

2018-09-13
Dnr. 63-6730/2016Stockholm
Vår referens: Helene Logren
Er referens: Thomas BjörkUtbildningsförvaltningen
Hantverkargatan 2
112 21 Stockholm

Inför genomförandebeslut – budgetoffert – Kapacitetsökning Skanskvarnsskolan, Gullmarsvägen 58-62

Projektnamn: Skanskvarnsskolan, om-, till- och nybyggnad, Gullmarsv. 58-62, 62 A, Tydingev. 3
Kontraksnummer: 155001 - Projektnummer: 744340
Fastighetsbeteckning: Ringsjön 1
Diarienummer: 2015-00296

Er beställning

Refererande till er beställning av förslagshandling nr 719 daterad 2017-12-18, arbetsmöten och styrgruppsmöten, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingskede enligt nedan angivna förutsättningar.



Projektbeskrivning

Bostadsbyggnationen i norra Årsta medför ett behov av ökat antal elevplatser i Skanskvarnsskolan från ca 470 elever i årskurs F-6 till ca 960 elever i årskurs F-9. Skolan är tillgänglighetsanpassad och kommer att ha ca 20 elever i grundsärskola och ca 40 elever med funktionsnedsättning/rörelsehinder.

Kapacitetsökningen innebär både om-, till- och nybyggnation, inom gällande detaljplan, samt rivning av två byggnader (hus A och F).

Tillagningskök för 1200 portioner och matsal för 3 matlag tillskapas i ny byggnad G där även fullstor, delbar, idrottshall placeras samt hemvister.

Små ombyggnationer såsom kompletteringar av WC och RWC görs i hus B och D medan ombyggnationerna i hus C och E är mer omfattande. Hus E byggs ut med fläktrum och i hus C tillskapas nya specialsalar, extra hiss och bl.a. administrationen får utökade lokaler.

Sign: 
 FOC
 C 



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 StockholmBesöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, StockholmTel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Skolgården byggs om och anpassas till den utbyggda skolan. Placeringen av varumottagning och angöring flyttas till Tydlingevägen. Befintlig förskola blir kvar oförändrad.

Genomförandetiden beräknas till ca 5 år varav projekteringstiden är ca ett år och produktionstiden ca 4 år p.g.a. etappindelningar för att minimera evakueringsbehovet. Viss evakuering av verksamhet, idrott i etapp ett, slöjd och hemkunskap i etapp två, blir nödvändig och skolgårdsytan kommer även att inkräktas till viss del av byggetableringar.

Då skolan har integrerad grundsärskola samt elever med funktionsvariation har vissa utrymmen, bl.a. matsal och skolhälsovård, större ytor än vad lokalprogrammets generella riktlinje anger samt fler hissar. Det blir två hissar i hus C och G. Samutnyttjande av vissa lokaler planeras för SLL Habilitering.

Skanskvarnsskolan omfattas av antikvariska krav i klassificeringsgraden grön.

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

Bakgrund

Under 2016 genomfördes en volymstudie för kapacitetshöjning till ca 960 elever och utökning till tillagningskök vid befintligt kök och matsal. Alternativa placeringar på tillbyggnad presenterades men under utredningsskedet 2017 konstaterades att utbyggnad till tillagningskök i befintlig byggnad C inte var möjligt och att de alternativa placeringarna på tillbyggnad inte var optimal utan utredningen resulterade i en ny byggnad G, i korsningen Gullmarsvägen och Tydlingevägen, innehållande tillagningskök, matsal och en fullstor idrottshall. Förslagshandlingen påbörjades under januari 2018 och bygglovsansökan skickades in under juni.

Hyresgästens mål med projektet

Att inom befintlig detaljplan (A-tomt):

- Utöka kapaciteten till 960 elevplatser i årskurs F-9 med integrerad Rh- och särskola och säkerställd tillgänglighet i hela skolan.
- Tillskapa tillagningskök för 1200 portioner och matsal för 3 matlag.
- Tillskapa fullstor idrottshall, delbar i 3 delar, med två hissar.
- Tillskapa specialsalar och administration.

Utbildningsförvaltningens funktionsprogram uppfylls för ny byggnad hus G.

SISAB:s mål med projektet

Att tillhandahålla funktionella och långsiktigt hållbara skollokaler. Det nybyggda hus G ska uppfylla miljöklassning enligt Miljöbyggnad silver.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2018	2019	2020-2023	Prel. hyresförs
Beställning senast	18-12-15			
Projektering		19-02-01	2020-04-30	
Evakuering		Evakuering av idrott	Etappvis evakuering av verksamhet	
Rivning		Höst 2019 (hus A och F)		
Produktion			20-01-01 till 23-12-31	24-01-30

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum samt att bygglov och upphandling inte överklagas. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning

Total projektkostnad, kr, som består av;	265 622 000
Nybyggnation hus G, kr	186 000 000
Hyresgästanpassning hus B, C, D och E, kr	79 622 000

Projektkostnad och hyra är beräknad enligt samverkansavtalet 2018.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader för Utredningar, kr	1 570 000
Restvärde hus A och F, kr, direktfaktureras	4 575 000
Rivning hus A och F, kr, direktfaktureras	4 313 000

Restvärdet är beräknat 2018-08-24.

Evakueringskostnader eller provisorier vilka bedöms till ca 10 Mkr ingår inte i projektkostnad.

MN

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra nybyggnation hus G (1:a helåret)	
inkl nyproduktionsrabatt om 204 kr/kvm/år (år 1-5)	9 834 918
exkl nyproduktionsrabatt	10 862 058
Summa tillkommande hyra ombyggnation hus B, C, D, E (1:a helåret)	4 292 117
Nuvarande hyra	10 205 581
Avgående hyra för rivna hus A och F	1 132 200
Total hyra för hela skolan efter projektets genomförande	
inkl nyproduktionsrabatt om 204 kr/kvm/år (år 1-5)	23 200 416
exkl nyproduktionsrabatt	24 227 556

Nuvarande hyra är beräknat 2018-08-24.

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförande.

Tillkommande tomträttsavgäld är beräknad på tillkommande yta om ca 4 000 kvm.

Eventuella hyresintäkter för SLL Habiliterings lokaler är inte medräknat.

Nyckeltal

	Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat energimål för nybyggnad Hus G	Miljöbyggnad Silver		
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	5035	2663	Nybyggnad Om- och tillbyggnad (berörd del)
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering), kund	34 505		Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet	960		Max antal elever
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32 + 2		Barn + personal
Årshyra kr/elev, total hyresgrundande projektkostnad	15 786		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Årshyra kr/elev för hela skolan (summa tillkommande hyra och nuvarande hyra/960 elever)	25 237	Samtliga elever i hela skolan
---	--------	-------------------------------

Övrigt

Projektkostnaden i beslutsunderlaget för inriktningsbeslut daterad 2017-10-16 bedömdes till ca 214 Mkr. Ökningen av den nu bedömda projektkostnaden kan förklaras med;

- Indexuppräknning
- Ökad omfattning på ombyggnation i hus B, C, D och E
- Förlängd produktions tid p.g.a. etappindelning

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. 31 januari 2019. I det fall genomförandebeslut 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.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Bilagor

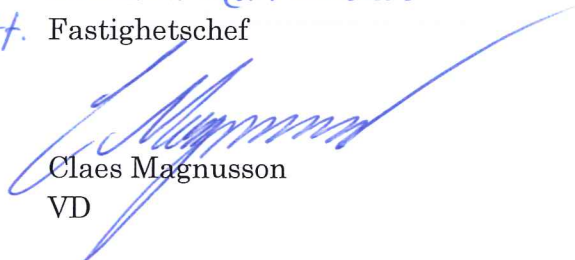
- 1 Underlag för hyresoffert Nyproduktion
- 2 Underlag för hyresoffert Om- och tillbyggnation

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Per Bäcké".

~~Per Bäcké~~ Mari Lindén

tt. Fastighetschef

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claes Magnusson".

Claes Magnusson

VD

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maja Nilheim".

Maja Nilheim
Projektområdeschef