

Stockholm 2018-01-05
Vår referens: Sten Wennerström
Er referens: Emil Hjort

Utbildningsförvaltningen
Avdelning Ekonomi och styrning
Box 22049
104 22 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Olovsberg 11, Olovlundsskolan , Utbyggnad hus A, Olovlundsvägen 23/Åkerslundsvägen.

Projektnamn: Olovlundsskolan, Utbyggnad hus A, Olovlundsvägen 23/Åkerslundsvägen
Kontraksnummer: 072001 - Projektnummer: 749950
Fastighetsbeteckning: Olovsberg 11, Olovlundsskolan
Diarienummer: 2016-00623

Er beställning

Refererande till era beställningar daterade 2017-06-30 och 2018-05-02 med beställningsnummer GR-3250 och GR-3494 samt styrgruppsmötesprotokoll lämnas följande redovisning efter utfört utredningsskede.

Bakgrund

Bakgrunden till projektet är att kapaciteten och arbetsmiljön för kök och matsal inte klarar dagens krav. I dag har skolan 540 elever och 90 personal, vilket totalt ger ca 635 personer. Matsalen är för liten och mottagningsköket har uppnått sin tekniska och ekonomiska livslängd.

Vidare finns ett föreläggande för Olovlundsskolan från Stockholm stads Miljö- och hälsoskydds nämnd med dnr. 2017-003560 ställt till Utbildningsnämnden avseende ventilation och buller.

Sign:

FOC
 C



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

A small, handwritten signature in blue ink, possibly reading 'lh'.

Utförande

Målet med projektet är att:

- Säkerställa kapaciteten och uppfyllande av dagens krav för kök och matsal för ca 540 elever + personal.
- Möjliggöra tillagning av ca 800 portioner för servering till Olovsslundsskolan samt leverans av ca 130 portioner till Nockebyhovsskolan.
- Utöka antalet klassrum för att kunna få in förskoleklasserna i Hus A. (Förskoleklasserna har idag sin verksamhet i tre externa byggnader på fastigheten, Hus B, C och D, varav hus B och C föreslås att rivas, då de är i dåligt skick)
- Åtgärda ventilations- och bullerproblematiken

Genomförandet av projektet kräver en evakuering av skolan. Sisab avser därför att samtidigt utföra planerat underhåll.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Projektbeskrivning
- A-planer Hus A plan 900 – plan 300
- A-fasad, ny tillbyggnad

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

Tekniska risker

Geoteknisk utredning av marken, för grundläggning av utbyggnaden har utförts, men risk för okända markförhållanden som kan leda till ökad kostnad, finns kvar.

I ombyggnaden finns risk för oväntade kostnader som inte kan upptäckas innan rivning av väggar, inklädnader och undertak har skett.

Hyresfördelning

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

Bedömd projektkostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
70 500 000	(Räntesats 1,05%)	3 600 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		300 000
Summa tillkommande hyra (1:a halvåret)		3 900 000

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 204 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 4 060 000 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.

Ventilationsombyggnadens kostnad fördelas procentuellt 14/86 mellan hyresgäst och SISAB där hyresgästen står för 14% av kostnaden.

I bedömd kostnad ingår en uppskattad höjning av tomträttsavgälden med 40 000:-/ år vilket endast är en grov bedömning.

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

Avgående hyra, p g a rivning hus B och C (283 m²), uppgår till ca: 270 000:-

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll	34 000 000
-------------------	------------

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten bestäms när projektets genomförande är beslutat.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca fyra månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 36 månader, vid utförande i två etapper. (utan hänsyn tagen till semestrar och helger). Hur en eventuell uppdelning i etapper ska utföras, studeras vidare i förslagshandlingsskedet.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 2 300 000 kronor.

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Restvärdet för hus B och C är för närvarande (2018-09-28) 675 884 kr. Faktiskt restvärde vid tidpunkten för rivningen direktfaktureras Utbildningsförvaltningen när rivningen är utförd. SISAB står för rivningskostnaden.

Nyckeltal


			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	67	33	% av entreprenadkostnad
Berörd yta (inkl. tillbyggnad och rivna byggnader), kvm (BRA)		6176	(770 m2 tillbyggd yta)
Nuvarande yta, kvm (BRA)		5406	
Kr/kvm (BRA), totalt		16 800	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund		11 500	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Nuvarande antal barn/elever		540	
Antal personer i matsal		180+30	Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		28+2	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/barn		7220	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Per Backe
Fastighetschef


Marie Ungheden
Projektområdeschef

Claes Magnusson
VD