

Stockholm
Vår referens: Annika Norström
Er referens: Jan-Erik Nilsson

Skärholmens Stadsdelsförvaltning
Box 503
127 26 Skärholmen

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut – kv. Klubbholmen 2 och 3, Ekholmsvägen 133, Nybyggnad, Skärholmen


Projektnamn: Ekholmsvägen 133, Nybyggnad, Klubbholmen 2 och 3
Kontraktetsnummer: 539401 Projektnummer: 700662
Fastighetsbeteckning: Klubbholmen 2, Ekholmsvägen 133, Språngbrädan
Diarienummer: 2017-00597

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2017-10-02, med beställningsnummer 724 3006 006 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Beställningen avser Utredning av nybyggnation av en förskola bestående av åtta avdelningar med tillagningskök.

Markytan har utökats och den nya förskolan kommer att stå på en annan plats än den tidigare förskolan. Den ursprungliga planen var att bygga till den befintliga förskolan. Nuvarande arbete riktar dock in sig på en helt ny förskola belägen på en annan plats på den utökade tomten efter att den tidigare förskolan brunnit ned på grund av skadegörelse. Fördelar med nya läget är att man erhåller en fin siktlinje genom hela det gröna stråket, bra förutsättningar för god tillgänglighet och angöring samt att användningen av gårdsyta blir bra.

Sign: 
 FOC
 C 



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag har omfattat följande handlingar:

- Arkitekthandlingar för förskolan dat 180413 (7st)
- Rapport om geoteknisk lämplighet dat 180418
- Miljöteknisk rapport dat 180416
- Utredning dagvattenhantering dat 180404
- Markanvisning för det befintliga och det utökade området dat 180524
- Nämndbeslut detaljplan Vårbergsvägen, färdigställa detaljplan inför Granskning (Ekholmsvägen 133 ingår), 20180322
- Nämndbeslut detaljplan Vårbergsvägen till Samråd (Ekholmsvägen 133 ingår), 20170531
- Start-PM för fokus Skärholmen av SBK, 2015-05-25

Vid projektarbetet har representanter för er förvaltning deltagit.

Tekniska risker

Grundläggning av byggnaden kan komma att ske med pålning. Omfattning av detta avseende tidsåtgång och kostnader, klarläggs i nästa skede.

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
62 300 900	(Räntesats 1,05%)	2 688 000
Summa DoU (inkl. rabatt)		313 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		3 001 000

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 204 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 3 280 000 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.

Tillkommande tomträttsavgäld är ej medräknad. Denna kommer att faktureras löpande under entreprenadtiden samt ingå som ett tillägg på hyran vid inflyttning.

Tidplan

Förslagshandlingsskede

SISAB får återkomma med tidplan efter att detaljplanen har vunnit laga kraft avseende Förslagshandlingsskedet. Förslagshandlingsskedet kan påbörjas först efter att stadsdelen beställt detta av SISAB. Förslagshandlingsskedet efter beställning från stadsdelen och detaljplan i laga kraft beräknas pågå under cirka 8 månader.

Genomförandeskede

Bedömd genomförandetid efter Genomförandebeställning av projektet är ca 29 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Detta skulle innebära möjlig inflyttning för hyresgästen 2022-07-01.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 2 900 000 kronor. I det fall att stadsdelen avbryter projektet utan att fortsätta med byggnation kommer denna kostnad för förslagshandlingsskedet att direktfaktureras till stadsdelen.

För den nedbrunna förskolan finns inget restvärde och ingen rivningskostnad kommer att debiteras för denna.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100%	0%	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	55		KWh/kvm/år
Berörd area, kvm (BRA)	1365		kvm
Kr/kvm (BRA), totalt	45642		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), hyresgäst	45642		Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	174		Barn + personal

Årshyra kr/person (barn)	22773	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt, tomträtt
--------------------------	-------	---

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.


Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. 2019-09-30. I det fall Inriktningsbeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader 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.

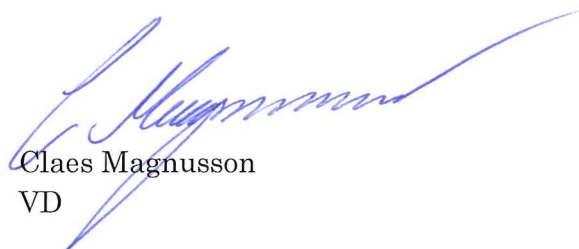
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Per Backe
Fastighetschef



Marie Ungheden
Projektområdeschef



Claes Magnusson
VD

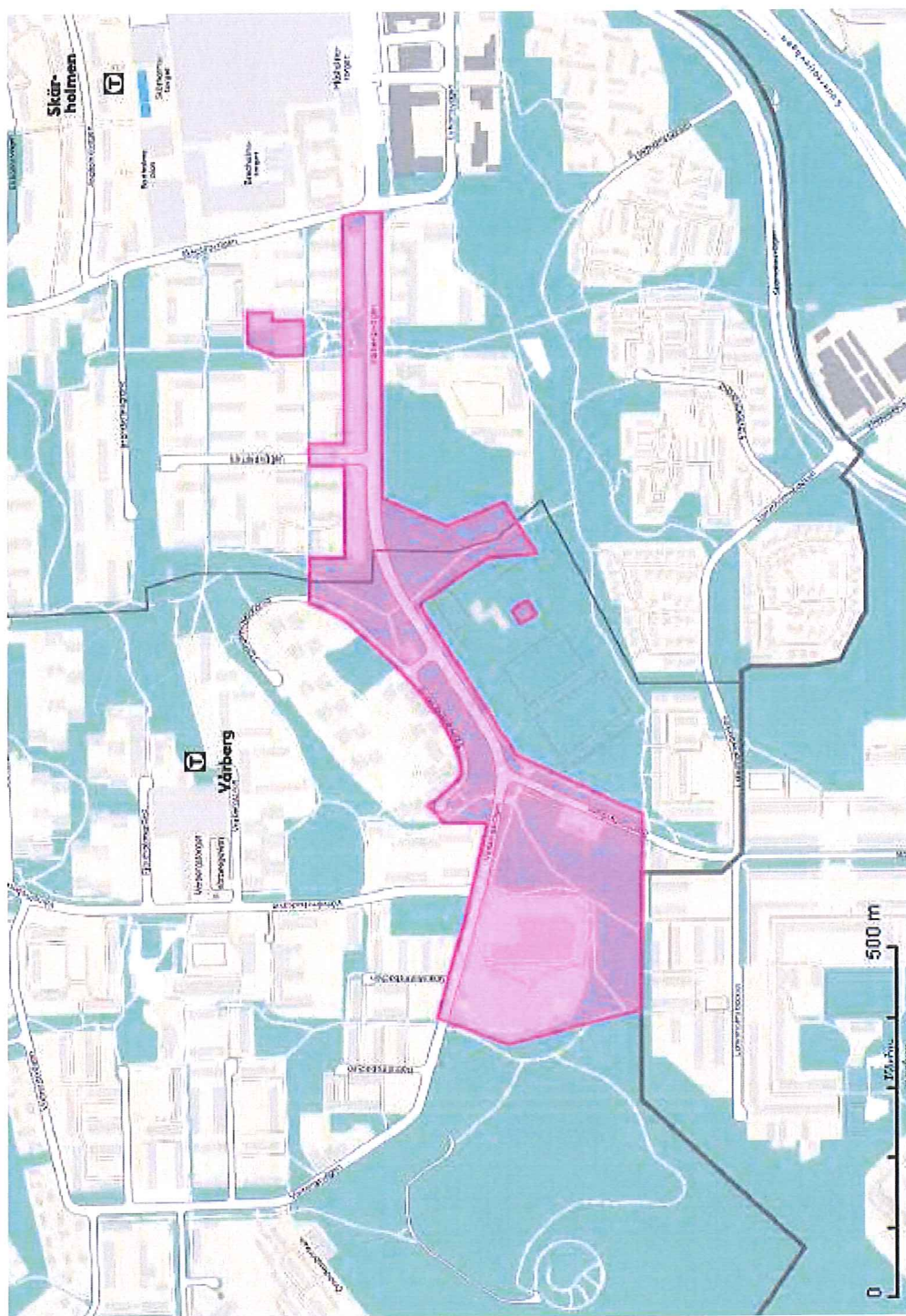
Bilagor:

Bilaga 1: Karta detaljplan Vårbergsvägen

Bilaga 2: Beskrivning förskola

Bilaga 3: Arkitekthandlingar dat 180413 (7 sidor)

Planbeskrivning Detaljplan för Vårbergsvägen



Planområdets geografiska läge och ungefärliga utbredning markerat med lila.

EKHOLMSVÄGEN 133, NY FÖRSKOLA

VOLYMSTUDIE INFÖR DETALJPLAN FÖR VÅRBERG SVÄGEN.

Av HMXW arkitekter

I samband med en detaljplan för ny bebyggelse längs Vårbergsvägen vill SISAB utöka den befintliga förskolan på Ekholmsvägen till att rymma 8 avdelningar. Initialt så handlade det om en envåningsbyggnad som skulle byggas till. Under planarbetets gång har förskolan brunnit upp. Detta har öppnat för en annan placering och disposition av förskolan.

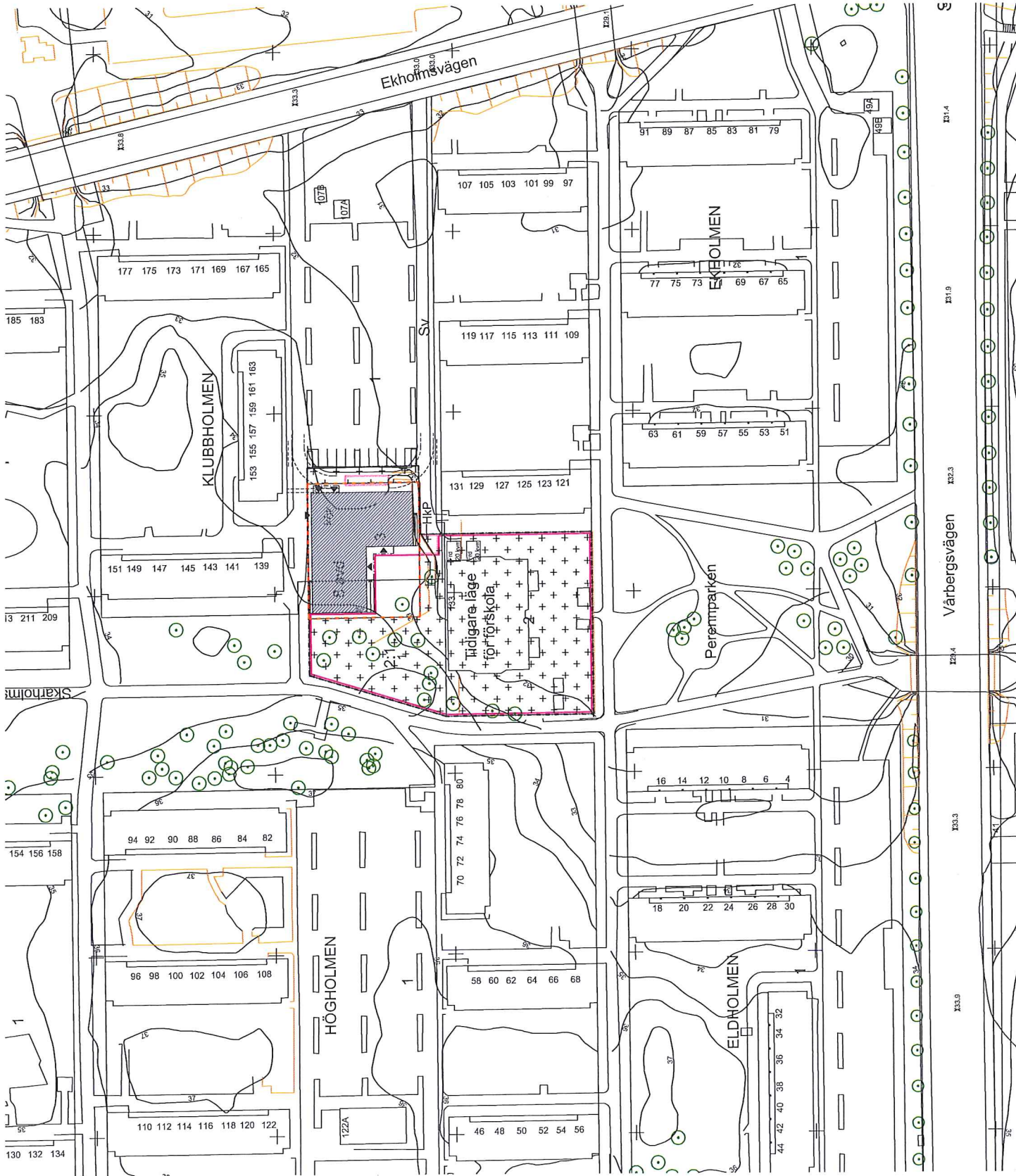
Tomten ligger mitt i ett grönstråk med bl a vackra ekar som via gång- och cykelvägar binder samman kommunens stadsdelar. De bostäder som angränsar till förskolan och grönstråket förvaltas av Svenska bostäder. Direkt söder om fastigheten ligger Perennparken som är en värdefull tillgång för närområdet. Det är därför angeläget att byggnadens placering studeras i förhållande till parken och att visuell kontakt med grönstråket norrut från parken inte bryts.

För att ta tillvara och bevara de fina grönytor som delvis finns befintligt på tomten och möjliggöra så stor friyta per barn som möjligt så är en tvåvåningsbyggnad att föredra. Med hänsyn till ovanstående resonemang om siktlinjer genom grönstråket är den lämpligaste placeringen av den nya förskolan det nordöstra hörnet. Detta hörn angränsar till en befintlig parkeringsyta som servar områdets bostäder. Via denna parkering kan angöring till förskolan ordnas. Inlastning och sophämtning sker via en angöringsväg som ansluter till parkeringens till- och från fart. Inga backrörelser behövs vid denna lösning. Angöringsvägen med tillhörande svängradier måste dimensioneras för 12 m bilar. En parkeringsplats för rullstolsbundna placeras lämpligen rakt söder om byggnadens södra gavel. Angöring till denna sker också via parkeringsplatsen. Här förutsätts backrörelse. Parkeringsplatsen för rörelsehindrade ligger ca 1 m lägre än beräknad golvhöjd i förskolan. Denna höjdskillnad tas upp via gångväg på sluttande mark som lutar mindre än 1:20. Avstånd mellan denna p-plats och entréer är ca 25 m.

Huvudentréer till förskolan sker via gårdens friyta. Ambitionen är att gångvägar inom tomtmark ska placeras och planeras så att befintliga höjdskillnader tas upp i sluttande mark med en lutning som är lägre än 1:20. Ramper ska undvikas i möjligaste mån. Barn och föräldrar förväntas att huvudsakligen gå och cykla till förskolan. Avdelningarna på plan 2 har sina groventréer via en utvändigt trappa. Invändigt i huset finns hiss.

Förskolans program utgår ifrån SISAB's koncept 'Framtidens förskola'. Detta koncept har dock omarbetats så det blir en L-formad vinkelbyggnad. Där igenom uppnår man en bättre anpassning till tomtens förutsättningar och de befintliga kringliggande bostadshusens skala och form. I områdets bostadsbebyggelse har husens gavlar i den senaste upprustningen fått en framträdande roll. Av den anledningen har vi valt sadeltak med markerade gavelmotiv. Taklutningen är 30 grader för att möjliggöra en taktäckning med plattor som har solceller integrerat. SISAB ämnar utföra byggnaden enligt krav i SGCB's klassningssystem Miljöbyggnad, och klara det sammanvägda betyget Silver.

För att ansluta till kringliggande bebyggelses putsfasader har lätta fasader av skiv- eller paneltyp valts. Fönsterstorlekar och placering kommer att bli mer otraditionell och i hög grad styras av dagsljusinfall och möjlighet till utblickar för små barn.



Förslag Förskola 8 avd

Föreslagen tomt 4333 m²

BYA: 775 m²

Antal barn 144.

Friyta: 3335 m² = 23,5 m²/barn

BRA 1365 m² = 9,4 m²/barn

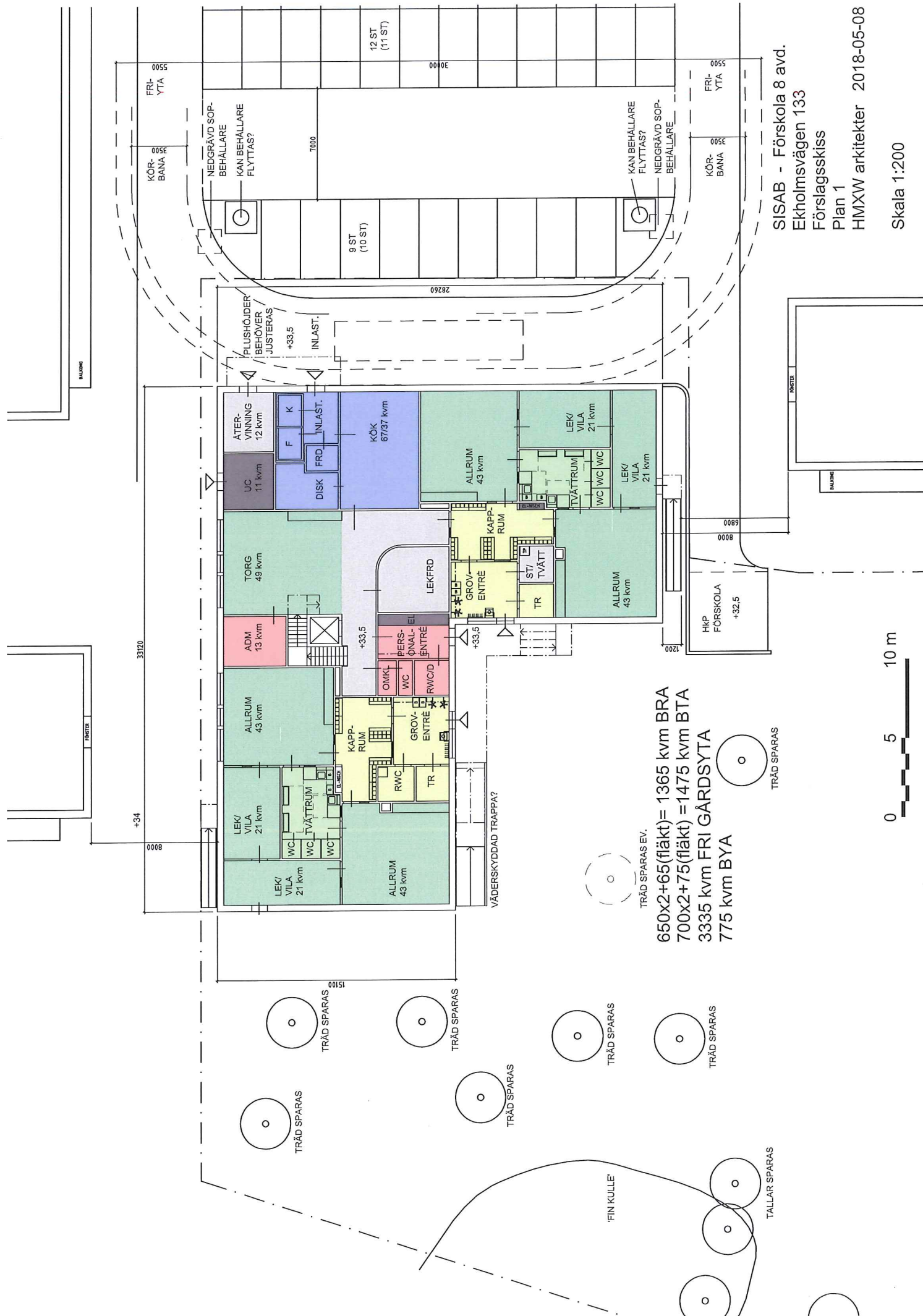
BTA 1475 m²

- Föreslagen tomträns
- HKP/Angöring/Varumottag
- Friyta
- Önskad byggrätt.
- Byggrätt önskad nockhöjd 15 m/4-8

SISAB - Förskola 8 avd.
 Ekholmsvägen 133
 Förslagsskiss
 Situationsplan
 HMXW arkitekter 2018-05-08

Skala 1:1000



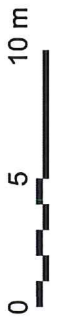
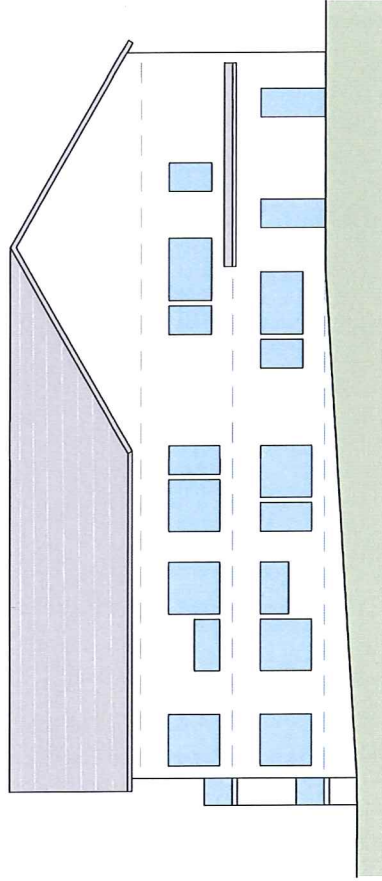
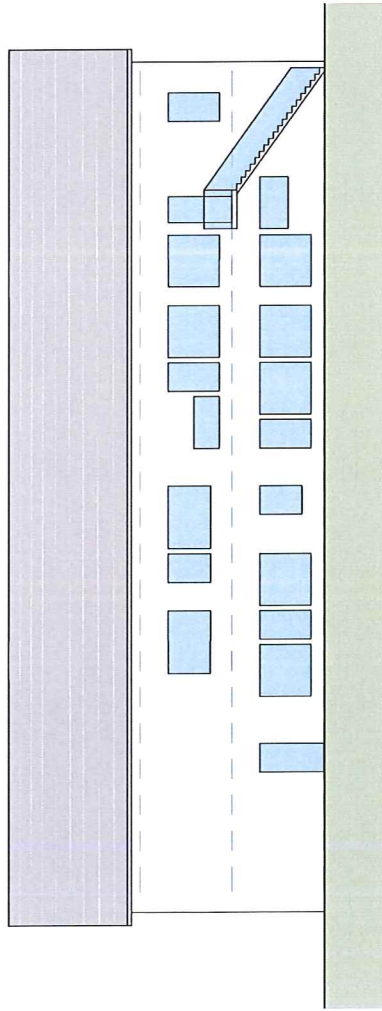
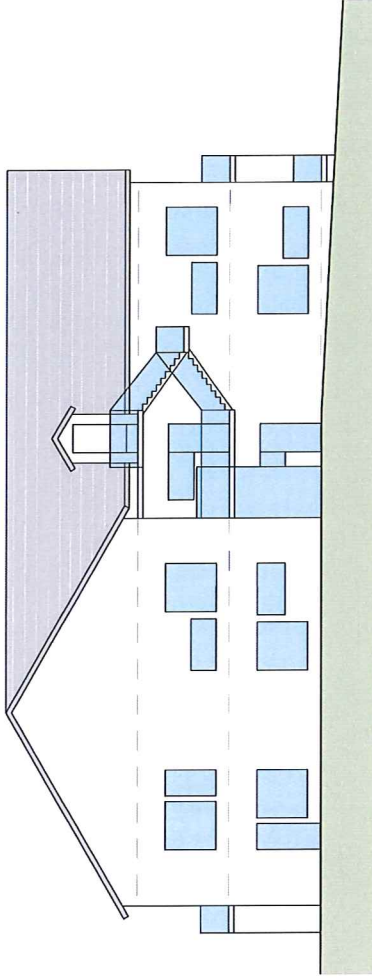
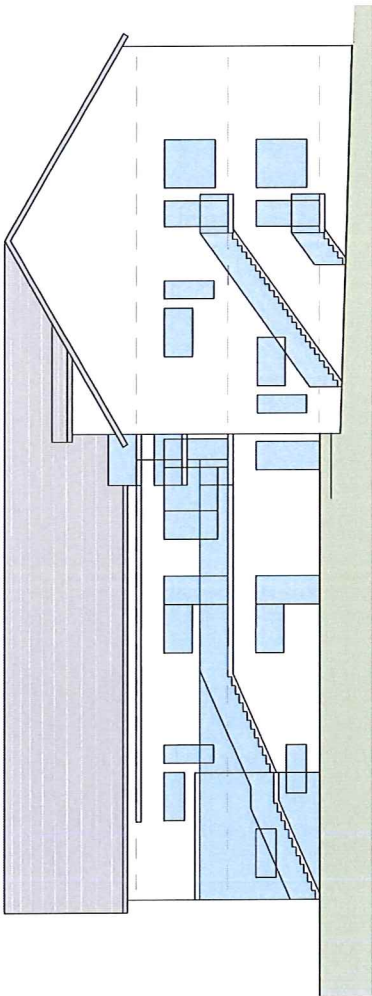


TRÄD SPARAS EV.
 650x2+65(fläkt)= 1365 kv m BRA
 700x2+75(fläkt) =1475 kv m BTA
 3335 kv m FRI GÅRDSYTA
 775 kv m BYA

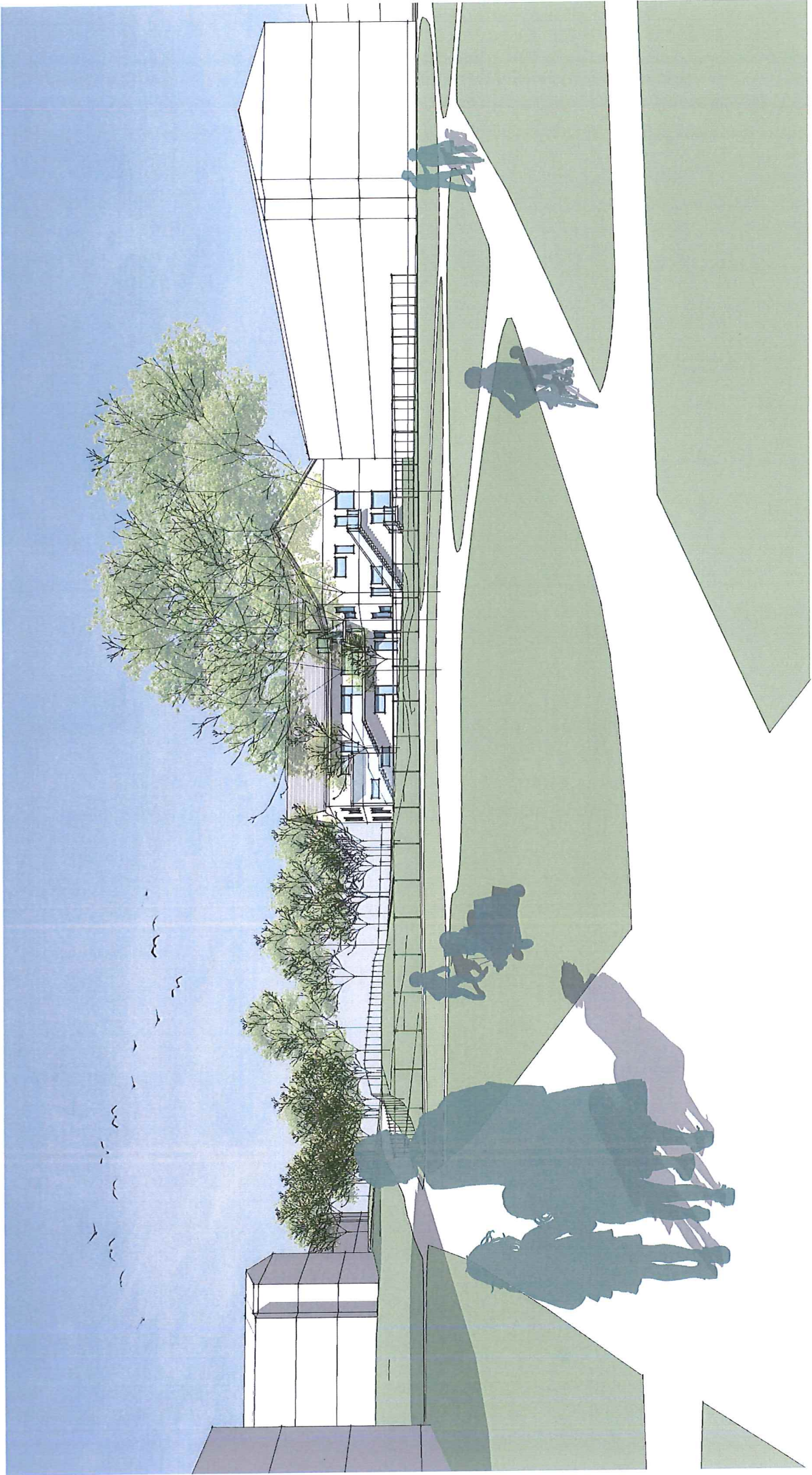
SISAB - Förskola 8 avd.
 Ekholmsvägen 133
 Förslagsskiss
 Plan 1
 HMXW arkitekter 2018-05-08



Skala 1:200



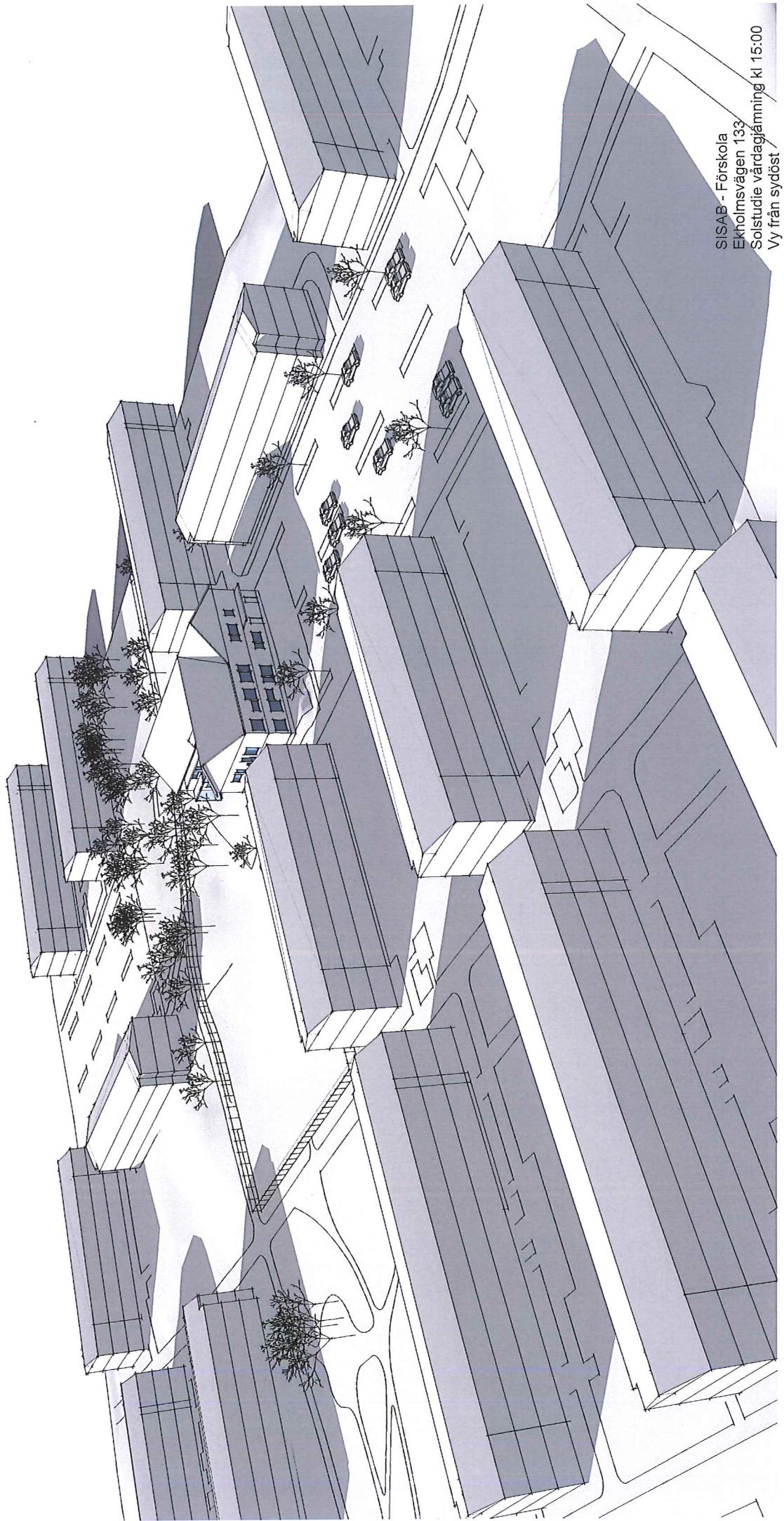
SISAB - Förskola 8 avd.
Ekholmsvägen 133
Förslagsskiss
Översiktliga fasader
HMXW arkitekter 2018-05-08
Skala 1:200



SISAB - Förskola
Ekholmsvägen 133
Bild från sydväst
HMXW arkitektur 2018-04-09



SISAB - Förskola
Ekholmsvägen 133
Bild från öster
HMXW arkitekter 2018-04-09



SISAB - Förskola
Ekholmsvägen 133
Solstudie värdegräning kl 15:00
Vy från sydöst
HMXW arkitekter 2018-04-16