

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2018-05-22

Ärende 6.4

DNR: 2018-00255

2018-05-22

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut avseende om-, till- och nybyggnad av Snösätraskolan i kv. Snösätrahöjden 1, Rågsved

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att godkänna inriktningen samt att uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut enligt redovisningen med en investeringsutgift om 84 mnkr, varav 74 mnkr hyresgenererande, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Utredningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning avseende om- till- och nybyggnad av Snösätraskolan. Projektets mål är att verksamhetsanpassa skola till 2 parallell F-6 samt att bygga en ny idrottssal. Den tillkommande hyran för skolan till utbildningsnämnden under det första helåret uppgår till 4 mnkr. Den totala årshyran utslaget på antal elevplatser beräknas till 20 tkr per elev.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmanvägen 11
Årstadal, Stockholm

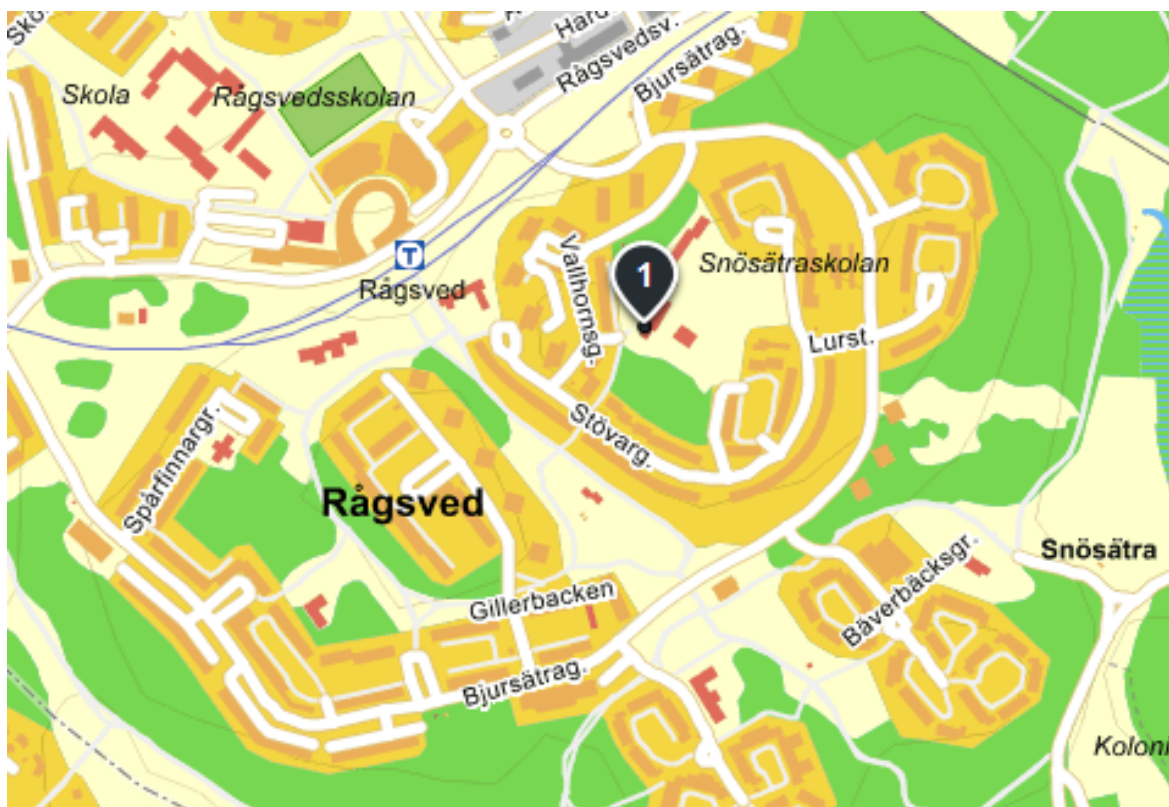
Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Bakgrund

Snösätraskolan är en grundskola i en F-6 organisation. Skolan är uppförd 1957 och har i dagsläget ca 380 elever.

Volymstudier har visat på möjligheter att bygga till skolans huvudbyggnad för att tillskapa administrativa ytor samt att bygga en ny idrottshall, då den gamla idrottshallen bedöms som uttjänt.



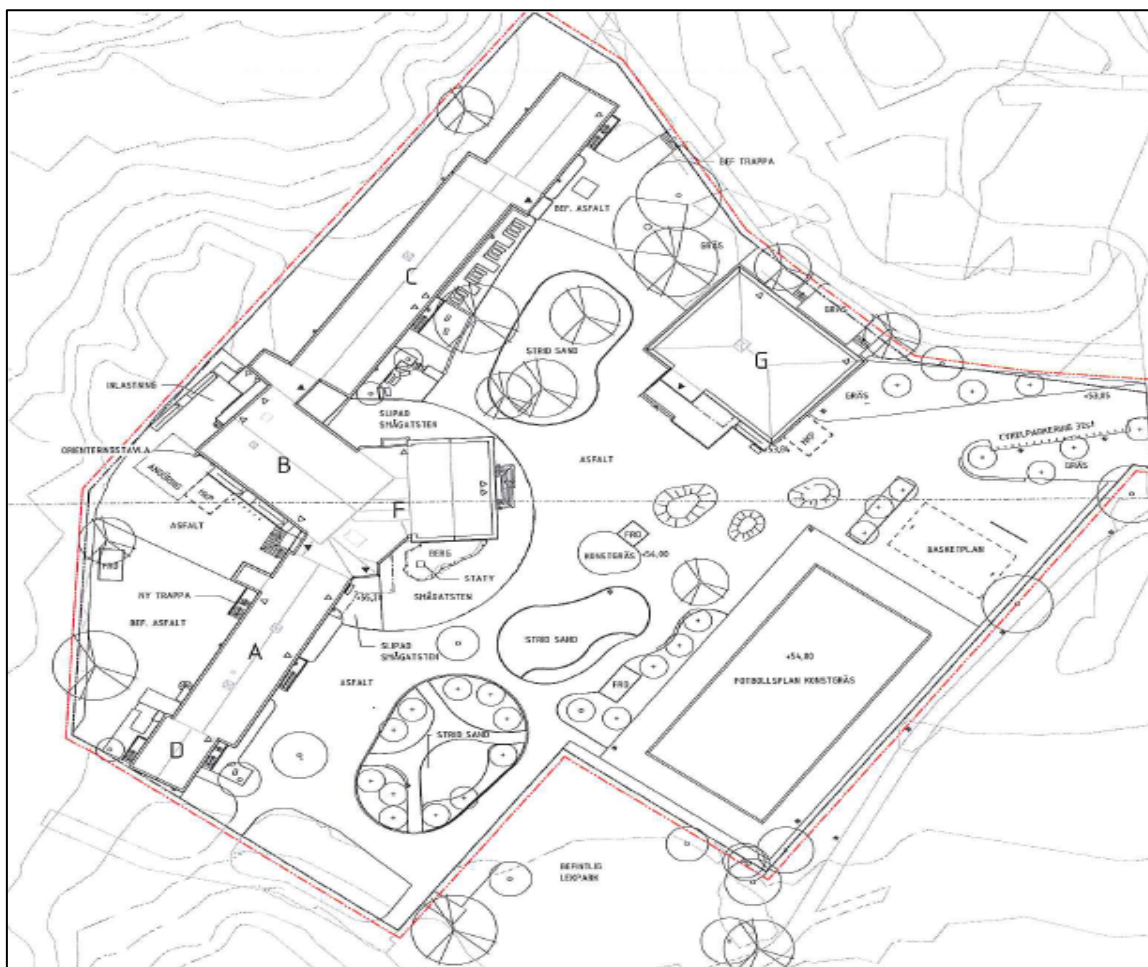
Snösätraskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Projektet syftar till att verksamhetsanpassa skolan till en 2 parallellig F-6 organisation för ca 420 elever genom om-, till- och nybyggnad. Tillbyggnaden kommer att utföras i anslutning till hus B och ska inrymma entré, elevhälsa, personalytor, tillkommande hemvister samt grupp rum. Ombyggnationer och tillskapande av hemvister med allrum och pentry kommer även att ske i befintliga husen A och C för att uppnå ändamålsenliga undervisningslokaler enligt lokalprogrammet.

Nybyggnationen, hus G blir en fristående byggnad för idrottssal samt lärosalar för musikundervisning. Den gamla idrottshallen rivs efter färdigställande av hus G. Idrottsförvaltningen är ej kontaktade i ärendet, då bedömningen var att de inte är intresserade av en mindre idrottssal.

I samband med ombyggnationerna i hus A, B och C planerar SISAB att utföra underhållsarbeten på VVS och el systemen samt åtgärder av ytskikten.



Situationsplan Snösätterskolan

Tidplan

Förslagshandlingsskedet var klart 2018-02-16. Offert för genomförande skulle ha lämnats till utbildningsförvaltningen 2018-04-09, men stoppades och arbete pågår nu med att försöka hitta besparingsåtgärder i projektet. Man planerar att lämna offert till utbildningsförvaltningen i mitten av juni 2018.

Projektet är etappindelad och bedömd entreprenadstart första etappen bedöms till höstterminen 2019.

Beslutsunderlag för inriktningsbeslut skickades till Utbildningsförvaltningen 2017-05-08.

Ekonomi

Investeringsutgiften bedöms uppgå till 83 566 tkr, varav hyresgenererande 74 291 tkr, exklusive kostnaden för utredningsarbetet som har direktfaktureras och ej är hyresgrundande. Investeringsutgiften motsvarar 27 855 kr per kvm för den tillkommande ytan om 3 000 kvm. I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn

tagits till marknadsbedömningar och kreditiv. Restvärdet för idrottshallen i april 2017 uppgick till 271 tkr.

Den tillkommande hyran är beräknad utifrån det gamla ramavtalet för utbildningslokaler och bedöms till 4 009 tkr under det första helåret.

Kalkyl har inkommit som är 25 mnkr högre än inriktningsärendet. Kostnadsökningen från utredning till förslagshandlingsskedet beror b.la. på ökad BTA, mer komplexa konstruktions- och installationslösningar, ökad transport och tillgänglighetskrav, ny el service samt tillkommande avfallshus.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	4 426 834	8 436 202
Antal elever	380	420
Årshyra/elev (kr)	11 650	20 086
Tillkommande kvm		3 000
Kvm/elev	11,71	17,74
Yta totalt kvm	4 449	7 449

Tabell 1 Observera att siffrorna i tabellen är preliminära i detta tidiga skede

Risker

Produktionen kommer att bedrivas med kvarsittande verksamhet, vilket medför att säkerheten för elever och personal måste säkerställas och planeras noggrant samt att befintliga utbildningslokaler påverkas minimalt arbetsmiljömässigt av planerade de åtgärderna.

Miljö

Den nya byggnaden, hus G kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning.