Skolfastigheter i Stockholm AB

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

Skärholmen Stadsdelsförvaltning
Box 503
127 26 Skärholmen

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Båtholmen 2, Vårbergsvägen 64, Nybyggnad, Skärholmen

Projektnamn: Vårbergsvägen 64, Nybyggnad, Båtholmen 2
Kontraktsnummer: 633101 - Projektnummer: 701022
Fastighetsbeteckning: Båtholmen 2, Vårbergsvägen 64, 127 43 Skärholmen
Diarienummer: 2017-00561

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2019-07-09 lämnas följande redovisning efter utredningsskedet.

Beställningen avser Utredning av nybyggnation av en förskola bestående av åtta avdelningar i två plan med tillagningskök. Två förråd ingår också.

Sign:
FOC
CM

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

Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag har omfattat följande handlingar:

- Arkitekthandlingar för förskolan dat 180518 (6st)
- Rapport om geoteknisk lämplighet dat 180416
- Utredning dagvattenhantering dat 180615
- Trafikbullerutredning dat 180525
- Markanvisningansökan
- Start-PM för fokus Skärholmen av SBK, 2015-05-25

Vid projektarbetet har representanter för er förvaltning deltagit.

Tekniska risker

Ny förskolebyggnad grundläggs på samma ställe där befintlig förskola står idag. Miljöinventering inför rivning av befintlig byggnad kommer utföras liksom miljöteknisk utredning intill och runtom befintlig byggnad. Omfattning av detta avseende tidsåtgång och kostnader, klarläggs i nästa skede.

Hyresfördelning

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
59 566 000	(Räntesats 1,05%)	2 579 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		323000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		**2 902 000**

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 204 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 3 190 736 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 och kommer att faktureras löpande under entreprenadtiden.

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. Förslagshandlingskedet efter beställning från stadsdelen och detaljplan i laga kraft beräknas pågå under cirka 4 månader.

För närvarande estimerar SBK att detaljplanen kommer antas mars 2019 och komma i laga kraft ett fåtal veckor därefter om detaljplanen inte blir överklagad.

Genomförandeskede
Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 24 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

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 750 000 kronor. I det fall att stadsdelen avbryter projektet utan att fortsätta med byggnation kommer denna kostnad för förslagshandlingsskedet att direktfaktureras till stadsdelen.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100%	0%	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	55		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1414		Två förråd à 2x10 m² ingår också.
Kr/kvm (BRA), totalt	42 267		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund	42 267		Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	174		Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)	22 158		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

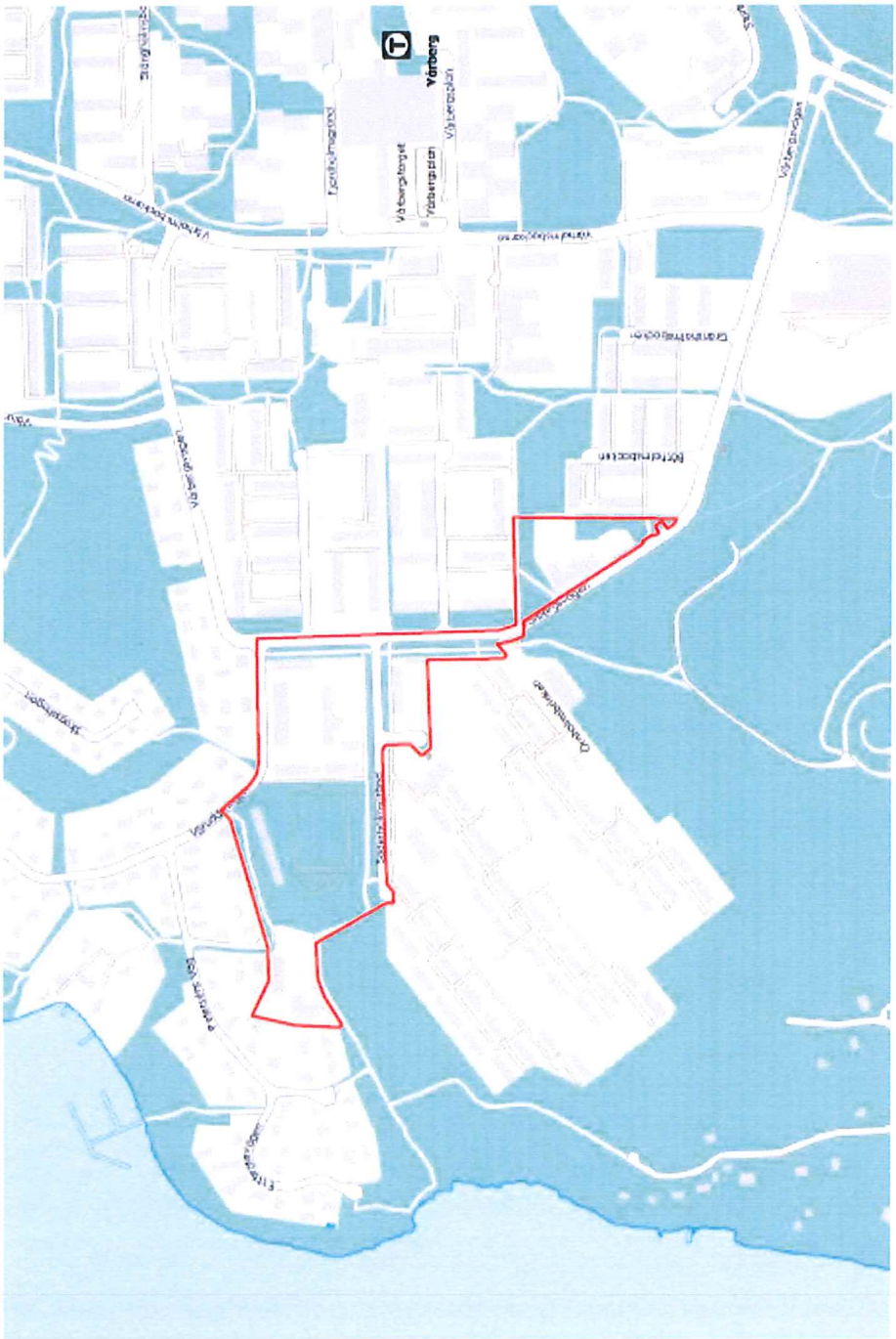
Per Backe
Fastighetschef

Marie Ungheden
Projektområdeschef

Claes Magnusson
VD

Bilagor:
Bilaga 1: Karta detaljplan Söderholmen 1
Bilaga 2: Arkitekthandlingar dat 180518 (6 sidor)

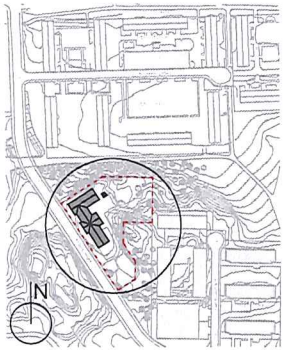
BILAGA 1 – DETALJPLAN SÖDERHOLMEN



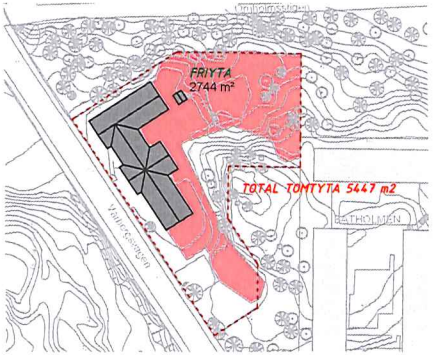
Orienteringskarta. Planområdets placering markerat i rött.

SISAB Förskolor Skärholmen - Vårbergsvägen 64

TOMTEN



TOMTEN
1 : 5000



BEFINTLIG SITUATIONSPLAN
1 : 2000

TOTAL TOMTYTA	5447 m2
BEFINTLIG BYGGNAD	- 912 m2
FRIYTA	4535 m2
LÄTTILGÄNGLIG FRIYTA	2744 m2

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRSKOLAN:

Förskola med 8 avdelningar(18 barn/avdelning) + tillagningskök.

TOMTENS FÖRUTSÄTTNINGAR:

Tomten är placerad på toppen av ett berg i ett naturområde med dramatisk topografi. Tomtens västra delar är i huvudsakligen platta medan de östra delarna är mer kuperade. Det varierade landskapet ger spännande rumsliga kvaliteter, men också begränsade möjligheter vid tillbyggnad.
På tomten finns en befintlig, fungerande enplans förskola. Utgångspunkten är att bevara denna och komplettera med en tillbyggnad som relaterar till befintlig form och skala.

VÄRDEN:

SKALA-VÄRDEN
Skala-värden: Den befintliga förskolans form och volym ger en mänsklig skala i området.

NATUR-VÄRDEN
Tomtens natur och kuperad terräng skapar en grön oas på toppen av berget. Topografin ger rumsligheter utomhus och bidrar till mer privata rum..

Förskolans skala och områdets natur ger tomten dess karaktär. Tillsammans skapar de en attraktiv och spännande miljö.



FÖRSKOLAN VY ÖSTERIFRÅN



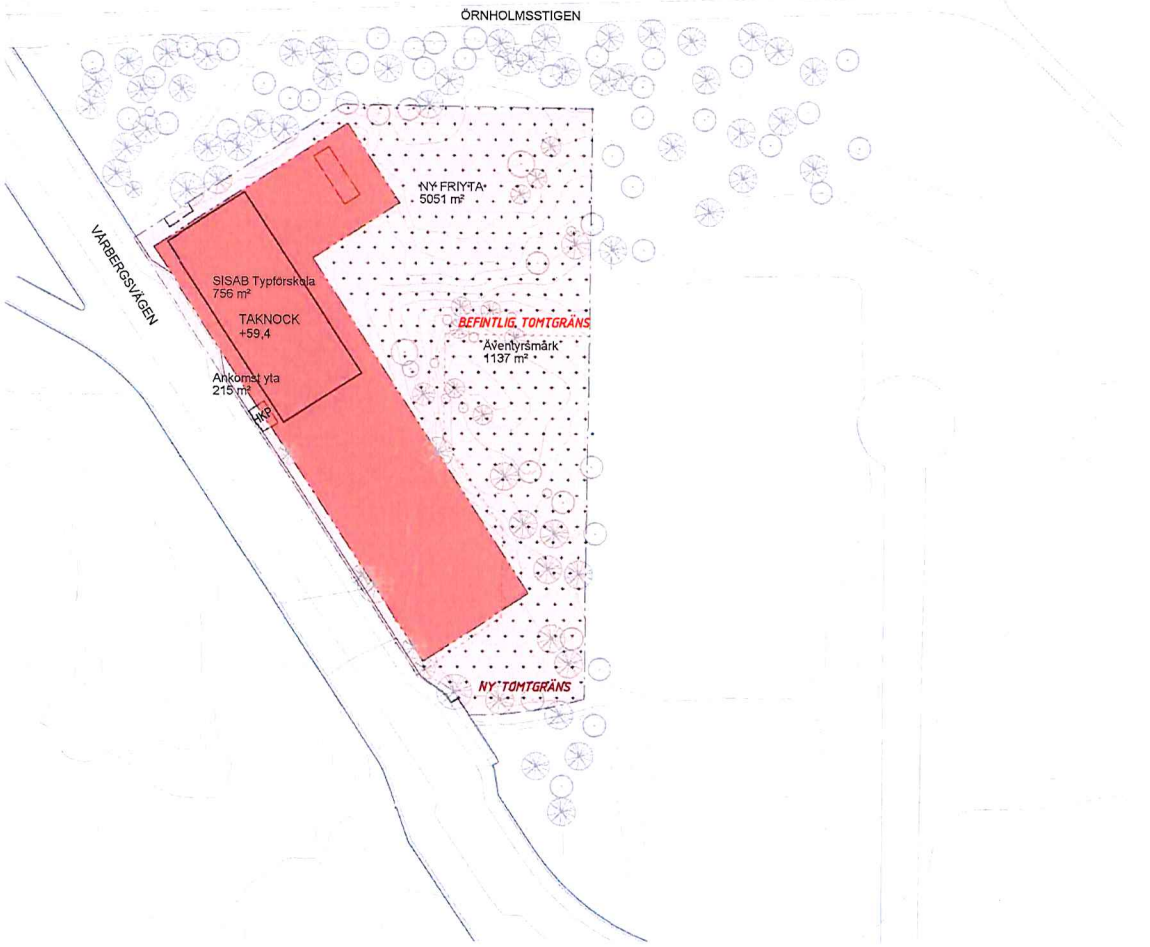
FÖRSKOLAN VY SÖDERIFRÅN. ORÖRD NATUR MED STENHÄLLAR



FÖRSKOLAN VY FRÅN VÄGEN

SISAB Förskolor Skärholmen - Vårbergsvägen 64

VARIATION SISAB TYPFÖRSKOLA - SITUATIONSPLAN



N

SITUATIONSPLAN 1:1000

SKALA 1:1000

0 10 20 50 100

METER

NYBYGGNAD FÖRSKOLA

SISAB TYPFÖRSKOLA 8 AVDELNINGAR.

Rivs den befintliga förskolan för at bygga en SISAB Typförskola, bör byggnaden placeras i tomtens nordvästra hörn med fasaden mot vägen. Byggnaden skapar en barriär mellan barnens lekyta och vägen och ger en mer attraktiv gårdsmiljö.

Samtliga entréer till förskolan är tillgängliga.
Huvudentrén närmast vägen nås inom 10 m från handikapparkeringen.

Leveranser sker från gatan via angöringsficka. Avstånd gata till varumottagning: 5,0 m.
Inlastningsområdet är avskilt från barnen.
Avstånd gata till soprum: ca 10 m

FÖRSLAG FÖRSKOLA 8 AVD., 144 BARN

-·-·-·-	Föreslagen tomtgräns
—·—·—	Föreslagen byggrättsgräns
+ + + +	Plusmark
HKP	Handikapparkering
FRD	Förrådsbyggnader/barnvagnstak
———	Föreslagen byggnadskontur

NY TOMT TOTAL	7110 m²
SISAB TYPFÖRSKOLA	- 756 m²
ANKOMST YTA	- 215 m²
FRIYTA	**6139 m²**
FRIYTA PER BARN	42,6 m²
ÄVENTYRSMARK	- 1137 m²
LÄTTILGÄNGLIG FRIYTA	**5002 m²**
LÄTTILGÄNGLIG FRIYTA PER BARN	34,7 m²
BYA	756 m²
BRA	1394 m² = 9,6 m²/barn
BTA	1512 m²

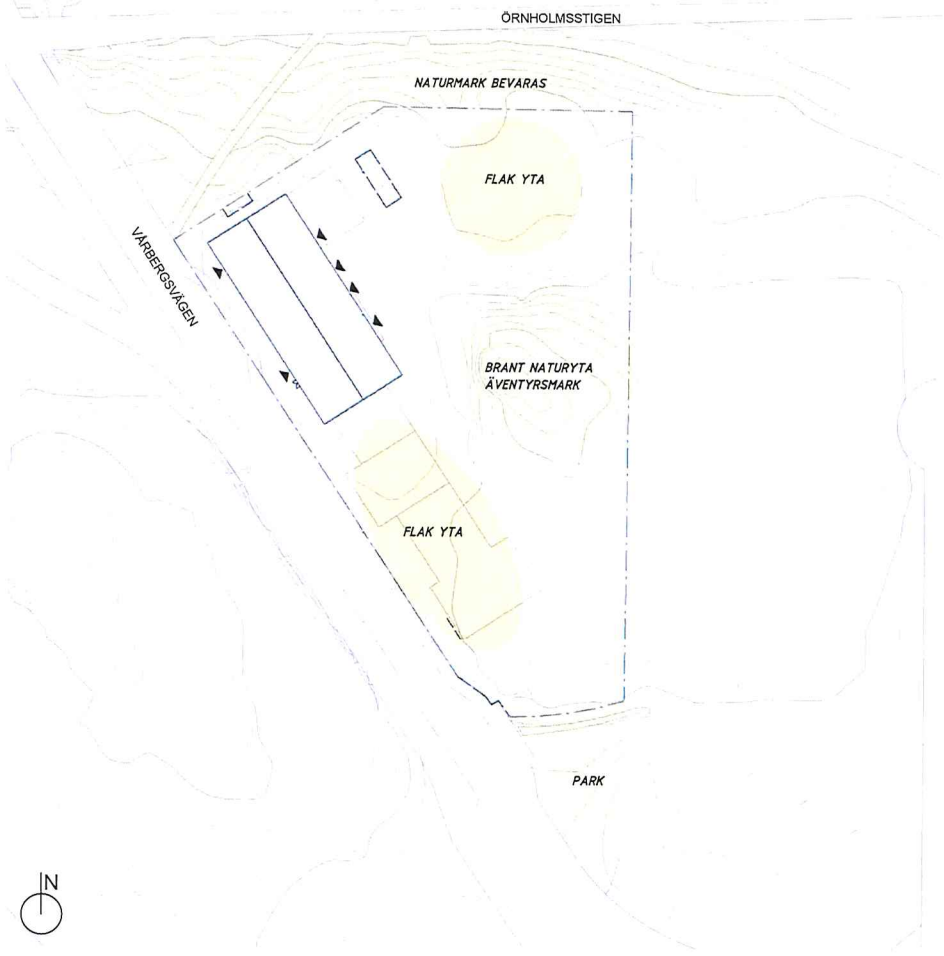
Taknock byggnad: 11,4 m.
Tillåten nockhöjd/totalhöjd i detaljplan: 12,9 m.

Gedervall arkitekter

2018-05-18

SISAB Förskolor Skärholmen - Vårbergsvägen 64

VARIATION SISAB TYPFÖRSKOLA - TOMTEN



UTOMHUSANALYS
1 : 1000

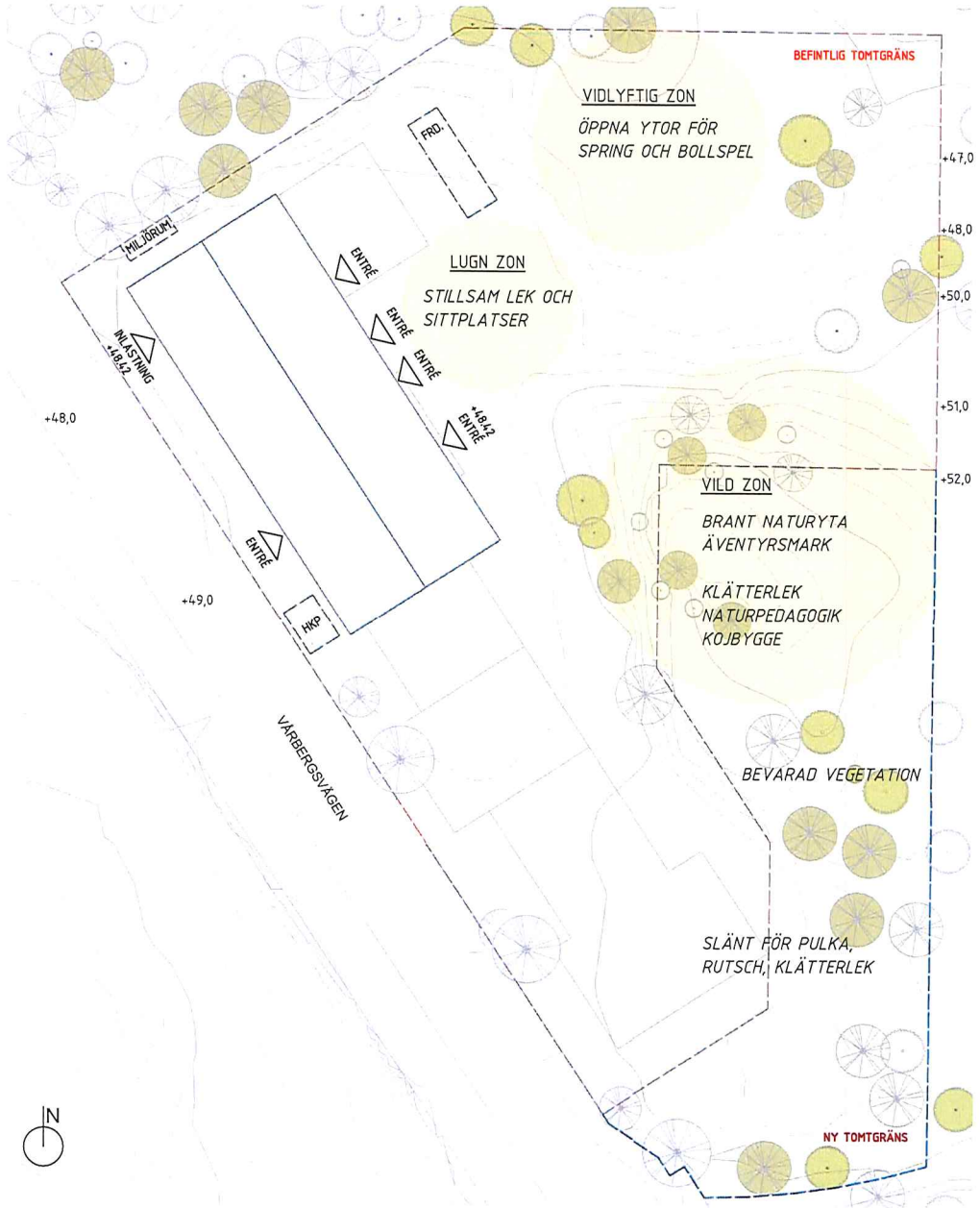
SKALA 1:1000

0 10 20 50 100

METER

- OMRÅDETS NATUR SKAPAR VARIERANDE RUMSLIGHETER OCH MINDRE PRIVATA UTRYMMEN. DETTA GER MÖJLIGHETER ATT ANVÄNDA UTOMHUSYTORNA SAMTIDIGT PÅ OLIKA SÄTT, DET PASSAR BARNS OLIKA BEHOV.

- TYPFÖRSKOLANS KONCENTRERADE VOLYM FRIGÖR EN STÖRRE, FLAK LEKYTA I TOMTENS SÖDRA DEL.



SISAB TYPFÖRSKOLA
1 : 500

SKALA 1:500

0 5 10 20 50

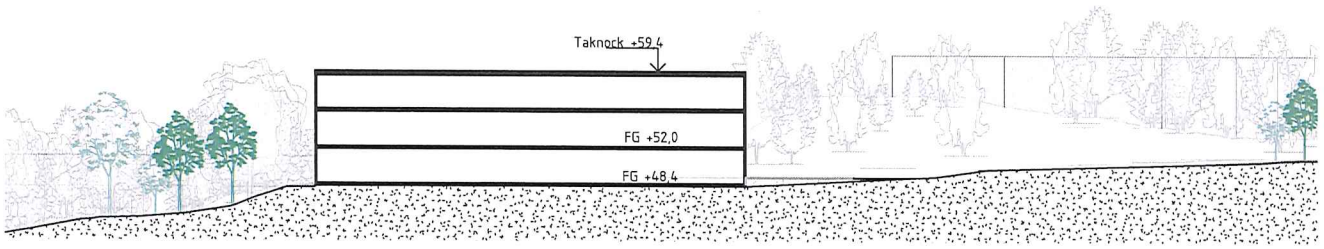
METER

2018-05-18

Cedervall arkitekter

SISAB Förskolor Skärholmen - Vårbergsvägen 64

VARIATION SISAB TYPFÖRSKOLA - SEKTION

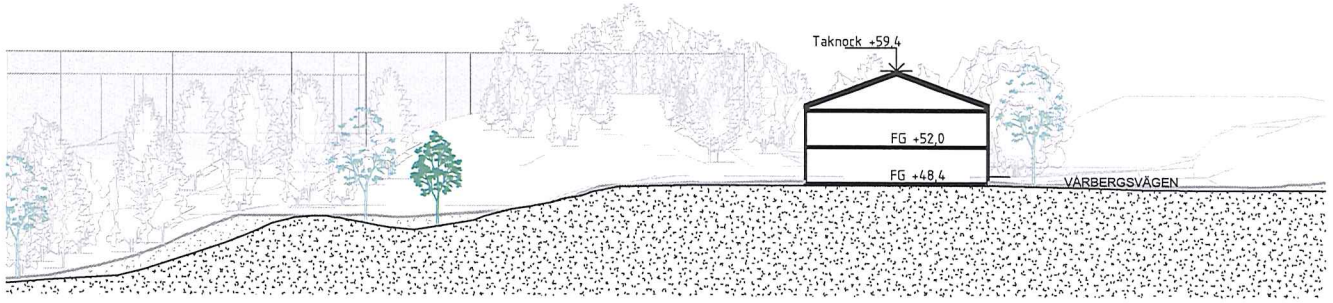


Sektion A-A SISAB
1 : 500

SKALA 1:500

0 5 10 20 50

METER

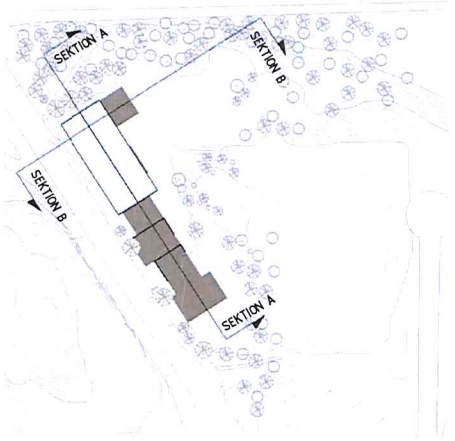


Sektion B-B SISAB
1 : 500

SKALA 1:500

0 5 10 20 50

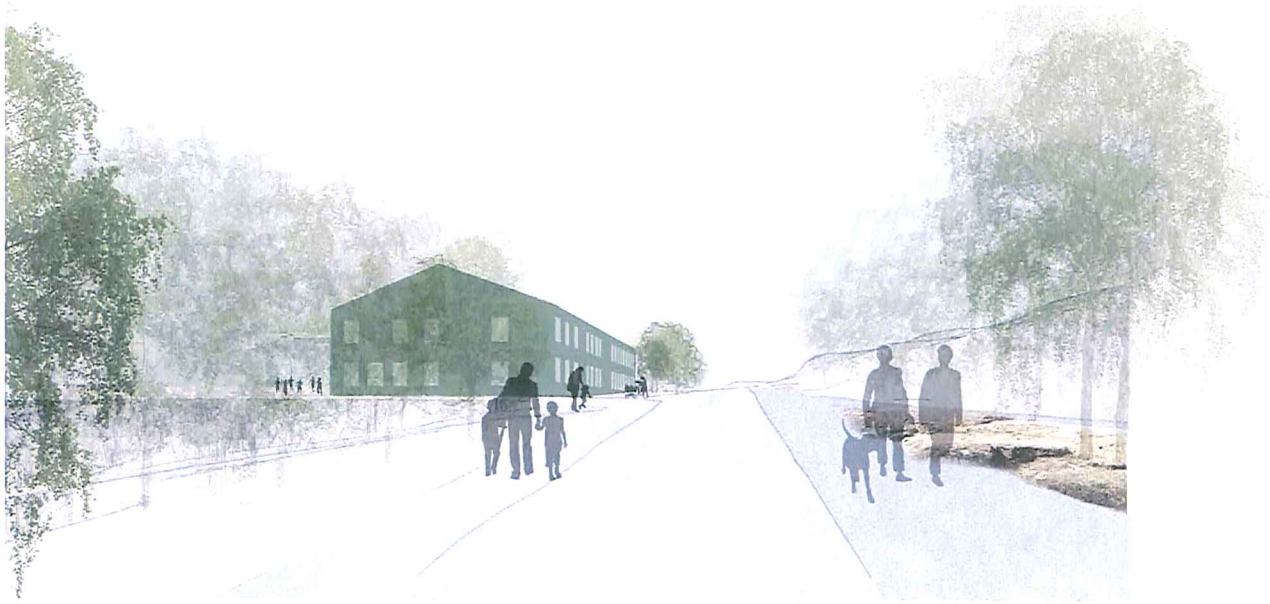
METER



Sektionsplan
1 : 2000

Cedervall arkitekter

2018-05-18



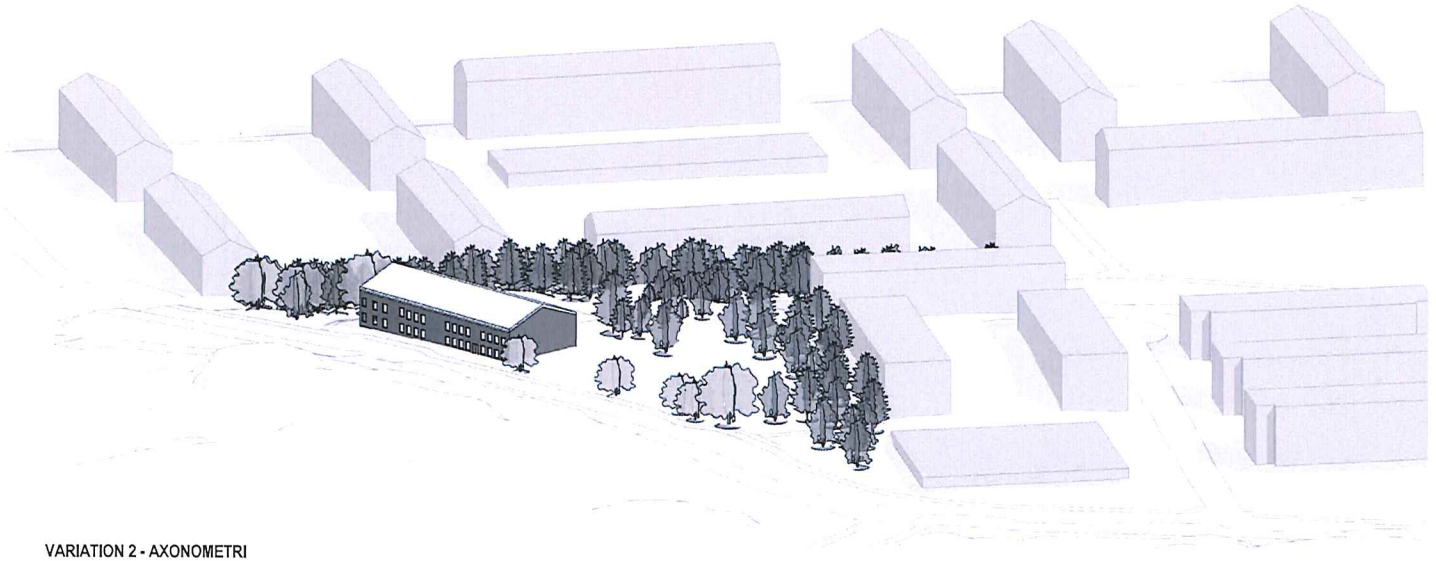
FÖRSKOLA, VY FRÅN VÅRBERGSVÄGEN NORRIFRÅN



FÖRSKOLA, VY FRÅN VÅRBERGSVÄGEN SÖDERIFRÅN

SISAB Förskolor Skärholmen - Vårbergsvägen 64

VARIATION SISAB TYPFÖRSKOLA -AXONOMETRI



VARIATION 2 - AXONOMETRI