr-2726 daterad 2016-05-30 för skola med 630 platser, er beställning Gr-3172 daterad 2017-04-05 för skola med 740 platser, samråd och utredningsmöten, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Utredningsarbetet framgår av sammanställda handlingar i pärm daterad 2017-08-17. Vid projektarbetet har representanter för er förvaltning deltagit.

Projektet och nuvarande risker

Ny skola för 4 paralleller årskurs F-3 och 3 paralleller årskurs 4-6 planeras i stadsutvecklingsområdet Kista Äng som planeras för mer än 1600 bostäder.

I skolan kommer en idrottssal och tillagningskök med matsal för möjlighet att hyra ut, utformad i Kista Science andan.

I Kista äng kommer även en intilliggande förskola byggas. Arbetet med förskola och skola kommer att göras i samverkan med de åtta involverade byggorganisationerna och exploateringskontoret som står för allmän platsmark.

Kista äng är ännu i tidigt skede och många osäkerheter ska utredas gemensamt och utmytna i en samordnad genomförandeprocess.

För skolan råder ytterligare osäkerheter;

Dagvattenhantering vid extraordinär nederbörd

Ej geotekniskt undersökta markförhållanden. Antagande; silt/lermaktighet och berg.

Även skolgård kan behöva stabiliseras och innehålla dagvattenmagasin i stor omfattning.

Tidpunkten för detaljplanens antagande och laga kraftvinnande, samt tillträde.

Exploateringsavtal med villkor är ännu inte tecknat.

Tillgänglig parkeringsplats måste lösas i samarbete med exploateringskontoret.

Fastighetsbildning påbörjas då detaljplan vunnit laga kraft.

Samordning mellan områdets åtta byggaktörer vid utbyggnad

Hyresfördelning

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



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Sign:

FOC
 C

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
360 873 551	(Räntesats 0,95%)	15 337 126
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		2 970 228
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		18 307 354

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år. (1 632 564 kr)
Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt **19 939 918** kr/år.

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

I bedömd hyra ingår tillkommande eventuella kostnader för tomträtt.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 8 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).
Produktionstiden bedöms till ca 24 månader. Preliminär produktionsstart är Q2-2020.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **5 400 000 kronor**. Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100 0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	<i>55,87</i>	KWh/kvm/år, baserat på Stadens krav
Berörd yta nybyggnad kvm (BRA)	8 082	BTA 8600 m ²
Kr/kvm (BRA), totalt	44 652	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund	44 652	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)	26 946	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Övrigt för projektet Kista Ängs skola

Skolan kommer att anslutas till sopsugsanläggning i området och ska projekteras för Miljöbyggnad klass Silver

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

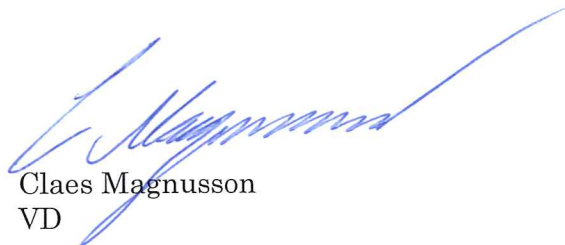
Skolfastigheter i Stockholm AB



Marie Ungheden
Projektområdeschef



~~Per Backe~~ Mari Lindén
t.f. Fastighetschef



Claes Magnusson
VD

