

Stockholm: 2019-12-13  
Vår referens: Joakim Wistmar  
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen  
Grundskoleavdelningen  
Box 22049  
104 22 Stockholm

# Offert inför genomförandebeslut – Budgetoffert – Betongblandaren 14 och Fullblodet 9 , Nybyggnad paviljongskola och Nybyggnad idrottstält

Projektnamn: Nybyggnad Paviljongskola och Nybyggnad Idrottstält  
Kontraksnummer: 322001(idrottstält) och 309501(paviljongskola)  
Projektnummer: 707440(idrottstält) och 707430(paviljongskola)  
Fastighetsbeteckning: Betongblandaren 14 och Fullblodet 9  
Diarienummer: 2018-00209

## Er beställning

Refererande till inriktningsbeslut Dnr KS 2018/1371 daterad 2018-11-01, målbildsdocument daterat 2019-05-16 och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslags-handlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

## Projektbeskrivning

Projektet omfattar nybyggnation av paviljongskola och idrottstält. Paviljongen byggs på fastigheten Betongblandaren 14 och har en BRA på 3 332m<sup>2</sup>. Idrottstältet med tillhörande omklädningsrum byggs på Fullblodet 9 och har en uppskattad BRA på ca 900 m<sup>2</sup>. Den totala skolgårdsytan uppskattas till 2600 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar ca 6,5 m<sup>2</sup>/tillkommande barn. Projektet har följande förutsättningar:



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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm

- HT 2020: Idrottstält etableras för åk 1-6 med dusch och omklädningsrum, arbetsrum samt förråd. Skolgård etapp 1.
- HT 2021 Fyra hemvister med fyra klasser i varje hemvist (totalt 420 elever och 16 klassrum), mottagningskök för åk F-6 med disk möjlighet (ca 720 elever totalt), kompletterande funktioner såsom personalrum, två kontorsrum för skolкуратор, skolpsykolog, två kontorsrum för skolledning, 1 musiksäl, 2 slöjdsalar. Skolgård etapp 2.
- I projektet ingår att anpassa utemiljön till så adekvat skolgårdsyta som möjligt inom de ytor som SISAB förfogar över
- Säkerheten för de yngre barnen ska prioriteras vad gäller utemiljön, vilket gör att en väg mellan två ytor för paviljong och idrottstält troligen behöver stängas av så att skolgården blir en helhet

## Bakgrund

Mariehäll, i Bromma stadsdelsnämndsområde, har ett stort behov av fler skollokaler. Utöver den befintliga Mariehällsskolan behöver området ytterligare permanent skolkapacitet, vilket framgår av stadens samordnade skolplanering för Stockholm (SAMS), dnr KS2018/166 beslutad i kommunstyrelsen den 16 maj 2018. I väntan på att den permanenta kapaciteten färdigställs har utbildningsnämnden startat en ny skolenhet, Adolfsbergsskolan. Skolverksamheten bedrivs i tidigare inhyrda lokaler med tidsbegränsat bygglov på Gårdsfogdevägen. För att möta elevutvecklingen framöver behöver Adolfsbergsskolan ytterligare kapacitetstillskott utöver dagens lokaler. Efter beställning från nämnden har SISAB utfört en utredning som visar att Adolfsbergsskolan, genom en paviljonguppställning, kan tillföras en kapacitetsökning om 420 elever. Skolan blir därmed en fyrparallellig F-6 organisation med totalt 720 elever.

## Hyresgästens mål med projektet

- Tillfällig inhyrning av skolkapacitet för åk 3-6 säkerställd
- Anpassning av lokalerna i paviljong för 3-6
- Utevistelsen säkrad genom skolgårdsåtgärder i närheten av paviljongen
- Idrottsundervisningen säkrad
- Säkerheten kring utemiljön säkerställd för barnen

## Risker

### Bygglov

Lång handläggningstid på Stadsbyggnadskontoret kan försena projektet.  
 Överklagan som leder till förlängd bygglovsprocess.  
 Att lov ej beviljas för 10år utan enbart för 5 år.

### Hanterad risk grundläggning

I beslutsunderlaget inför inriktningsbeslutet beskrevs att risk förelåg för huruvida markens bärförmåga klarar lasterna från byggnaderna utan åtgärder, t ex pålning. Denna risk är hanterad genom att byggnaden uppförs i två plan istället för tre. Detta minskar vikten på byggnaden så pass mycket att pålning undviks och en kompensationsgrundläggning kan nyttjas istället.

## Tidplan, denna offert

Tidplan	2019	2020	2021	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.					
Förslagshandling, dat.	09-15				
Beställning senast*		04-01			
Projektering		04-01			
<b>Produktion</b>					
- Etapp 1 Idrottstält		08-01		2021-01-01	2020-02-01
- Etapp 2 Skolpaviljong		06-01		2021-06-01	2021-06-01
Slutredovisning			02-01 och 07-01		

\*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad paviljong, kr	29 850 224
Projektkostnad idrottstält, kr	5 199 995
Total projektkostnad, kr	35 050 219
Hyresgästanpassning, kr	35 050 995
SISAB:s kostnad, kr	0

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

## Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
<b>Fakturerade nedlagda kostnader</b>	592 107	0

Arrendekostnaden till markägaren Stockholmshem för Fullblodet 9 och Betongblandaren 14 är 345 000 kr per kvartal i 2017 års nivå. Arrendetiden gäller från 15 oktober 2018 och kostnaden kommer att debiteras retroaktivt.

Kostnad för markhyra för den del av Adolfsbergsvägen som tas i bruk för skolgårdsyta beräknas till 38 500kr/år och är medräknad i årshyran för idrottstältet.

Om byggnaderna avvecklas eller hyresavtalet sägs upp tidigare än avtalad hyrestid direktfaktureras Utbildningsförvaltningen återstående kostnader.

## Hyresfördelning

	Kronor/år
<b>Tillkommande hyra (1:a helåret) paviljong</b>	9 192 169
<b>Tillkommande hyra (1:a helåret) idrottstält</b>	2 523 965
<b>Arrendekostnad/ år</b>	1 380 000
<b>Markhyra Adolfsbergsvägen</b>	38 500
<b>Totalsumma tillkommande hyra</b>	13 134 634

Hyran är beräknad på amorteringstid om 10 år för paviljongen och 11 år för idrottstältet.

## Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Enl BBR		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	4132		Yta för idrottstält och paviljong
Kr/kvm (BRA), totalt	14 914		Beräknat på projektkostnad för både idrottstält och paviljong
Kr/kvm (BRA), Hyresgäst	14 914		Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad för både idrottstält och paviljong
Nuvarande antal barn/elever	300		
Tillkommande antal barn/elever	420		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	480+70		Paviljong + idrottshall
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32		Barn/elever + personal
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)	18 242		Totalkostnad för paviljong, idrottstält och arrende

## Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

## Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. mars 2020. 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.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Joakim Wistmar  
Projektansvarig



Mathias Almqvist  
Projektägare



Claes Magnusson  
VD