

Stockholm  
Vår referens: Ulrika Hag  
Er referens: Sanna Romberg

Utbildningsförvaltningen  
Lokalenheten  
104 22 Stockholm

## Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Brevvågen 2, Vällingbyskolan

Projektnamn: Vällingbyskolan, kapacitetsökning och tillgänglighet  
Kontraktetsnummer: 046001- Projektnummer: 7031320  
Fastighetsbeteckning: Brevvågen 2  
Diarienummer: 201700809

### Er beställning

Refererande till er beställning GR 3293, daterad 2017-12-12, målbildsmöten och samråd, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

### Bakgrund

Vällingbyskolan är en F-9 skola som har en kapacitet för 900 elever i grundskola samt 14 elever i grundsärskola. Skolan uppfördes ursprungligen som folkskola i början av 50-talet efter ritningar av arkitekt Helge Zimdahl. Huvudbyggnaderna är gröna enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Skolan ligger i ett bostadsområde ca 400m från Vällingby centrum. Det finns gott om grönytor och möjligheter till aktivitet i området. Samtliga huvudbyggnaderna har stora källarplan med ytor som ej kan nyttjas som verksamhetsyta.

Huvudbyggnaderna, Hus A, B och D är i behov av omfattande underhållsarbeten. Samtliga huvudbyggnader kommer att behöva evakueras.

Sign:
<input type="checkbox"/> FOC
<input type="checkbox"/> C



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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



*Vällingbyskolan, placering*

## Omfattning

Beställningen innebär att utreda hur Vällingbyskolan på bästa sätt kan gå från en 3-parallelig till en 4-parallelig F-9 skola. Utöver detta så skall möjligheten att utöka grundsärskolan, samt möjliggöra för en ökad integrering av dessa elever, utredas. Även en tillgänglighetsanpassning av Hus A ingår i projektet. Hus B och D skall inte byggas om för att klara kapacitetsökningen.

På fastigheten finns idag 2 stycken paviljonger, vilka är uttjänta och vars bygglov har gått ut. Hus C, som bland annat består av två tidigare vaktmästarbostäder, är ej lämplig som skollokal och utbildningsförvaltningens önskan är att denna avvecklas från skolan. Ytterligare en lokal, placerad på Nordingrågatan en bit ifrån skolan, skall avvecklas efter ombyggnaden.



*Vällingbyskolan, Hus A*

## Projektförändringar sedan beställning

Ursprunglig beställning avsåg utreda två alternativ kring kökets placering. Denna jämförelse har utgått och endast ett alternativ har utretts.

En tillgänglighetsanpassning av Hus D ingick ursprungligen i beställning men har lyfts ur och hanteras nu inom ett annat projekt.

## Avgränsningar

Detta projekt omfattar inte Hus B eller Hus D. Sisab kommer dock utföra underhållsarbeten även i dessa byggnader. En möjlighet att evakuera Hus B och D till en redan uppställd paviljong, på intilliggande Nälsta-skolan, finns. Därför planeras åtgärder i Hus B och D att utföras redan under 2020 och hanteras som ett separat projekt/ärende. Genomförandebeslut för detta projekt togs i februari 2019.

## Utförande

Projektgruppen har kommit fram till att:

- Paviljongerna, Hus F och K, är uttjänta och ska demonteras.
- Hus C och lokalen på Nordingrågatan kommer ej att vara del av Vällingbyskolan efter ombyggnad.
- Hus G är i dåligt skick samt är placerad på den enda möjliga platsen för nyproduktion och föreslår därför rivas.
- Hus H kommer att nyttjas som fritids och grupprum efter kapacitetsökning. Inga åtgärder på byggnaden sker inom detta projekt.
- Det nuvarande köket/matsalen är för litet för en kapacitetsökning. Utbyggnad av befintligt kök rekommenderas inte utan kök och matsal föreslås få en ny placering i en ny byggnad.
- Grundsärskolan föreslås få en ny placering i den nya byggnaden, vilket underlättar integrering i övrig verksamhet. Ytan utformas som en ordinär hemvist för framtida flexibilitet.
- Hus A anpassas för att rymma mellanstadiet, högstadiet samt estetiska/praktiska ämnen.
- Hus B kommer även fortsättningsvis innehålla lärosalar och personalarbetsplatser för 12 klasser. Inga anpassningar sker i byggnaden inom detta projekt.
- Efter omdisponering av ytorna har identifierats att lokaler för en ny hemvist, grundsärskola samt administration behöver placeras i en ny byggnadskropp.
- Lärosalar dimensioneras för 30 st. elever i Hus A och nybyggnaden. Klassrummen i Hus B är mindre och dimensioneras därför för 28 elever. Totalt kommer skolan efter ombyggnad ha en kapacitet för 1176 elever i grundskolan och 24 elever i grundsärskolan.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- 1, Utredningshandling arkitekt
- 2, Utredningshandling storkök
- 3, Utredningshandling konstruktion
- 4, Utredningshandling VVS
- 5, Utredningshandling el, hiss
- 6, Utredningshandling brand
- 7, Arbetstagaruttrände
- 8, Utlåtande tillgänglighet
- 9, Antikvariskt utlåtande

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

## **Risker**

Inga extraordinära tekniska risker har identifierats, men normala utmaningar finns. Ingen geoteknisk utredning är utförd. Inget bygglov har sökts.

I dagsläget finns ingen fullständig lösning för evakuering.

## **10 Hyresfördelning**

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

Bedömd projekt-kostnad Hus Z, kr	Hyra i kr/ år, ca
11 700 000	898 000
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>	<b>898 000</b>

Bedömd projekt-kostnad, Hus X-ny byggnad, kr	Hyra i kr/ år, ca
103 800 000	4 696 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)	662 000
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>	<b>5 359 000</b>

Bedömd projekt-kostnad , totalt, kr	Hyra i kr/ år, ca
115 499 000	5 595 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)	662 000
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>	<b>6 257 000</b>

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 204 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 6 857 000 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 produktions- skedet.

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Avgående hyra, kr	
Paviljong 1 (F): 242 kvm	178 000
Paviljong 2 (K): 252 kvm	309 000
Hus C: 309 kvm	489 000
Hus G: 139 kvm	139 000
Nordingrågatan 175 kvm	171 000
<b>Totalt:</b>	<b>1 200 000</b>

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

<b>SISAB:s underhåll, Hus A, kr</b>	<b>63 000 000</b>
<b>SISAB:s underhåll, Hus B, kr, hanteras inom parallellt projekt</b>	<b>36 000 000</b>
<b>SISAB:s underhåll, Hus D, kr hanteras inom parallellt projekt</b>	<b>24 000 000</b>
<b>SISAB:s underhåll, Total, kr</b>	<b>122 000 000</b>

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

## Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 3.850 000 kr kronor.

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Beskrivning	Hyresgästens kostnad (kr)
<b>Fakturerade nedlagda kostnader</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Återstår att fakturera Utredning</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Restvärden, beräknat till 2022-12</b>	
<b>Direktfaktureras Hus G</b>	<b>905 782</b>
<b>Direktfaktureras Hus F</b>	<b>0</b>
<b>Direktfaktureras Hus K</b>	<b>0</b>
<b>Rivnings kostnad Hus G, Direktfaktureras</b>	<b>200 000</b>

## Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 7 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 36 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger). Hus X föreslås byggas först för att möjliggöra internevakuering.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

## Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) Hus B	100	0	% av entreprenadkostnad
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) Ny byggnad, Hus X	14	86	% av entreprenadkostnad
Ombyggd yta (BR)	63650		
Nybyggnad yta, kvm (BR)	2890		
Riven yta, (BR)	633 kvm		
Kr/kvm (BR), nybyggnad	36000		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BR), ombyggnad	11700		Beräknat på projektkostnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34		Barn + personal
Årshyra kr/elev (1200 st) Total projektkostnad	5700		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt
Årshyra för tillkommande platser (300 st))	22850		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt
Årshyra år 1 för tillkommande platser,(300 st)	20850		exkl. paviljongevakuering

## Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

A rectangular box with a dotted border, used to redact a signature.

Ulrika Hag  
Projektansvarig

A rectangular box with a dotted border, used to redact a signature.

Robert Wetterskog  
Projektägare

A rectangular box with a dotted border, used to redact a signature.

Claes Magnusson  
VD