

Stockholm 2017-09-11
Vår referens: Ingela Trolle
Er referens: Camilla Thunmarker

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Pärlhönan 3, Thorildsplans gymnasium, Thorildsplans gymnasium, Utredning kök, matsal och toaletter, hus B, Geijersvägen 3,5,7,9, Kungsholmen

Kontraksnummer: 077001 - Projektnummer: 749440
Fastighetsbeteckning: Pärlhönan 3, Thorildsplans gymnasium
Diarienummer: 2016-00205

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-03-04 samt ÄTA daterad 2017-05-03 målbildsmöte och samråd, beställningsnummer GR-2723 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Thorildsplans gymnasium är beräknat att kunna ha en kapacitetshöjning till 1900-2000 elever.

Projektet har tagit fram en utredning på hur matsalen och köket behöver anpassas för att klara det ökande antalet elever.

I utredningen har köket dimensionerats för att kunna tillaga 2000 portioner och matsalen för 1900-2000 elever samt personal. Även café/upphållsyta samt wc-grupper till matsalen har ingått i utredningen.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

C: Anna
Fol: JW
/12

I utredningen ingår förbättringar av flödet vid huvudingången A1. Huvudingången korsas idag av elever som ska in i skolan och till aulan samt leveranser till köket och kökets sophantering.

Idrottssalen är också en trång sektor. Projektet har utrett möjligheterna till alternativa platser utomhus för idrott. Detta ingår ej i inrikningsärendet.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- En digital utredningspärm finns upprättad i Byggnet daterad 2017-08-30

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

Tekniska risker

- Markförhållanden är okända och det kan bli avancerad bergsschakt med sprängningsarbeten mm.
- Intill den nya byggnaden går en vattenserviceledning. Idag är det svårt att avgöra exakt hur nära vi kan gå med schaktning och nybyggnad och i vilket skick ledningen är i.
- Ett komplicerat bjälklag ska utföras som kommer att utsättas för mycket fukt.
- Dagsljusproblematik i den nya matsalen på grund av att byggnaden placeras till stor del under mark.
- Storkök placeras ovan ett befintligt fungerande skyddsrum.
- Komplicerad lösning krävs för att avleda dagvatten från närliggande tak samt det nya bjälklaget.
- Akustikåtgärder behöver utredas vidare.
- Att få plats med ventilationskanaler med en begränsad takhöjd. Det kan kräva speciallösningar med kanaler under plattan.
- Avväxlingar i befintlig fasad

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 projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/ år, ca
66 107 000	(Räntesats 0,95%)	4 120 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		200 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		4 320 000

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 5 734 000 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 produktionskedet.

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

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	8 160 000
-----------------------	-----------

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 10 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 20 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 förslagshandlingskedet bedömer vi till 2 650 000 kronor.

Utredningskostnaden är 1 480 000. Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal


Nyckeltalen är beräknade på 2000 elever.


	%		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	88,3%	11,7	% av entreprenadkostnad
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1530		Nybyggnaden är 700 kvm
Kr/kvm (BRA), totalt	49 000		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund	43 200		Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	650		Personer i matsalen
Årshyra kr/person (barn/elev)	2900		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB


Marie Ungheden
Projektområdeschef


Per Backe
Fastighetschef


Claes Magnusson
VD