

Stockholm
Vår referens: Annika Burström
Er referens: Thomas Björk

Utbildningsförvaltningen
Hantverkargatan 2
112 21 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– Ringsjön 1, Kapacitetsökning av Skanskvarnsskolan, Gullmarsv. 58-62

Projektnamn: Skanskvarnsskolan, Volymstudie & Utbyggnad, Gullmarsv. 58-62, 62 A, Tydingev. 3
Kontraksnummer: 155001
Projektnummer: 744340
Fastighetsbeteckning: Ringsjön 1
Diarienummer: 2015-00296

Er beställning

Refererande till er beställning nr 2920 daterad 2016-06-30, dnr 2.6.3-6730/2016 samt styrgruppsmöte nr 1 – 6, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Pärm daterade 2017-09-01 innehållande utredningshandlingar

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

Projektbeskrivning

Skanskvarnsskolan är en grundskola med flera verksamheter under samma tak. Skolan har en särskild verksamhet för barn med funktionshinder. I dag inrymmer skolan 500 elever.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmanvägen 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

UTBF har gett SISAB i uppdrag att ta fram underlag för inriktningsbeslut gällande en kapacitetsökning för skolan till totalt 960 elever och 150 personal. Samtidigt ska köket byggas om till tillagningskök för totalt 1200 portioner samt att specialsalar inklusive idrott ska säkras.

Utredningshandlingarna beskriver att hus A och hus F rivs för att göra plats till en ny byggnad, hus G, som inrymmer hemvister, kök och matsal samt ny idrottshall. Befintliga hus E byggs ut med ett nytt teknikrum för ventilation samt att hus B,C och D anpassas i enlighet med skolans verksamhet.

Representanter från skolan samt arbetarorganisationen har deltagit i arbetet.

Tekniska risker

Bygglov har ej sökts i detta skede.

Antikvarie har deltagit och gett synpunkter. Förhållandet mellan befintliga hus E och nya hus G behöver ses över och förändras.

Ingen geoteknisk undersökning har utförts.

Hysesfördelning

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
214 727 960	(Räntesats 0,95%)	13 273 819
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		1 098 274
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		12 175 545

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem 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 årshyra efter rivning av hus A, ca. 700 000 kr

Avgående årshyra efter rivning av hus F, ca. 370 000 kr

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	0
-----------------------	---

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

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 36 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Ingen hänsyn har tagits till evakuering och/eller etappindelningar.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingskedet bedömer vi till 4 600 000 kronor.

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Restvärden för hus A och F som rivs, 4 834 636kr beräknat per augusti 2017, kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål		86,6	KWh/kvm/år inkl. ventilationstillägg (avser hus G)
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)		5339 2105	Nybyggnad Om- och tillbyggnad (berörd del)
Kr/kvm (BRA), totalt		28 846	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet		960	Max antal elever
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)		13 827	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Datum

Per Backe
Fastighetschef

Stig-Erik Öström
Projektområdeschef

Claes Magnusson
VD