



Stockholm 2018-08-30
Vår referens: Kamran Lotfi
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen
Grundskoleavdelningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, Adolfsbergsskolan, Mariehäll

Projektnamn: Adolfsbergsskolan, paviljong
Kontraksnummer: 309501 - Projektnummer: 703390
Fastighetsbeteckning: Betongblandaren 14 och Fullblodet 9
Diarienummer: 2018-00209

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2018-05-14, målbildsmöte och samråd, beställningsnummer GR3376 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Adolfsbergsskolan planskiss (180824)
- Adolfsbergsskolan situationsplan (180824)

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

Sign:

FOC

C



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

Bygglov

Ansökan om tidsbegränsat bygglov i 10 år ansöks efter inriktningsbeslutet.

Risker i bygglovsskedet

Lång handläggningstid på Stadsbyggnadskontoret kan försena projektet.

Överklagan som leder till förlängd bygglovsprocess.

Att lov ej beviljas för 10år utan enbart för 5 år.

Tekniska risker

Risk föreligger även i huruvida markens bärförmåga klarar lasterna från byggnaderna utan åtgärder, t ex pålning. Denna fråga behöver utredas vidare med hjälp av markkonsult. En grov uppskattad kostnad för pålning är medräknad i kalkylen.

Hysesfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/ år, ca
127 358 303	(Räntesats 1,05%)	9 459 990
Summa DoU/inhyrning/mark		5 607 400
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		15 067 390

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

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 12 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 förslagshandlingsskedet bedömer vi till 1 950 000 kronor.

Om byggnaden avvecklas eller hyresavtalet sägs upp tidigare än avtalad hyrestid direktfaktureras Utbildningsförvaltningen återstående kostnader.

Specificering av vissa projektkostnader (ingår i projektkostnad)		KR
Pålning		6 000 000

Samtal pågår med fastighetsägaren Stockholmshem rörande hantering av kostnader för rivning av befintliga byggnader och sanering av marken.

Nyckeltal

	Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	0	100	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål		50	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)		4600	Uppskattad BRA utifrån skissens BTA
Kr/kvm (BRA), totalt		27 687	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund		27 687	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer		750	Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)		21 525	

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Per Backe
Fastighetschef

Marie Ungheden
Projektområdeschef

Claes Magnusson
VD