

Stockholm: 2019-03-14
Vår referens: Joakim Wistmar
Er referens: Kristina Tegman

Utbildningsförvaltningen
Grundskoleavdelningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Grimsta 1:5, Evakueringskola Västerort, Blackeberg

Projektnamn: Evakueringskola Västerort
Kontraktsnummer: 310001 - Projektnummer: 705550
Fastighetsbeteckning: Grimsta 1:5
Diarienummer: 2018-00206

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2018-10-15, målbildsmöte och samråd, beställningsnummer Gr 3606 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Bakgrund

SISAB har planerat omfattande underhållsarbeten och om- och tillbyggnadsprojekt i flertalet skolor i Västerort. För att projekten ska kunna genomföras, både kostnad- och tidseffektivt, krävs att verksamheterna totalevakueras. En evakueringskola, med kapacitet för 900 elever, på en strategisk geografisk plats skulle möjliggöra detta, samt att kostnaden för evakueringen kan spridas på fler projekt.

Möjligheten att totalevakuera medför även att personal och elever får en betydligt bättre arbetsmiljö då verksamheten inte behöver samordnas med en byggproduktion under en längre tid.



Utförande

Skolan innefattar 38 klassrum med tillhörande grupprum, Trä-och Metallsal, Textilsal, Hemkunsksal, Musiksalsal och NO-sal, utrymme för elevhälsan, mottagningskök med matsal. Målet är att skolan ska byggas och vara klar för verksamhet till HT2021. Behov av idrottshall uppkommer till HT 2022 och kommer utredas separat. Detta dokument gäller således endast skolbyggnad och skolgård

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Evakueringsskola Västerort plan
- Evakueringsskola Västerort vy

Vid projektarbetet har representanter för er förvaltning deltagit.

Bygglov

Ansökan om tidsbegränsat bygglov i 10 år ansöks efter beviljat inriktningsbeslut.

Risker i bygglovsskedet

Lång handläggningstid på Stadsbyggnadskontoret kan försena projektet.

Överklagan av beviljat bygglov som leder till förlängd process.

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

Tekniska risker

Geoteknisk undersökning har utförts på fastigheten. Undersökningen visar att marken består av lerjord vilket innebär att pålning inför grundläggning med största sannolikhet är nödvändigt. Framtida sättningar måste också tas i beaktande vid projektering av gården. Vid tillfället för den geotekniska undersökningen fanns vattenansamlingar på tomten. De geotekniska frågorna måste utredas vidare av markkonsult och konstruktör. En grov kostnad för pålning och dränering är medräknad i kalkylen.

En markteknisk miljöundersökning är beställd och analysrapporten levereras under april 2019. Med största sannolikhet kommer analysen påvisa att marken innehåller för höga halter av giftämnen, och att den därför behöver saneras. En grov kostnad för åtgärden är medräknad i kalkylen.

Fastigheten är belägen i direkt anslutning till Bergslagsvägen och är därmed utsatt för partikelspridning och bullerpåverkan. En bullerutredning och SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) är utförd.

SBL-analysen har beräknat halter i luften av partiklar, PM10, och kväveoxid, NO₂, vilka omfattar de miljö kvalitetsnormer som är svårast att klara i Stockholmsområdet. Förutsatt att skolbyggnaden placeras parallellt med Bergslagsvägen, och att luftintag placeras på fasadsida som vetter bort från vägen, klarar området miljö kvalitetsnormerna för både PM10 och NO₂.

Bullerutredningen visar att åtgärder behöver utföras för att klara decibelkraven. Likt SBL-analysen är rekommendationen att byggnaden placeras parallellt med Bergslagsvägen för att skapa ett naturligt bullerskydd för skolgården. Eventuellt behövs bullerplank som ett komplement, vilket kommer att utredas vidare efter att byggnadens placering är fastställd.

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
200 531 725	(Räntesats 1,25%)	22 808 257
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		2 714 400
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		25 522 657

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

I bedömd hyra ingår en uppskattad kostnad för tomträtt/arrende med 450 000kr/år, och ränteschablon med 104 400kr/år. Hyran är beräknad på en avskrivningstid om 10 år.

Tidsplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 3 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 16 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 1 500 000 kronor.

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Enligt Miljöbyggnad Silver		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	8 700		
Nuvarande yta, kvm (BRA)	0		
Kr/kvm (BRA), totalt	23 050		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), hyresgäst	23 050		Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Nuvarande antal barn/elever	900		Evakuering från flertal skolor
Tillkommande antal barn/elever	0		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1000		Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32		Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)	28 359		

Övrigt

Offerten är giltig t o m. juni 2019. I det fall 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.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Joakim Wistmar
Projektansvarig



Jens Stålö
Projektägare



Claes Magnusson
VD