



Stockholm 2018-04-19

Utbildningsförvaltningen

Box 22049

104 22 Stockholm

Vår referens: Jenny Skagstedt

Inför genomförandebeslut – budgetoffert – Om-och nybyggnad Lillholmsskolan

Projektnamn: Lillholmsskolan , Stångholmsbacken 91-95

Kontraksnummer: 146001 - Projektnummer: 742370

Fastighetsbeteckning: Falkholmen 3

Diarienummer: 2015-00444

Er beställning

Refererande till era beställningar av förslagshandlingsarbete Gr 3281 daterad 2017-09-01 gällande hus J (idrott) och Gr 3224 daterad 2017-06-02 gällande hus G och H, arbetsmöten och styrgruppsmöten, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingskede enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning med bilaga 9 mars

Lillholmsskolan är i behov av ökad permanent lokalkapacitet och ska kapacitetsökas till 990 elevplatser. Utöver dagens permanenta elevplatser har elever hemvister på Österholmsskolan och i paviljonger på Lillholmsskolan, med tillfälligt bygglov som löper ut 2021 . Externa lokaler hyrs också för hemkunskapsundervisning och fritidsverksamhet. Skolan har idag ca 550 elever inskrivna i årskurserna F-9. Lillholmsskolan uppbär socioekonomiskt index.

Den tekniska kapaciteten avseende ventilation är 519 elevplatser i permanenta lokaler idag. En större friyta finns i form av en konstgräsplan, vilken används mycket även utanför skoltid.

Kapacitetsökningen förutsätter att mark kan frigöras för nybyggnation och att hus rivs. Under förslagshandlingsarbetet har styrgrupp beslutat om att genomföra projektet i två etapper, då det är ett omfattande projekt och för att minimera evakuering.

Sign:
 FOC
 C
 CRB



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

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

mn

Etapp 1 omfattar projektering, rivning av hus C, D och F, nybyggnation hus G och H, samt anpassning av hus B. En provisorisk matsal iordningsställs i hus E.

Etapp 2 omfattar projektering, rivning av hus E, nybyggnation av hus J, samt ombyggnad av hus A.

Ett mindre evakueringsbehov under byggtiden kan omhändertas i paviljonglösning inom fastigheten. Bedömd kostnad för evakuering är ca 2 mkr, ingår ej i projektet.

I den nya skolan, inklusive idrott, finns en meryta på grund av integrerad grundsärskola om ca 4 %. Projektets yta för elev i grundsärskolan är 26 m², att jämföra med lokalprogrammets generella riktlinje om 10 m².

Lillholmsskolan omfattas av antikvariska krav i klassificeringsgraden Gul. Skolan uppfördes 1968 och utgörs av en samling en-tvåvåningsbyggnader med tegelfasader, Hus F är en enplansbyggnad som tillkom 1995. En del fasadstenar kommer att återbrukas i nya byggnader.

Vid projektarbetet har skolans ledning, personal och fackliga företrädare samt representanter för Utbildningsförvaltningen deltagit.

Bakgrund

Skärholmen är en av Stockholms prioriterade tyngdpunkter där ett stort bostadsbyggande förväntas byggas kommande år, uppskattningsvis över 6 300 bostäder. Behovet av fler elevplatser uppstår därmed och det pågår flera skolprojekt i utrednings- och detaljplaneskede inför ny, till och ombyggnad i stadsdelen. Projektet för Lillholmsskolans kapacitetsökning är det av projekten som kommit längst och som inte omfattas av detaljplaneändring.

Lillholmsskolan ligger tillgängligt och centralt mellan Vårberg och Skärholmen och är en omtyckt och väl fungerande skola ur pedagogiskt perspektiv.

Skolan byggdes ursprungligen för verksamhet i årskurserna 1-6, men har med tiden kompletterats med förskoleklass och högstadium, vilket utrymmesmässigt har lösts med paviljonginhyrningar.

Under utredningsskedet konstaterades att en kapacitetsökning kräver att byggnader rivs och ersätts med nya, samt att tillfälliga paviljonger demonteras. Alla befintliga byggnader har inte effektiva ytor som motsvarar dagens krav på undervisningslokaler. Dessa byggnader skulle även behöva åtgärdas av energibesparingskäl. Begränsande byggnadshöjd om maximalt 8,5 meter som anges i gällande detaljplan från 1965 möjliggör att utveckla befintliga tvåvåningsbyggnader och påbyggnad är endast möjlig på två små byggnader, C och F. Tillagningskök i hus D klarar idag 800 (varav 80 utskick) portioner och har stora brister i viktiga rumsfunktioner och arbetsmiljö, köket uppfyller inte dagens myndighetskrav.

Utredningsarbetet för kapacitetsökningen hus G och H och skolgård utfördes 2016-2017, och utredningen av ny idrottsbyggnad, hus J, under 2017.

Inriktningsbeslut har fattats vid två tillfällen; Hus G och H inriktningsbeslut antogs i utbildningsnämnd 2017-05-18 och kommunstyrelsens ekonomiutskott 2017-04-19 . Inriktningsbeslut för Hus J (idrott) antogs 2017-08-24 av utbildningsnämnden.

Underlag för genomförandebeslut motsvarar beställning av förslagshandlingar. Förslagshandlingsarbetet har pågått hösten 2017 - mars 2018 och handlingar är överlämnade för signering, samt ligger på Byggnet.

Hyresgästens mål med projektet

Kapacitetsökning till 990 platser i treparallell skola F-9, med integrerad särskola om totalt 30 elever , samt två förberedelseklasser. Personalgrupp utgör ca 150 personer.

Utbildningsförvaltningens funktionsprogram för skola ska uppfyllas.

Hus A och B ska verksamhetsanpassas.

Matsal i hus G och idrottssal ska kunna hyras ut efter skoltid

Hus J byggs med fullstor idrottshall som är delbar i tre delar. Sex halvklass omklädningsrum med duschar och wc, samt två separata omklädningsrum med RWC och dusch för särskilda behov byggs.

.Skolgård rustas upp och beräknas ge kvalitativ friyta om 16 m²/elev.

SISAB:s mål med projektet

Hus A kommer att byggas om med nya ventilationsutrymmen för bättre energioptimering, ny elinstallation och för bättre akustiska förhållanden. Hus A anpassas måttligt för högstadiesverksamhet, förberedelseklasser och särskola. SISAB's mål för hela projektet är att uppfylla god energiprestanda och inomhuskvalitet och bidra till en trygg och inspirerande läromiljö.

Nya byggnader uppförs för att klara certifiering Miljöbyggnadsklass Silver och projektering följer SISAB's projekteringsanvisningar och Utbildningsförvaltningens funktionsprogram för lokaler och skolgård, samt IT-anvisning 2016-december.

Preliminär tidplan

Bygglovsansökan kommer att lämnas in i juni 2018.

Förutsatt att en genomförandebeställning erhålls under oktober 2018 är följande tider aktuella:

Etapp 1: Inflyttning i hus G och H inför HT 2021 eller HT 2022.

Etapp2: inflyttning i hus A och J kan ske ,1,5-2 år efter färdigställd etapp 1.

Tidplan föreslås utifrån den förlängda beslutsprocessen och inkluderar möjlig ökad tid för betongtorkning i nybyggnationerna G H och J . Under projekteringskedet ska upphandlingsform beslutas och eventuell förkortad produktionstid i etapp 1 ses över.

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum och att inte rivningslov och bygglov överklagas och att evakueringslösning beställs. Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning (kr)

Total projektkostnad, som består av;	307 718 000
Hyresgäst Anpassning hus A och B	5 988 000
Nybyggnation hus G och H (matsal, tillagningskök, specialsalar, hemvister)	226 905 000
Nybyggnation hus J (idrott)	52 133 000
SISAB:s kostnad för hus A	22 692 000
Dvs	
Hyresgästens samlade kostnad	285 026 000

Projektkostnad och hyra är beräknad enligt samverkansavtalet 2018.

Eventuellt tillkommande kostnader för program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

För att kunna uppnå den beställda kapacitetsökningen till 990 elevplatser så behöver tillräckliga funktioner som matsal, tillagningskök, idrott och hemkunskap, samt lokal för NO undervisning tillskapas. Detta faktum gör att den totala projektkostnaden uppgår till den hyresgrundande projektkostnaden om ca 285 mkr.

Annan ekonomisk information kronor

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerat nedlagt Utredningar	2 449 000	125 000
Restvärde, direktfaktureras	9 431 000	0
Rivning, direktfaktureras	5 712 000	

Restvärden för byggnad C,D,E och F är beräknat 2018-01-30.

Rivning av byggnad C,D,E och F inkluderar administrativa omkostnader och oförutsett, vilket beräknats till 12 %.

Evakueringskostnad eller provisorier ingår inte i projektkostnad.

Konstnärlig utsmyckning ingår med 2 108 tkr där 200 tkr reserveras för omkostnader.

Reviderad tomträttsavgift tillkommer enligt senare beslut i kommunfullmäktige.

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) kronor	15 059 296
*Avgående pga rivning C, D, F (juni 2019) konor	1 861 922
*Avgående pga rivning E (juni 2021) kronor	365 000

*Avgående hyra är prognostiserad för tidpunkt då evakuering inför rivning sker.

Tillkommande hyreskostnad exkl rabatt är 16 774 732 kr/år före avgående(rivningar).
I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	92	8	% av total entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	55		KWh/kvm/år för Nybyggnad G H och J
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2		Barn + personal
Teknisk kapacitet	1140 personer		990 elever och 150 personal
Berörd yta ; ombyggnad 3117 m2 och nybyggnad 8409 kvm (BRA)	11 526		*Nybyggnad G, H och J + A *Ombyggnadsyta A o B
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. rivning) totalt	26 700		Beräknat på total projektkostnad
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. rivning), kund	24 700		Beräknat på kundens del av total projektkostnad
Prel årshyra kr/elev, total hyresgrundande projektkostnad	15 211		inkl.nyproduktionsrabatt, år 1 (990 elever)

Övrigt

Projektkostnaden i de två inriktningsbesluten 2017 bedömdes till; ca 265 mnkr. Den nu bedömda högre projektkostnaden jämfört med tidigare inriktningsbeslut kan förklaras med;



- Konstaterat behov av underhållsarbete i hus A, påverkar ej hyra.
- Indexuppräknning från utredningsskedet, ca 3,8 %, vilket motsvarar 10 mkr
- Ytorna har under projekteringen för hus G och H tvingats öka med 6-7 % vilket medför ca 10 mkr
- Antal ventilationsaggregat har ökat och av detaljplanebegränsningar tvingats till dyrare ventilationslösningar, ca 3 mkr
- Ny el servis tillkommer med ca 1 mkr
- Kortläsare (passagesystem) tillkommit med 500 tkr

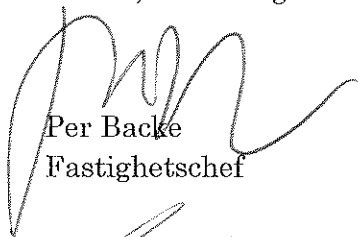
Samt ospecificerat;

- Fast inredning enligt krysslistan ingår nu i hyresgrundande belopp
- Etappindelning ger merkostnader för upphandlingar, administration och produktion.


Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. 20 oktober 2018. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projekt-kostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen. *I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tider.* Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

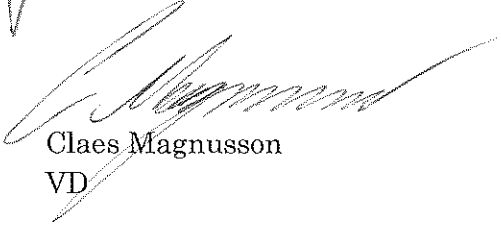
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Per Backe
Fastighetschef



Maja Nilheim
Projektområdeschef



Claes Magnusson
VD