

Spånga- Tensta Stadsdelsförvaltning  
Box 4066  
163 04 Spånga

## Inför inriktningsbeslut - Nybyggnad av förskola vid Winguist väg 24, kv. Bromstengård, Bromsten

### Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2010-06-01, styrgruppsmöte och samråd, beställningsnummer DNR 302-700/2009 lämnas följande reviderade redovisning efter utredningsskede och förslagshandlingsskede.

### Utförande

Projektet omfattar exceptionellt extra markberedning/markstabilisering som medför dyra åtgärds kostnader på grund av den extremt dåliga marken, både pålning under huset, överlast på marken under ca ett års tid och kalkstabilisering av hela tomten runt huset för att marken inte ska sjunka.

Andra merkostnader belastar projektet till följd av krav från stadsbyggnadskontoret för ”Lokal omhändertagande av dagvatten”, ett 75m<sup>3</sup>-LOD-magasin som ska in på marken och andra åtgärder för att klara dagvattenhanteringen lokalt, då vi får bygga i max två våningar betyder det större platta på mark (= fler pålar och långa avloppsledningar), större takyta än om vi hade kunnat bygga en 8-avdelningsförskola i tre våningar.

Ovanstående markåtgärder medför en merkostnad på ca 10 miljoner kronor.

Förskolan består av en nybyggnad i två våningsplan med hiss, tre förrådshus och ny upprustad förskolegård. Invändigt lyftbord installeras i byggnaden för att underlätta varumottagning till köket till följd av gatans olika höjder.

Efter krav från stadsbyggnadskontoret framtoogs den utdragna formen på byggnaden. Vilket medför utökat kommunikationsyta än en tidigare framtagen effektiv planlösning hade gett. Bruksarea (BRA) totalt 1520 kvm uppdelad på 8 avdelningar, tillagningskök, soprum, personal- och driftutrymme.

Respektive avdelning är dimensionerad för 20 barn.

Reviderat utredningsarbete och med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Situationsplan daterad 2015-01-21
- Plan- och fasadritningar, Rev plan 2012-04-10
- Vyer och perspektiv fasader, dat 2012-04-10.

Vid projektarbetet har **representanter för er förvaltning** deltagit.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Sign:

FOC  
 C

## 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
65 000 000	(Räntesats 0,95%)	2 762 500
<b>Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)</b>		541 680
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>		<b>3 304 180</b>

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år.  
Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 3 611 220 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 tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende.**

## 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 **18 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 revidering av tidigare förslagshandling daterad 2011-02-01 i förslagshandlingsskedet bedömer vi till **850 000 kronor**.

## 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)	1 520	

Kr/kvm (BRA), totalt	42 763	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund	42 763	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	24	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)	22 570	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

## Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

## Skolfastigheter i Stockholm AB

Marie Ungheden  
Projektområdeschef

Per Backe  
Fastighetschef

Claes Magnusson  
VD