Stockholms stad

Stadsledningskontoret
Stadsutvecklingsavdelningen

Tjänsteutlåtande
Dnr 122-2061/2016
Sida 1 (5)
2017-01-03

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 08-508 29 347

Till
Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Genomförandeförslag för om- och tillbyggnad av Vasa Real

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Utbildningsnämnden beviljas, med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, att få beställa om- och tillbyggnad av Vasa Real, till en tillkommande hyra om 16,8 miljoner kronor.

Ingela Lindh
Stadsdirektör

Sverker Henriksson
Avdelningschef

Ärendet

Utbildningsnämnden har i ett genomförandeärende ansökt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få beställa om- och tillbyggnad av Vasa Real på Norrmalm. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, är byggherre.

Nämnden redovisar en elevprognos för Norrmalm med en ökning om cirka 1 300 elever årskurs F-9 till och med 2024. En stor del av ökningen beror på utbyggnaden av Hagastaden med cirka 3 600 nya lägenheter. Inom området planeras flera skolor att byggas ut för att möta det växande behovet och Vasa Real är ett av dessa projekt.

Vasa Real har idag en kapacitet om 890 elever årskurs 4-9. Efter om- och tillbyggnaden får skolan en kapacitet om 1 320 elever årskurs F-9, det vill säga en ökning med 430 elever. Inriktningen är en organisation med två paralleller årskurs F-3, fyra paralleller årskurs 4-6 och nio paralleller årskurs 7-9.

Stadsledningskontoret
Stadsutvecklingsavdelningen

105 35 Stockholm
Telefon 08-508 29 347
Växel 08-508 29 000
kommunstyrelsen@stockholm.se
stockholm.se

En ny byggnad uppförs som en tillbyggnad till den befintliga skolan. Byggnaden får två källarplan som hyser idrott och teknikutrymmen. Idrottsfunktionen anpassas för maximalt utnyttjande genom ett utökat antal omklädningsrum och att salen görs delbar. De övre fyra våningarna kommer att inrymma hemvister samt en förskola som Norrmalms stadsdelsnämnd kommer att beställa direkt av SISAB. En påbyggnad med tre våningar kommer att göras ovanpå den befintliga skolans kök och matsal. Kök och matsal kommer att byggas ut för att klara elevantalsökningen samt även för att betjäna omkringliggande skolor och den nya förskolan. Köket får en kapacitet om 2 700 portioner per dag. Viss anpassning kommer också att göras i övriga befintliga lokaler för att skolan som helhet ska fungera på ett bra sätt.

Med anledning av utbyggnadsprojektet kommer skolgården att rustas och utvecklas för bättre funktionalitet. För att kompensera den area som tas i anspråk för den nya byggnaden så kommer en pedagogisk yta om cirka 600 m^2 att anläggas på taket. Förskolan kommer att få en egen gård.

Inga större evakueringar kommer att krävas för skolans del. Störande moment och åtgärder i de befintliga lokalerna planeras i huvudsak till tider då eleverna har skollov. Mathanteringen måste dock lösas under tiden då kök och matsal byggs om. En tillfällig skolpaviljong kommer att rivas. På platsen för den nya byggnaden står idag även en förskola som rivs. Verksamheten, som drivs av stadsdelsnämnden, måste evakueras i sin helhet under byggtiden.

Byggstart planeras till höstterminen 2017 med färdigställande till januari 2020. Projektet förutsätter att utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd beställer sina respektive delar samlat.

SISAB har lämnat en budgetoffert på projektet baserad på en total hyresgenererande projektkostnad för skolan om 253,6 miljoner kronor. Nämnden redovisar en tillkommande hyra om 16,8 miljoner kronor efter färdigställande. Avgående hyra för den tillfälliga skolpaviljongen uppgår till 0,6 miljoner kronor per år. Nämnden kommer att direktfinansiera ett restvärde om 1,3 miljoner kronor för förskolan som rivs.

SISAB har egna kostnader för underhåll i projektet om 12,3 miljoner kronor. Den totala projektkostnaden för skolan uppgår därmed till 265,9 miljoner kronor. Till detta kommer en kostnad om 48,9 miljoner kronor för den integrerade förskolan som beställs separat av Norrmalms stadsdelsnämnd.

Beskrivning av skolan efter genomförda åtgärder

Kapacitet F-9:	1 320 elever
Årshyra:	29 100 000 kronor
Årshyra/plats:	22 100 kronor
Area:	19 000 m^2
Area/plats:	14,4 m^2

Nämnden redovisar att skolan, med befintligt antal elever läsåret 2016/2017, har en areaeffektivitet om 15,5 m^2 per plats.

Nämnden lyfter särskilt fram risken att om inte byggstart kan ske innan augusti 2017 så går giltighetstiden ut för redan godkänt bygglov för om- och tillbyggnaden. Nämnden redovisar även risken att den planerade utbyggnaden av tunnelbanan mot Hagastaden kan påverka projektet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret delar nämndens uppfattning om behovet av utökad grundskolekapacitet på Norrmalm. Området behöver tillföras nödvändiga skolresurser i takt med att utbyggnaden av bostäder fortskrider. Projektet ingår i stadens samlade skolplanering som är kopplad till bostadsmålet om 140 000 nya lägenheter till år 2040.

Det är positivt att nämnden planerar skolutbyggnaden tillsammans med Norrmalms stadsdelsnämnd så att projektet även kan inkludera förskola. Förskolan omfattar 9 avdelningar och köket, som verksamhetsmässigt kommer att ha utbildningsnämnden som huvudman, ska betjäna både skolan och förskolan. Kontoret uppfattar att lokalkostnaderna för köket proportionellt kommer att inkluderas i portionspriset för den mat som levereras till förskolan. Förskolan måste evakueras under byggtiden och kontoret kan konstatera att stadsdelsnämnden har en planering för detta.

Idrottssalen placeras så att den kommer att vara bokningsbar och tillgänglig för allmänheten utanför skoltid. Detta är positivt då det finns ett stort behov av att fler skolidrottssalar kan utnyttjas mer effektivt.

I samband med nyproduktion är vanligtvis förutsättningarna att bygga ändamålsenligt och areaeffektivt goda. Av skolans totala area

efter färdigställande, som uppgår till 19 008 m^2, så utgörs 6 590 m^2 av nyproduktion, det vill säga cirka 35 procent. Räknat på skolans nuvarande faktiska kapacitet om cirka 890 elever, det vill säga inte enligt nämndens redovisning som baseras på 815 elever innevarande läsår, så motsvarar arean per plats idag cirka 14,3 m^2. Efter genomförda åtgärder, och trots en relativt omfattande andel nyproduktion, så försämras areaeffektiviteten och *ökar* till 14,4 m^2 per plats. Detta är anmärkningsvärt. Omständigheter som kontoret uppfattar kan påverkar arean i projektet är att kök och matsal dimensioneras större än skolans eget behov samt ett utökat antal omklädningsrum för att effektivisera idrottsfunktionen. Dock måste staden med hänsyn till det stora utbyggnadsbehovet alltid bygga effektivt, detta speciellt i samband med nyproduktion. Varje m^2 som inte behöver byggas ska inte heller byggas. Kostnader för uppvärmning, städning, tomträtt med mera, riskerar annars att bli onödigt stora under byggnadens hela livstid och tar därmed resurser från verksamheten. Stadsledningskontoret uppmanar nämnden att tillsammans med SISAB försöka effektivisera projektet.

Kontoret konstaterar att kapaciteten på Vasa Real ökar med 430 platser samtidigt som den totala projektkostnaden uppgår till 265,9 miljoner kronor. Omräknat innebär detta att varje ny plats motsvarar en investeringsutgift om drygt 0,6 miljoner kronor. På sikt är en sådan nivå inte rimlig. Staden har ett stort behov av att bygga ut skolkapaciteten de kommande åren varför kostnadseffektiva projekt är ett måste. De kostnader i detta projekt som kan härledas till eftersatt underhåll och som måste göras oavsett utbyggnaden bedömer kontoret som relativt marginella.

SISAB har fram till och med 2015 i de flesta nybyggnadsprojekt tillämpat 33 års avskrivningstid för majoriteten av projektkostnaderna. Från och med 2016, bland annat med anledning av nya redovisningsregler, så tillämpar SISAB 50 års avskrivningstid för denna del av kostnaderna. Stadens ramavtal med bolaget är konstruerat så att detta påverkar kostnadsbilden för inhyrande nämnder. För att kunna göra en rättvisande jämförelse med andra projekt så har kontoret justerat kalkylen för Vasa Real från 50 till 33 års amorteringstid för berörd del av kostnaderna. Utan avdrag för den särskilda rabatt som utgår under hyrestidens första fem för nybyggd area så kan hyrestillägget beräknas till 19,6 miljoner kronor år 1. Inklusive kostnad för kvarvarande befintliga lokaler blir skolans totala hyra cirka 31,9 miljoner kronor per år. Det motsvarar 24 200 plats och år. Denna nivå är hög men inte orimlig.

Nämndens faktiska hyrestillägg genom projektet uppgår enligt lämnad budgetoffert till 16,8 miljoner kronor år 1. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott, med hänvisning till vad som anförts ovan, godkänner utbildningsnämndens ansökan om att få beställa om- och tillbyggnad av Vasa Real till en tillkommande hyra om 16,8 miljoner kronor år 1.

Bilaga

Utbildningsnämndens beslut per den 15 december 2016 med tjänsteutlåtande.

Stockholms stad

Utbildningsnämnden

§ 9

Genomförandeförslag för om- och tillbyggnad av Vasa Real

Beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för om- och tillbyggnad av Vasa Real samt ger utbildningsförvaltningen i uppdrag att beställa åtgärderna av SISAB om kommunstyrelsen godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av om- och tillbyggnad av Vasa Real, till en kostnad om 253,6 mnkr och med en hyreshöjning om cirka 16,8 mnkr första året och med ett restvärde på 1,3 mnkr som kontantfinansieras.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Ärendet

Förvaltningen redovisade ärendet i ett tjänsteutlåtande från den 23 november 2016, dnr 13-324/6988.

Ett inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder vid Vasa Real godkändes av utbildningsnämnden i samband med verksamhetsplanen för 2013.

Genomförandeförslaget innebär en utbyggnad av skolan till en F-9 skola med en utökad kapacitet från cirka 890 elevplatser till cirka 1 320 elevplatser. En ny byggnad kommer att uppföras i fyra våningar och två källarplan och en lägre del av den befintliga byggnaden kommer att byggas på med tre våningar. De nya ytorna kommer att inrymma hemvister, idrottssal med omklädningsrum, teknikutrymmen och lokaler för förskola. Befintlig skolbyggnad genomgår viss ombyggnation för att skolan som helhet ska fungera på ett bra sätt. Köket och matsalen kommer att byggas ut för att klara den föreslagna kapacitetsökningen. Skolgården kommer att göras i ordning med en del för skolan och en del för förskolan. I samband med utbyggnaden rivs den befintliga förskolebyggnaden och den tillfälliga skolpaviljongen avvecklas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, huvudskyddsombud samt SISAB och Norrmalms stadsdelsförvaltning. Samråd har skett med Stadsledningskontoret.

Rätt utdraget intygar

Johan Adolfsson

Förvaltningens förslag till beslut
Förvaltningen föreslår utbildningsnämnden att besluta följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för om- och tillbyggnad av Vasa Real samt ger utbildningsförvaltningen i uppdrag att beställa åtgärderna av SISAB om kommunstyrelsen godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av om- och tillbyggnad av Vasa Real, till en kostnad om 253,6 mnkr och med en hyreshöjning om cirka 16,8 mnkr första året och med ett restvärde på 1,3 mnkr som kontantfinansieras.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Beslutsgång
Ordföranden yrkade bifall till förvaltningens förslag och förklarade sig finna att nämnden beslutat i enlighet med detta.

Protokollsutdraget expedierat till:
Avdelningen för ekonomi och styrning
Grundskoleavdelningen
Kf/Ks-kansli

Rätt utdraget intygar

Johan Adolfsson

Handläggare
Johanna Slotteborn
Telefon: 08-50833576

Till
Utbildningsnämnden
2016-12-15

Genomförandeförslag för om- och tillbyggnad av Vasa Real

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för om- och tillbyggnad av Vasa Real samt ger utbildningsförvaltningen i uppdrag att beställa åtgärderna av SISAB om kommunstyrelsen godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av om- och tillbyggnad av Vasa Real, till en kostnad om 253,6 mnkr och med en hyreshöjning om cirka 16,8 mnkr första året och med ett restvärde på 1,3 mnkr som kontantfinansieras.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Inger Pripp
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Ett inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder vid Vasa Real godkändes av utbildningsnämnden i samband med verksamhetsplanen för 2013. Utbildningsförvaltningen fick då i uppdrag att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Genomförandeförslaget innebär en utbyggnad av skolan till en F-9 skola med en utökad kapacitet från cirka 890 elevplatser till cirka 1 320 elevplatser. En ny byggnad kommer att uppföras i fyra våningar och två källarplan och en lägre del av den befintliga

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrning

104 22 Stockholm
johanna.slotteborn@stockholm.se
stockholm.se

byggnaden kommer att byggas på med tre våningar. De nya ytorna kommer att inrymma hemvister, idrottssal med omklädningsrum, teknikutrymmen och lokaler för förskola. Befintlig skolbyggnad genomgår viss ombyggnation för att skolan som helhet ska fungera på ett bra sätt. Köket och matsalen kommer att byggas ut för att klara den föreslagna kapacitetsökningen. Skolgården kommer att göras i ordning med en del för skolan och en del för förskolan. I samband med utbyggnaden rivs den befintliga förskolebyggnaden och den tillfälliga skolpaviljongen avvecklas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, huvudskyddsombud samt SISAB och Norrmalms stadsdelsförvaltning. Samråd har skett med Stadsledningskontoret.

Bakgrund

Ett inriktningsförslag avseende om- och tillbyggnadsåtgärder vid Vasa Real godkändes av utbildningsnämnden i samband med verksamhetsplanen för 2013. Utbildningsförvaltningen fick då i uppdrag att återkomma med förslag till genomförandebeslut.
En förslagshandling har tagits fram och bygglov beviljades i augusti 2015. Utbildningsförvaltningen har arbetat med att få en bättre ekonomi i projektet genom att bland annat utreda möjligheten att justera och utöka tänkt organisation. Studien har visat att det finns en viss överyta och att tänkt kapacitet kan ökas med 100 elever från 1 220 elever, enligt inriktningsbeslut, till 1 320 elever. Projektering av förfrågningsunderlag är förbeställt och pågår.

Detta tjänsteutlåtande innehåller utbildningsförvaltningens förslag till genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Vasa Real. Utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdelsförvaltning samarbetar i projektet genom att den nya byggnaden kommer att inrymma både skolverksamhet och förskoleverksamhet. Norrmalms stadsdelsförvaltning kommer samtidigt att lämna in ett eget tjänsteutlåtande till sin nämnd.

Ärendet

Behovsanalys

Enligt elevprognosen för 2015 kommer efterfrågan på elevplatser i stadsdelsnämndsområdet att öka med 394 platser, från 6 675 elever år 2015 till 7 069 elever år 2024. Den del av Hagastaden som ligger i Stockholm bebyggs med cirka 3 600 nya bostäder, varav 1 833 inte är inräknade i prognosunderlaget. Med utbildningsförvaltningens schablon för nya bostäder innebär det att

prognosen förväntas öka med ytterligare 917 elever, totalt en ökning på cirka 1 300 grundskoleelever inom Norrmalms stadsdelsområde. Befintliga kommunala skolors kapaciteter är redan idag i stort sett fyllda, med hänsyn tagen till nödvändigt antal paralleller/klasser i de olika årskurserna. Inom stadsdelsnämndsområde Norrmalm planeras flera skolor att byggas ut för att möta den växande efterfrågan. Om- och tillbyggnaden av Vasa Real är ett av dessa projekt.

Organisation

Elevkapaciteten i Vasa Real är ca 890 elever. I dagsläget har skolan cirka 810 elever i årskurserna 5-9. De är fördelade på 32 klasser. Förslaget är att omvandla skolan till en F-9-skola om två paralleller F-3, fyra paralleller 4-6 och 9 paralleller 7-9 (varav en parallell är judiskt högstadium) med cirka 1 320 elever. Det är en kapacitetsökning med cirka 430 elever.

Om- och tillbyggnadsförslag

Den nya byggnaden (hus B) kommer att uppföras, som en tillbyggnad till den befintliga byggnaden, i fyra våningar och två källarplan. Våning två, tre och fyra inrymmer hemvister med tillhörande ytor (allrum, grupprum, kapprum, toaletter och lärararbetsplatser). Förskolans lokaler ligger på våning ett och två med en egen trappa och hiss emellan. På de två källarplanen ligger idrottssal, omklädningsrum och teknikutrymmen. Ovanpå kök och matsal i den befintliga byggnaden kommer tre våningar att byggas på för att skapa fler helgrupprum. Den befintliga förskolebyggnaden som finns på skolgården kommer att rivas i samband med att arbetena med den nya byggnaden startar. I samband med bygget kommer även den tillfälliga paviljongen som står på skolgården att avvecklas. Kapaciteten kommer att vara inkluderad i den nya skolbyggnaden när projektet är färdigt.

Idrottssalen får måtten 18 x 26 meter och kommer att vara delbar. För att maximera utnyttjandegraden av idrottssalen byggs åtta omklädningsrum där två omklädningsrum delar på ett duschutrymme. Salen kommer att vara bokningsbar för allmänheten utanför skoltid.

Tillagningsköket kommer att byggas om och renoveras för att fungera som ett leveranskök med en kapacitet att laga 2 700 portioner per dag. Kökets yta behöver därför ökas och en del av den nuvarande matsalen kommer att tas i anspråk för det. Matsalens yta kommer istället att växa i riktning mot den nya tillbyggnaden och få mer yta där. Matsalen kommer att anpassas efter det planerade

elevantalet och så att mat kan serveras i fyra matlag. Därutöver ska även matsalen klara av att ta emot ytterligare cirka 200 elever från annan skola (Observatorielundens skola). Kosherköket med matsal för de judiska klasserna finns kvar och omfattas inte av renoveringen.
Förskolan har egna dimensionerade matsalar med servering och egen diskhantering.

Befintlig skolbyggnad genomgår viss ombyggnation för att skolan som helhet ska fungera på ett bra sätt. Bland annat kommer fler grupprum att skapas. Antingen genom att dela ett antal helgruppsrum eller att uppehållsytor i hus A:s korridor skärmas av med glasväggar. En laborationssal kommer att omvandlas till multisal för att göra den mer tillgänglig för vanlig undervisning. Skolledning och kansli kommer att flytta till lokaler närmre huvudentrén för att finnas mer centralt och bli mer synliga.

Den nybyggda delen kommer att göras tillgänglig i enlighet med dagens krav. Befintlig byggnad kommer att moderniseras så den uppfyller tillgänglighet nivå 3, i form av att samtliga lokaler kommer att göras tillgängliga med hiss och RWC.

Ventilationen i den nya byggnaden kommer att dimensioneras efter dagens ventilationskrav medan i befintlig byggnad kommer endast justeringar att göras i de fall det blir nödvändigt vid förändringar av rummens storlek och funktion.

Med anledning av utbyggnadsprojektet så kommer skolans skolgård att göras i ordning. Då beaktas en god funktionalitet, slittålighet, säkerhet och en lämplig placering av olika åldersgrupper. På tomten låg tidigare den nordöstra spetsen av Bergianska trädgårdens planteringar. Därför finns det bland allmänheten ett stort intresse att bevara de träd som växer på platsen. Vid planering av skolgård har bland annat hänsyn till detta tagits och en lummig del kommer att anläggas och flera ursprungliga träd bevaras. Då skolan byggs ut och elevantalet ökar så minskar skolgårdens yta. För att utöka utemiljön och möjliggöra för utomhuspedagogik kommer därför en pedagogisk yta om cirka 600 kvm att anläggas på tillbyggnadens tak. Förskolan får en egen gård som bland annat inkluderar pedagogiska rum med lekutrustning och barnvagnsförvaring.

"Funktionsprogram för grundskolor" följs fullt ut i den nybyggda och påbyggda delen samt skolgården. I de delar som omfattar ombyggnadsåtgärder följs funktionsprogrammet i den omfattning det är möjligt.

Evakuering

Under arbetena med den nya byggnaden kommer ingen större evakuering av verksamheten att vara nödvändig. Ordentlig avgränsning mellan byggarbetsplatsen och befintlig skolbyggnad och skolgård ordnas och med erfarenhet från tidigare stora byggprojekt på skolor så fungerar det väl med kommunikation mellan entreprenör, SISAB och verksamheten.

Vid tidpunkter för sprängningsarbeten för den nya byggnaden kan evakuering av delar av verksamheten komma i fråga.

Under ombyggnationen av kök och matsal, påbyggnad av våningar ovanför kök och matsal och dockning av nybyggnad mot befintlig byggnad kommer evakuering av kök och matsal och eventuellt vissa närliggande lektionssalar att vara nödvändig. En lösning för mathantering och matservering under den tiden kommer att arbetas fram tillsammans med verksamheten. Enstaka lektioner som tillfälligt behöver flyttas löses inom skolan.

Ombyggnationer i befintlig byggnad ska ske så långt det är möjligt på skollov, för att minimera evakueringsbehovet.

Placering av byggetablering och materialupplag ska planeras så att så lite av skolgården som möjligt tas i anspråk.

Förskolan kommer att evakueras i sin helhet under byggtiden, eftersom förskolans nuvarande byggnad kommer rivas i samband med byggstart.

Tidplan

Ett beslut i utbildningsnämnden i december 2016 och ekonomiutskottet i januari 2017 skulle innebära ett färdigställande av hela projektet till januari 2020. Det är en förskjutning av tidplanen med 1,5 år från tidigare inriktningsärende.

Giltighetstiden för det bygglov som finns för åtgärderna i projektet, går ut i augusti 2017.

Avveckling av den tillfälliga paviljongen kommer att ske efter vårterminen 2017.

Ekonomi

SISAB har lämnat en budgetoffert på en hyresgenererande projektkostnad om 253,6 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 16,8 mnkr. Projektkostnaden är ett självkostnadspris,

vilket innebär att kostnaden kommer att regleras mot faktisk kostnad.

Redan fakturerade kostnader för utredningsskedet uppgår till cirka 3,7 mnkr. Avveckling av tillfälliga paviljonger ger en avgående hyra på cirka 0,6 mnkr. Restvärdet för förskolan som rivs uppgår till cirka 1,3 mnkr och kontantregleras. I projektet har det beslutats att restvärdet belastar utbildningsförvaltningen.

I offerten ingår inte kostnad för eventuell evakuering.

Förskolans hyresgenererande projektkostnad ligger på cirka 48,9 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 3,2 mnkr. Förvaltningarna kommer var för sig teckna ett hyresavtal med SISAB för sina respektive delar i projektet.

Uppföljning av projektet sker genom att utbildningsförvaltningens och stadsdelsförvaltningens representant i den av SISAB tillsatta styrgruppen kontinuerligt erhåller uppgifter om det ekonomiska läget samt godkänner ändringar och tillägg. Slutredovisning av projektet arbetas fram i samarbete med SISAB som ska göra en motsvarande slutredovisning.

Fakta om Vasa Real

	Läsåret 16/17	Befintlig verksamhets-kapacitet	Framtida verksamhets-kapacitet
Elever			
Grundskola åk F-3	0	0	224
Grundskola åk 4-6	266	196	336
Grundskola åk 7-9	549	690	756
Totalt antal elever	815	886	1 316
Lokaler och ekonomi			
Bedömd hyreshöjande projektkostnad (mnkr)			253,6
Skolans area	12 652		19 008
Total årshyra (mnkr)	13,0		29,1
Årshyra/kvm	1 028		1 531
Kvm/elev	15,5		14,4
Årshyra/elev	15 951		22 112
Fyllnadsgrad	92%		

Risker

Med anledning av den bostadsbyggnation som planeras inom skolans och förskolans upptagningsområde så bedöms risken för ett kapacitetsöverskott som mycket låg.

Om inte ett genomförandebeslut kan tas i utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd i december och ett godkännande i ekonomiutskottet i januari finns det risk att byggnationen inte kan påbörjas innan augusti 2017 då giltighetstiden går ut för det godkända bygglovet.

SL arbetar med utbyggnad av tunnelbanan som ska dras vidare via Karlbergsvägen mot Hagastaden. Det är i dagsläget oklart om det får konsekvenser för projektet på Vasa Real. SISAB kommer att bevaka frågan under projektets gång.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag gällande om- och tillbyggnation av Vasa Real, till en kostnad om 253,6 mnkr och med en tillkommande hyra år ett om cirka 16,8 mnkr och med ett restvärde på 1,3 mnkr som kontantfinansieras samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa åtgärderna av SISAB, förutsatt att kommunstyrelsen godkänner investeringen. För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar ärendet.

Bilagor

1. SISAB:s budgetoffert daterad 2016-11-14
2. Planritningar
3. Illustrationsbilder
4. Nybyggnadskarta
5. Fasadritning
6. Markplaneringsplan

Skolfastigheter i Stockholm AB

Dnr 816-2013

Stockholm, 2016-11-14

Er referens: Johanna Slotteborn
Vår referens: Erkki Sievänen

Utbildningsförvaltningen
Box 220 49
104 22 Stockholm

Inför genomförandebeslut budgetoffert om, till och nybyggnad av grundskola Vasa Real

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-06-27, styrgruppsmöten, målbildsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning,

Bakgrund

Skolan Vasa Real består idag av två byggnader som innehåller årskurserna 4-9. Då trycket på elevplatser ökar har UTBF och SDF gett SISAB i uppdrag att ta fram ett förslag på ytterligare en skolbyggnad med en integrerad förskola samt en delbar idrottssal tillhörande 8st omklädningsrum. Idrottssalarna kommer även användas av omkringliggande kommunala skolor.

Befintlig förskola som idag ligger på skolgården kommer att rivas och ersättas med en nybyggnad hus B för skola och förskola.

Hyresgästens mål med projektet

Skolenheten Vasa Reals avsikt är att omvandla skolan till en F-9 om två paralleller F-3, fyra paralleller 4-6 och nio paralleller 7-9, med 510 nya till totalt 1320 elever.
I matsal ska äta skolans 1320 samt 200 elever från en annan skola. Totalt ska köket ha kapacitet för 2700 portioner varav 200 levereras till förskolan. För att klara av skolans framtida behov kommer även delar av befintliga skollokaler i hus A att byggas om.
En NO/Lab sal byggs om till multisal. Lärararbetsplatser och grupprum tillskapas i "pausutrymmen" i 326, 338, 515 och 521. Skolköket byggs om och matsalen utökas för fler elever. Ovanför kök tillbyggs 3 våningar för att skapa lärosalar och grupprum, ca 800 kvm.

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

Sign:
FOC
C

I nybyggnad, hus B på totalt 7853 kvm BTA (7232 kvm BRA) inryms en 9 avdelnings förskola 1405 kvm (BRA) där Norrmalms stadsdelsförvaltning kommer att bedriva förskoleverksamhet, i övrig yta kommer skolan ha för grundskoleverksamhet. I denna byggnad kommer även finnas en delbar idrottssal och 8st omklädningsrum fördelat på plan 800 och 900 under marknivån.

SISAB:s mål med projektet

I samband med att om och tillbyggnad av kök sker kommer SISAB att utföra de ytskiktsrenoveringar som behöver göras i köket. I no-salar och grupprum kommer också ytskiktsarbeten utföras efter behov.

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

Tidplan

Tidplan	2016	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Projektering	sept	mars					
Beställning senast		jan*					
Evakuering		juni					
Produktion rivning		juli					
Produktion nybyggnad		sept		dec			
Inflytt					jan		Januari 2020
Slutredovisning					mars		

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	**265 890 000**
Hyresgästanpassning, kr	**253 614 000**
SISAB:s kostnad, kr	**12 276 000**

Kostnadsläget i denna offert är oktober 2016. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	3 690 000	0
Restvärde 20160930 direktfaktureras	1 256 000	

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	**16 770 000**

Denna hyresoffert är en budgetoffert, bedömt hyra kommer att justeras efter verkligt utfall när entreprenaden har färdigställts. Tomträtt/markkostnad justeras efter nytt beslut om nya tomträttsavgälder.

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

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	95	5	**% av entreprenadkostnad**
Beräknat specifikt energimål		52	KWh/kvm/år
Berörd yta, kvm (BRA)		7 232	5 774 kvm nybyggnad hus B, 642 kvm ombyggnad hus A, 816 kvm tillbyggnad hus A
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)		36 766	Beräknad på projektkostnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	
Årshyra kr/elev (berörd yta)		13 700	exkl. nyproduktionsrabatt

Övrigt

I lämnad offert ingår:

Hus B nybyggnad skola	Hyra kr/år 1 **13 488 762**
Hus A1, 2, 3 om -och tillbyggnad skola	Hyra kr/år 1 **3 281 350**

I befintliga skolan behöver följande justeringar utföras och kostnadsbedömningar för att utföra dessa arbeten har tagits fram. Dessa arbeten skulle med fördel kunna utföras under sommaren 2017 och 2018. Vi vill med dessa åtgärder göra det möjlig för skolan att ha full verksamhet under byggproduktionen.

1. Flytt av rektorsexpedition
2. En NO/Lab sal byggs om till multisal
3. Tillskapa lärararbetsplatser, utredning om möjlighet av grupprum utrymmen 326, 338, 515 och 521 alternativt att helgrupprum delas till grupprum.

Projektet är ett samarbete med UTBF och SDF som tillsammans har beställt en ny skolbyggnad, skola och en integrerad förskola med varsin skolgård. Norrmalms stadsdelsnämnd har mottagit en offert likt denna avseende förskolan. Det innebär att projektet endast kan genomföras om båda parter godkänner inlämnade offerter.

Tidplanen förutsätter att båda parters nämnder UTBN och SDN godkänner inlämnade offerter enligt tiden ovan.

Byggt BRA yta för skolan är 7232 kvm. För förskolan är den 1405 kvm och med en offertkostnad om 48 915 000 kronor för Norrmalms stadsdelnämnd utgör det en årshyra år 1 på 3 150 000 kr.

I samband med att projektet ska genomföras kommer även Stockholms läns landsting påbörja utbyggnad av tunnelbanan som skall förlängas vidare under Karlbergsvägen till Arenastaden.

I dagsläget vet vi inte vad Sll:s ombyggnad kan ge konsekvenser för projektet. Under påbörjat projekteringsarbete har vi inledd en dialog med Sll och kommer att göra riskbedömningar under den fortsatta projekteringen.

Se bilagor 1-4. Innehåller beskrivning bygglov, nybyggnadskarta, fasader mot öst och väst samt bygglovsillustrationer 3st.

Bygg och rivningslov är beviljade.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Projektering av förfrågningsunderlag är förbeställd och är pågående.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m februari 2017.

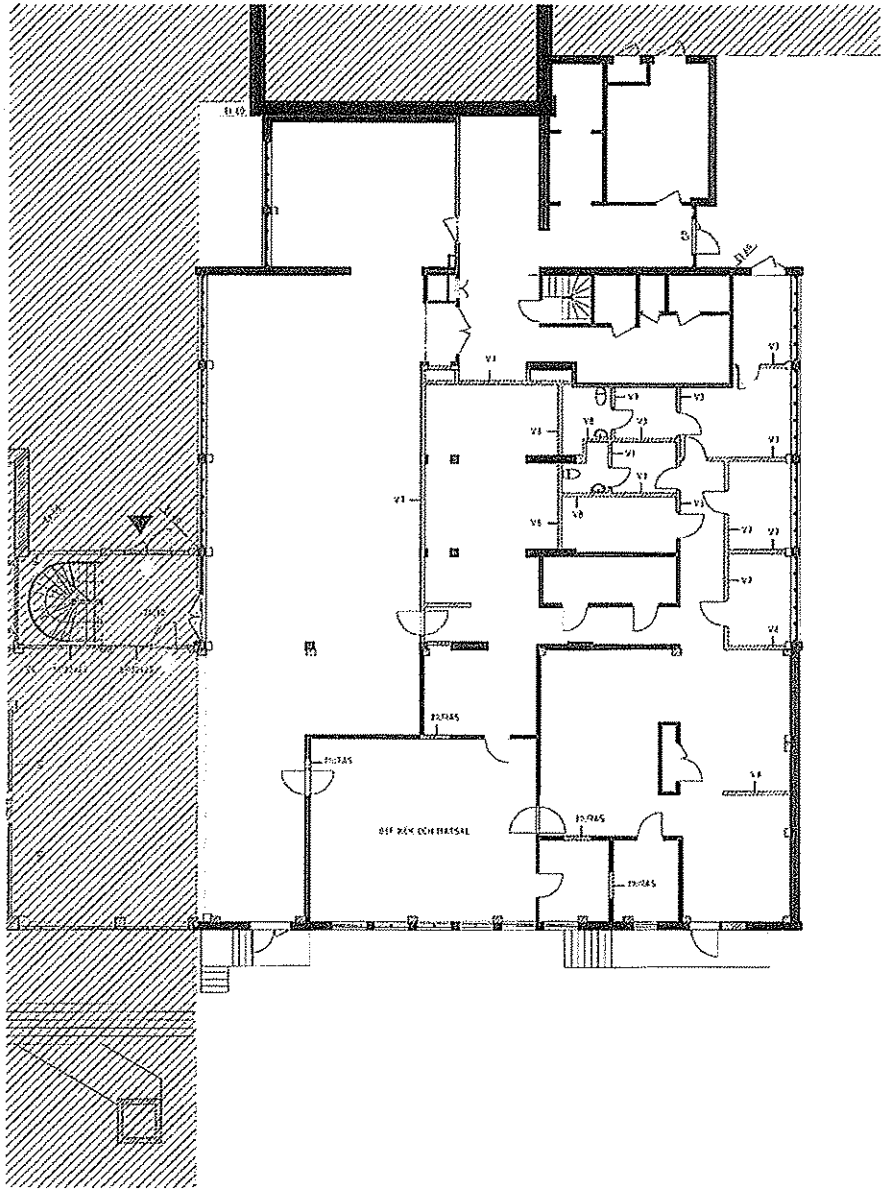
Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Stig-Erik Öström
Biträdande avdelningschef
Projektavdelningen

Per Backe
Fastighetschef Norr

Claes Magnusson
VD



FÖRKLARINGAR

BRANDCELLSGRÄNS EI30
BRANDCELLSGRÄNS EI60

NY VÄGG
BEFINTLIG VÄGG

DÖRRBLAD SVÄNG DÖR ENKELT
DÖRRBLAD SVÄNG DÖR DUBBELT

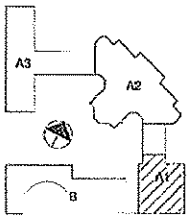
DP - RÖK- OCH BRANDGASDETEKTOR
SP - RÖK- OCH VÄRMEDETEKTOR
SD - RÖK- OCH VÄRMEDETEKTOR
AK - RÖK- OCH BRANDGASDETEKTOR
GVD - RÖK- OCH BRANDGASDETEKTOR
SKT - RÖK- OCH BRANDGASDETEKTOR
KK - RÖK- OCH BRANDGASDETEKTOR

FÖRESKRIFTER

VASSDELEBENÄGAR AVSER LEVERANTÖR ANSLUTNINGSFÄRDIG VASSTAP - LITTERA

V1 - E 150 450 32/23 ÅKERI 155 EI30
V2 - E 150 450 32/23 ÅKERI 150 EI15
V3 - E 150 450 32/23 ÅKERI 150 EI30 3SKS
V4 - E 150 450 32/23 ÅKERI 150 EI30 4SKS
V5 - E 150 450 32/23 ÅKERI 150 EI30/EI30 4SKS
V6 - 2 150 450 55/30 ÅKERI 150 EI30/EI30 3SKS
V7 - E 150 450 32/23 GIVRA
V8 - E 150 450 32/23 GOJCO VENTILERAD
V9 - E 150 450 32/23 GROV- SINKKIVÄGG
V10 - 0 150 450 32/23 ÅKERI 150 EI30/EI30 E3 c6
V11 - 2 150 450 55/30 GIVRA 150 EI30/EI30 5SKS

HÄNVISNINGAR

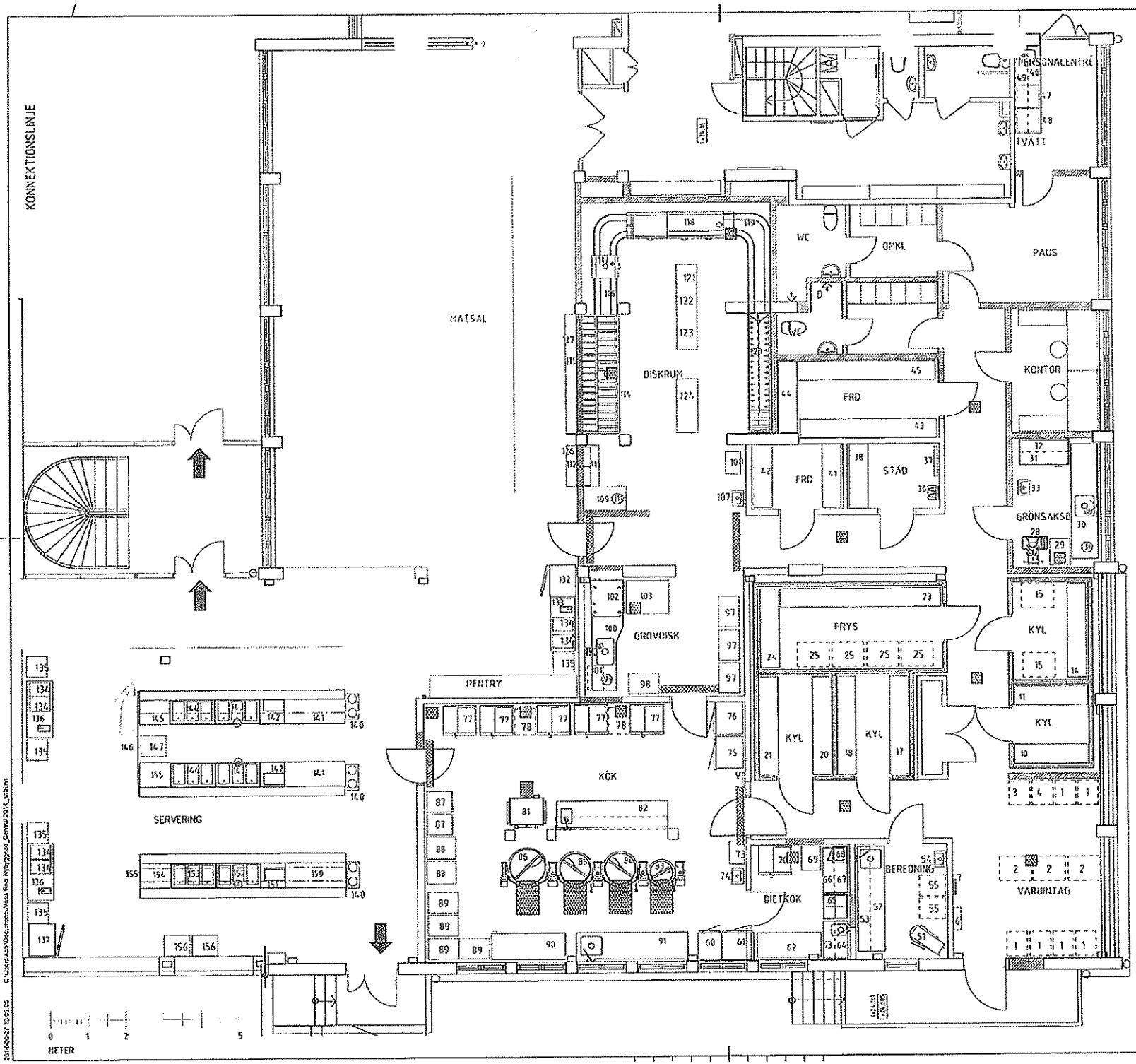


SKALA 1:100
0 1 2 5 10
METER

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

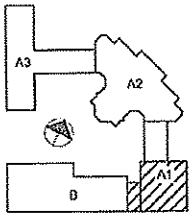
A STADIUM ARKITEKTER AB		Vasa Real	
K KÅVER & PELLIN AB		FASTIGHETSNUMMER 0790	
V TM-KONSULT AB		Kv Rozedan 2	
C POR KONSULT		HUS A1 OMBYGGNAD	Plan 100
BR BRANDSKYDDSLAGET			SKALA A1 1:100 A3 1:200
KR, MS	GL		
2014 07 11	TV	1382	A30-A011

2014-07-12 14:20:41 C:\Users\Adb\Documents\Vasa Real Nybyggnad_Gemst2014_A30.rvt



FÖRKLARINGAR

POS NUMMER UTRUSTNING
SE BILAGA KÖKSUTRUSTNING
STORKÖK OCH VARUGALLA



SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A STADIONARKITEKTER AB
K KÅVER & MELLVIAD
V TM-KONSULT AB
E PORKONSULT
BR BRANDSKYDDSLAGET
C LILJEVALL ARKITEKTER

Vasa Real
FASTIGHETSNUMMER 0790
Kv Resedan 2
HUS A1 OMBYGGNAD
STORKÖK
TILLAGNINGSKÖK
Plan 100, del 1
SKALA A1 1:150 A3 1:100

EB 2014-07-07
EB EB
114 020 00
C30-A011

FÖRKLARINGAR

BRANDCELLSGRÄNS EI30

BRANDCELLSGRÄNS EI60

NY VÄGG

BEFINTLIG VÄGG

DÖRR EI30 - ny dörr med tätning

DÖRR EI60 - ny glasad dörr med tätning

EP - ny eltjänsteport med tätning och brandsläckare

SP - ny stålport

SD - ny stålport

AK - ny akustikplatta

GKD - ny gipsskiva

SKD - ny stålskiva EI30

EK - ny cementgolv av EK

FÖRESKRIFTER

VÄGGSELEMENTER ÄVSER LEVERANSERA ANSLUTNINGSPLÅT VÄGGSKIVA - LITERNA

V1 - E 150 450 EI30 AKUSTIK EI30 EI30

V2 - E 150 450 EI30 AKUSTIK EI30 EI30

V3 - E 150 450 EI30 AKUSTIK EI30 EI30 EI30

V4 - E 150 450 EI30 AKUSTIK EI30 EI30 EI30

V5 - E 150 450 EI30 AKUSTIK EI30 EI30EI30 EI30

V6 - E 150 450 EI30 AKUSTIK EI30 EI30EI30 EI30

V7 - E 150 450 EI30 GIPSKA

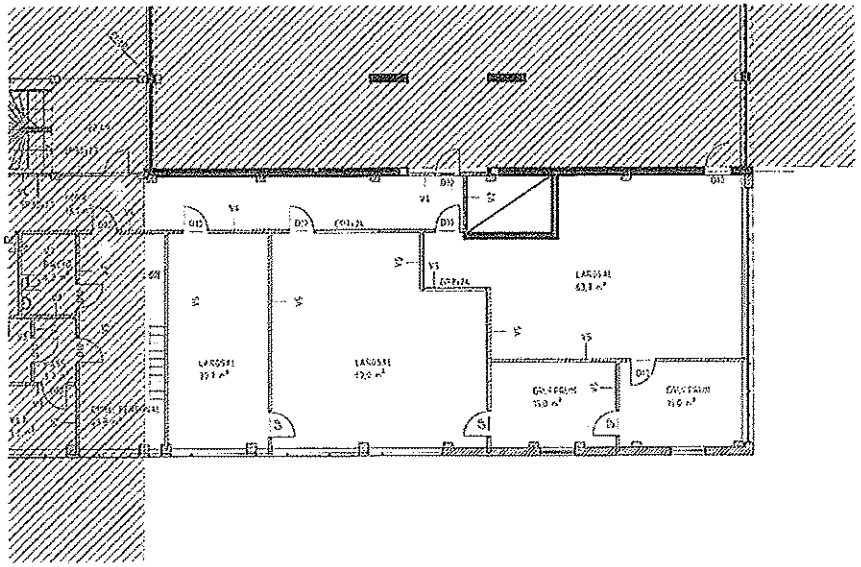
V8 - E 150 450 EI30 GIPSKA VENTILERAD

V9 - E 150 450 EI30 GIPS- SEMIKLIVÄGG

V10 - D 150 450 EI30 AKUSTIK EI30EI30 EI30 EI30

V11 - E 150 450 EI30 GIPSKA EI30 EI30EI30 EI30

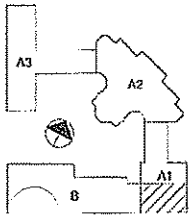
HÄNVISNINGAR



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER



SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A STADIUM ARKITEKTER AB
K KÅVERK KELLIN AB
V TVK KONSULT AB
E PORKKONSULT
BR BRANDSKYDDSLAGET

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0790

Kv Rosedon 2

HUS A1 TILLBYGGNAD Plan 200

SKALA A1 1:100 A3 1:200

KR, HS | OL | 2014 07 11 | TV | 1382 | A30-A021

2014-07-12 14:34:42 © Upphovsrätt/Dokumentstruktur Ritta Nilsvoorstad Gunnina 2014 Nutid AB

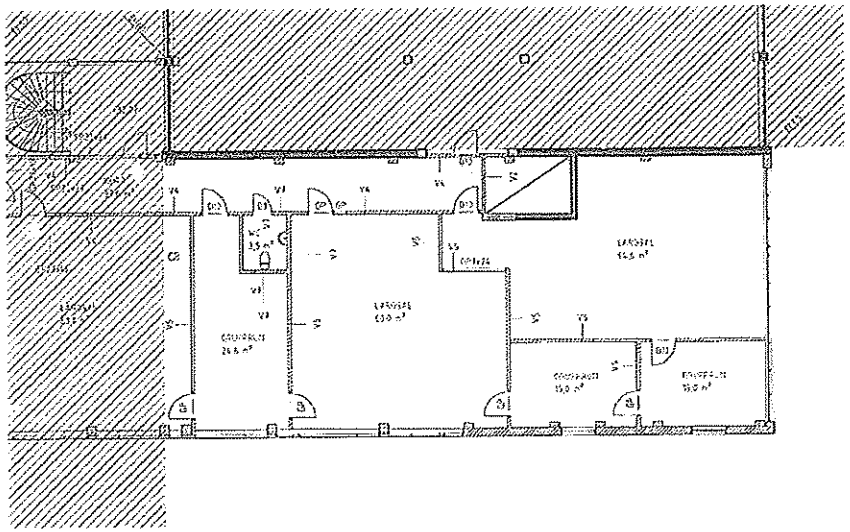
FÖRKLARINGAR

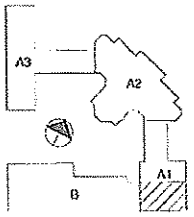
[illegible]

FÖRESKRIFTER

[illegible]

HÄNVISNINGAR





SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A STADSCHARKITEKTER AB
K KÅVER & PELLEPIAN
V TM KONSULT AB
E PORKONSULT
BR BRANDSKYDDSLÄGET

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0700

Kv Repsdan 2

HUS A1 TILLBYGGNAD Plan 300

SKALA A1 1:100
A0 1:200

KR, MS | GL | 2014 07 11 | TV | 1382 | A30-A031

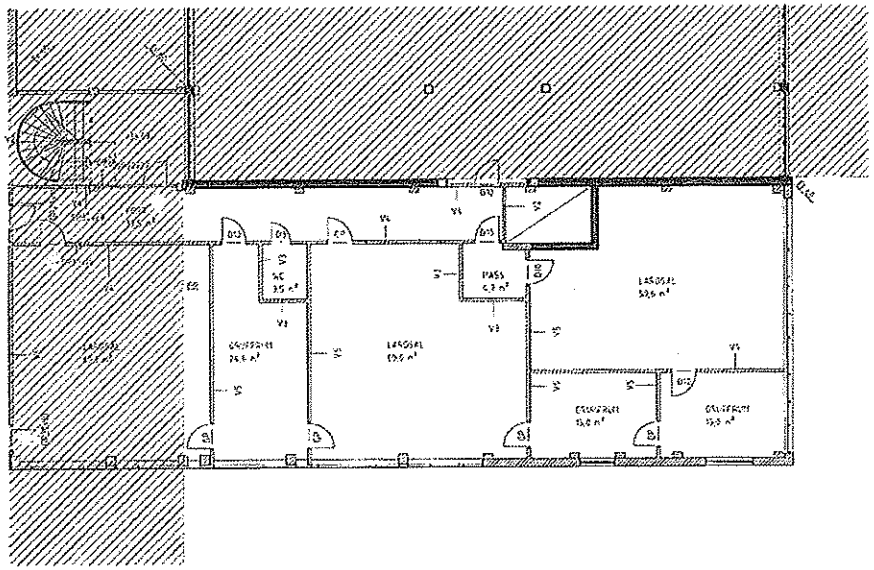
2014-07-12 14:54:33 C:\Users\xis\Documents\Vasa Real Nybyggnad Genre 2014 k30.rvt

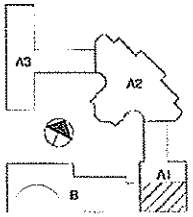
FÖRKLARINGAR

EFFEKTIVT VÄGG

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR





SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A STADSHUSARKITEKTER AB
K KÅVERS & MELLIN AB
V TIP KONSULT AB
E PORKONSULT
BR BRANDSKYDDSLÄGET

KR, HS
2014 07 11
GL
TV

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0790

Kv Rosedal 2

HUS A1 TILLBYGGNAD

Plan 500

SKALA A1 1:100
A3 1:200

1382

A30-A051

FÖRKLARINGAR

GRÄNSDELLSGRÄNS EBO
GRÄNSDELLSGRÄNS EKO

DIMENSIONER EW = glasvägg EW
DIMENSIONER EW = glasvägg EW

GP = glasgrill
höjd=[illegible] = bredd=[illegible]

SP = stålgrill

SD = stålport

AK = [illegible]

GBD = glasfönsterdörr

SKF = [illegible]

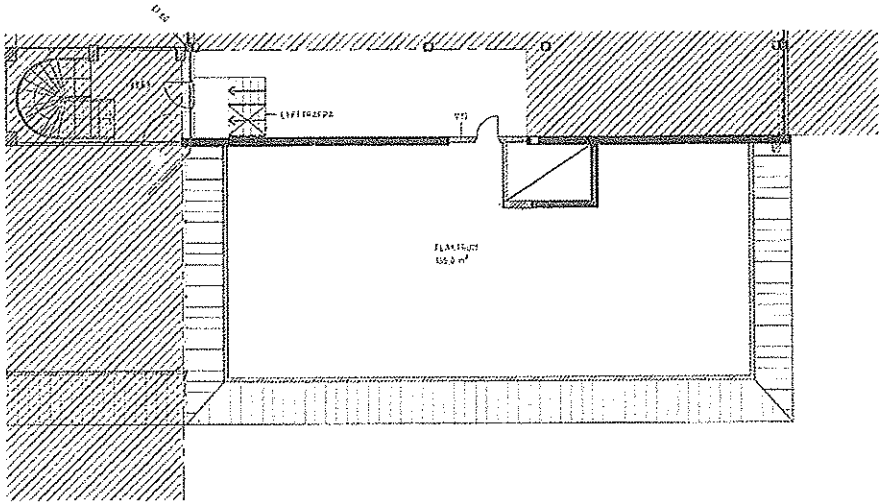
CK = [illegible]

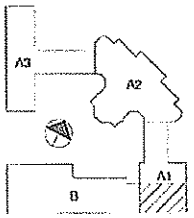
FÖRESKRIFTER

VÄGGBEKLÄDNADER ÄVEN LEVERANTÖR ANVISNINGSPS
VÄGGTYP - SITTERA

V1 - E FÖR ASS IDFÖ ANKA- FÖ EKO
V2 - E FÖR ASS IDFÖ ANKA- FÖ EKO
V3 - E FÖR ASS IDFÖ ANKA FÖ EKO [illegible]
V4 - E FÖR ASS IDFÖ ANKA FÖS EKO [illegible]
V5 - E FÖR ASS IDFÖ ANKA FÖD EKO/EKO [illegible]
V6 - E FÖR ASS IDFÖ ANKA FÖD EKO/EKO [illegible]
V7 - E FÖR ASS IDFÖ GDNKA
V8 - E FÖR ASS IDFÖ GDNKA SÄNKLERAD
V9 - E FÖR ASS IDFÖ GNDV- SÖHNKVASS
V10 - D FÖR ASS IDFÖ ANKA FÖD EKO/EKO [illegible]
V11 - E FÖR ASS IDFÖ GDNKA FÖD EKO/EKO [illegible]

HÄNVISNINGAR



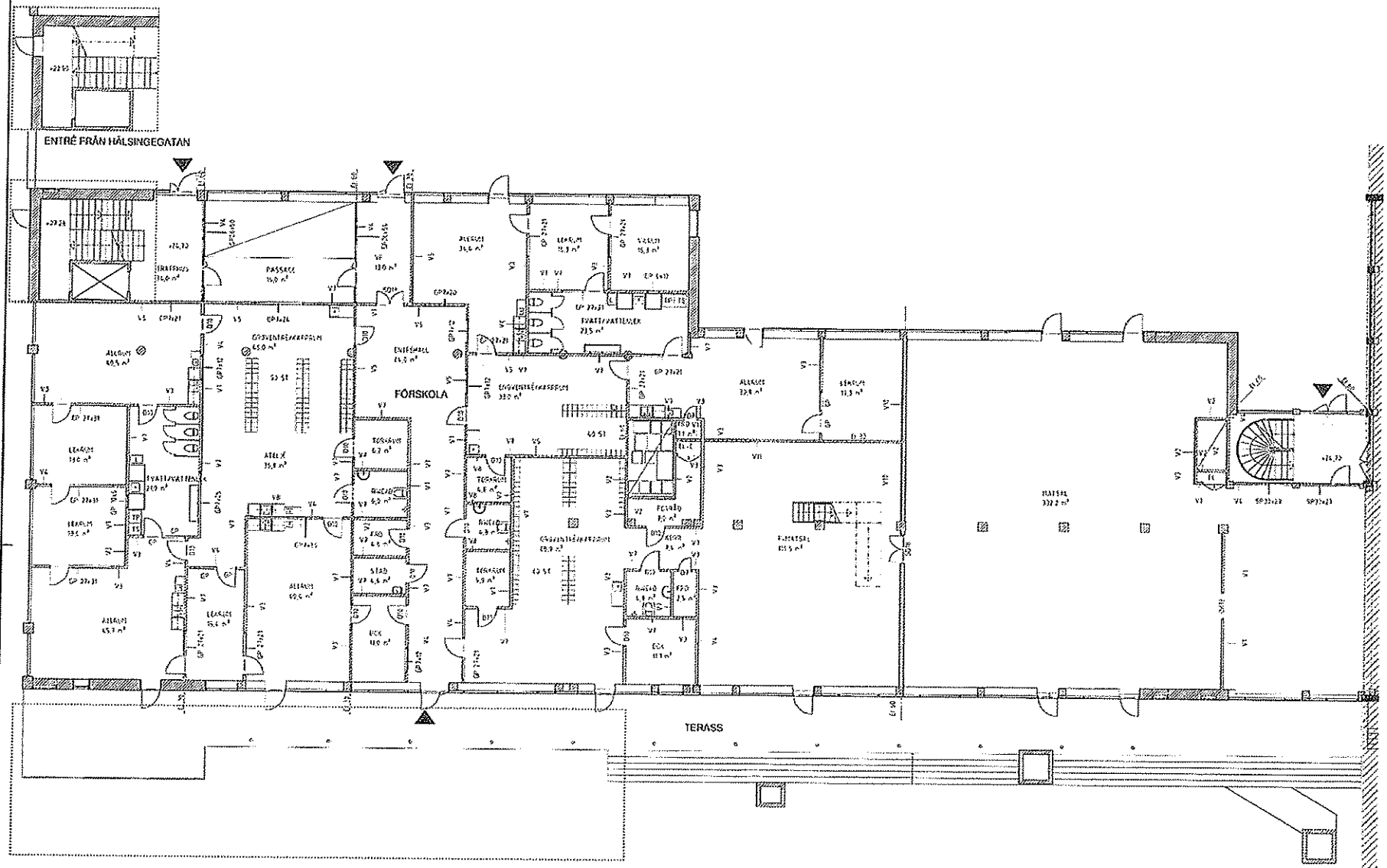


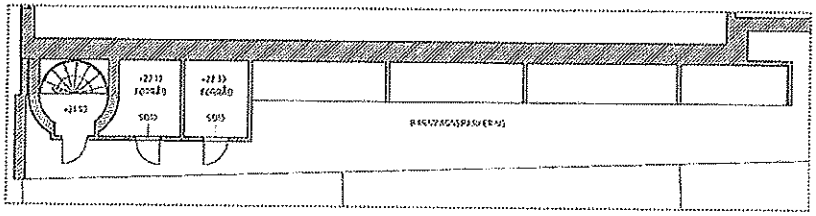
SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A STADSTRANSKRITEKTER AB		Vasa Real	
K KÄVERLANDELLIN AB		FASTIGHETSNUMMER 0700	
V VVS-KONSULT AB		Kv Rosedal 2	
E PORKONSULT		HUS A1 TILLBYGGNAD	Plan 000
BR BRANDSKYDDSLAGET			SKALA A1 1:100 A3 1:200
KR MS	GL		
2014 07 11	TV	1362	A30-A061

SKALA 1:100
0 1 2 5 10
METER

2014-07-10 14:50:17 C:\Users\ms\Documents\Vasa Real Nybyggnad Detalj2014_ms.rvt





SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

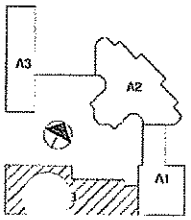
FÖRKLARINGAR

BRANDCELLSGRÄNS EI60

BRANDCELLSGRÄNS EI30

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



FÖRSLAGSHANDLING

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A	STADSKI ARKITEKTER AB
K	KÅVER & MELLIN AB
V	TM KONSULT AB
E	PORKKO-SLETT
BR	BRANDSKYDDSLABET

KR, MS | GL | 2014 07 11 | IV

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0780

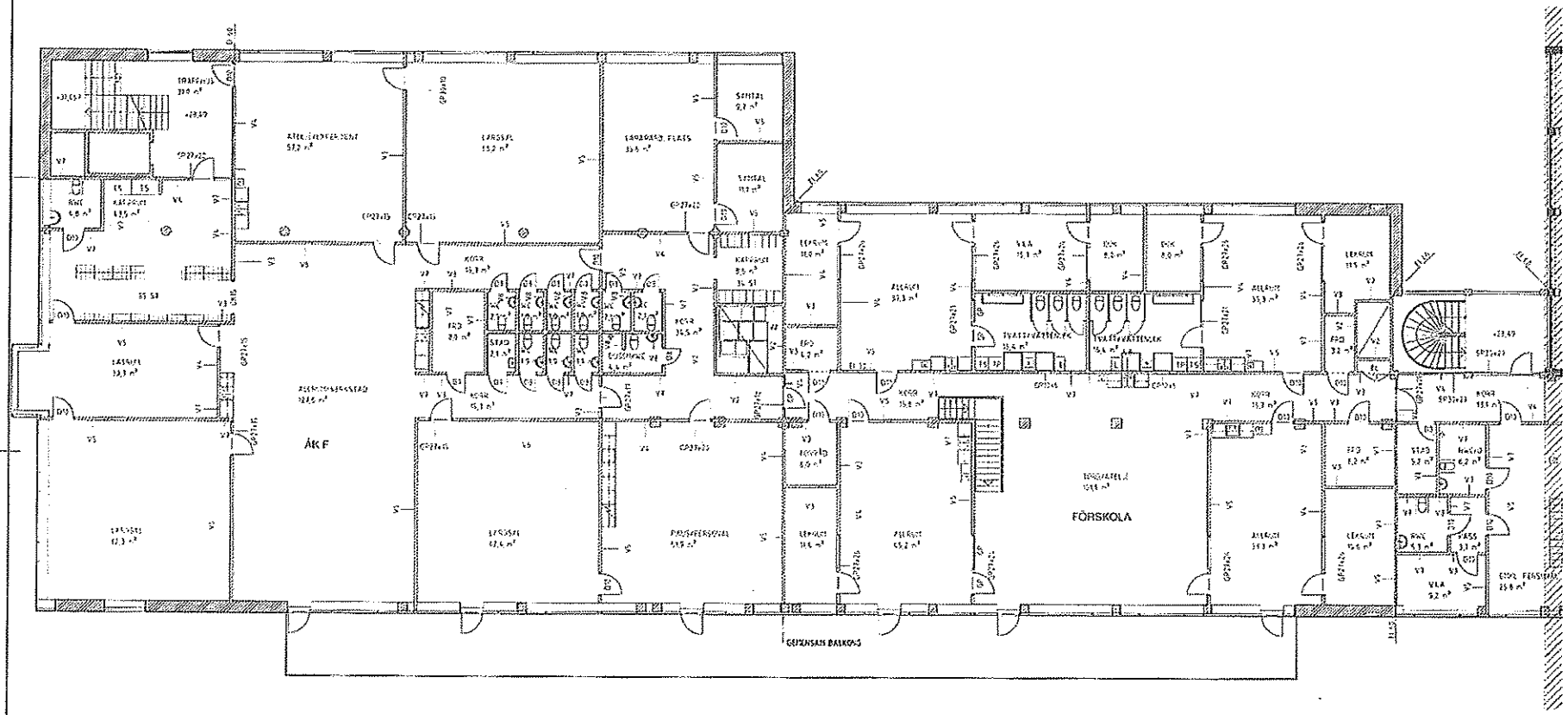
Kv Rotedan 2

HUS B

Plan 100

SKALA A1 1:100 A3 1:200

1382 | A30-B010



FÖRKLARINGAR

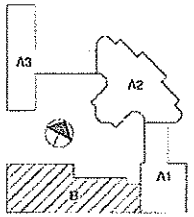
FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER



SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A STADIUM ARKITEKTER AB
K KÅVEN & MELLQVIST AB
V INVKONSULT AB
E FORKONSULT
BR BRANDSKYDDSLÄGET

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0700

Kv Rosedal 2

HUS B

Plan 200

SKALA A1 1:100
A3 1:200

KR, MS | GL | IV | 2014 07 11 | 1352 | A30-B020

FÖRKLARINGAR

BRANDCELLSGRÄNS EI30

BRANDCELLSGRÄNS EI60

FÖRESKRIFTER

VASSETEKNINGAR ÄVSER LEVERANTÖR ANSVARSGRÄNS

VASSETIP - LISTERA

V1 - E FR 450 30/10 ANKA. HS EI30

V2 - E FR 450 30/10 ANKA. HS EI30

V3 - E FR 450 30/10 ANKA HS EI30 30x3

V4 - E FR 450 30/10 ANKA HS EI30 40x3

V5 - E FR 450 30/10 ANKA HS EI30 60x40x3

V6 - E FR 450 30/10 ANKA HS EI30 50x3

V7 - E FR 450 30/10 GIPSA

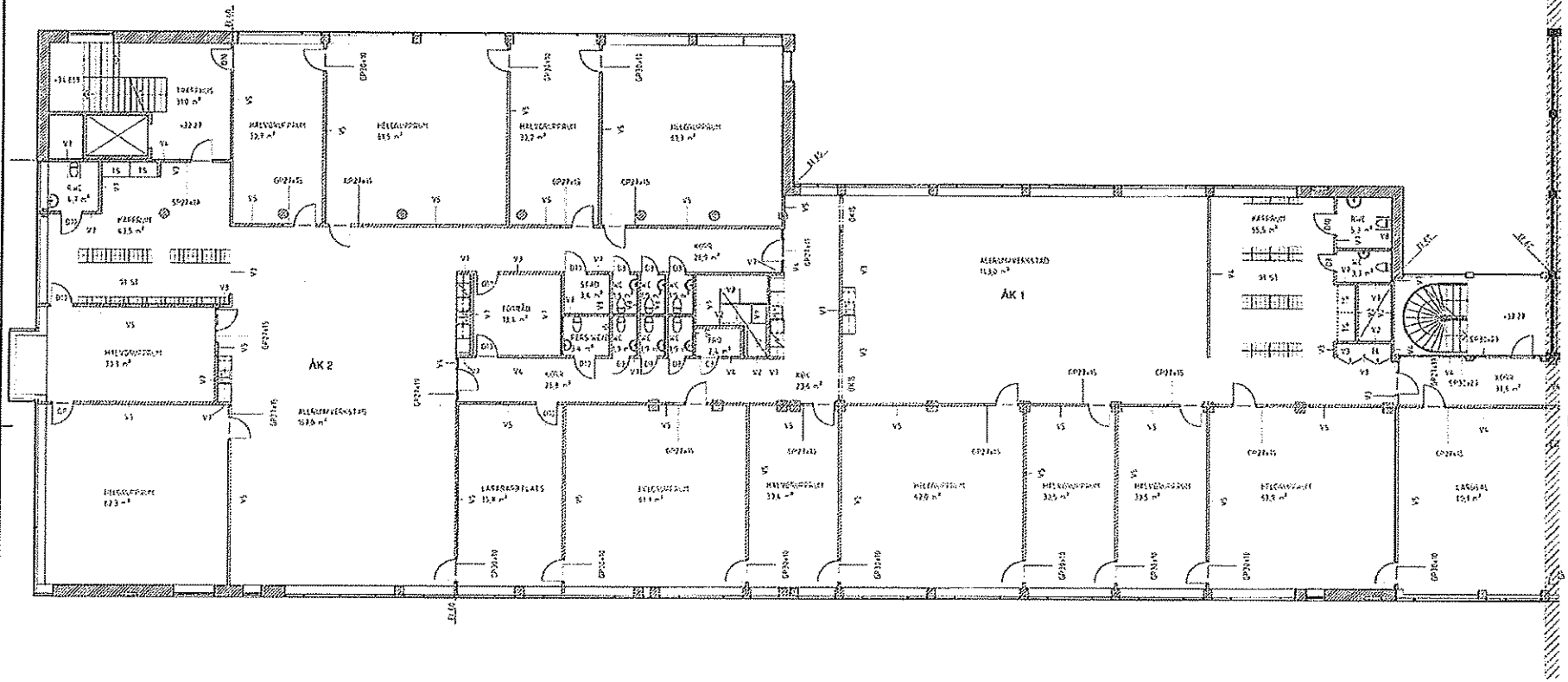
V8 - E FR 450 30/10 GIPS SENKLERAD

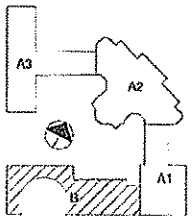
V9 - E FR 450 30/10 GIPS SCHAKTVÄGG

V10 - D FR 450 30/10 ANKA HS EI30 EI30x60 EI 60

V11 - Z FR 450 30/10 GIPSA HS EI30x60 50x3

HÄNVISNINGAR





SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A STADION ARKITEKTER AB		
K KÄVERLA KELLIN AB		
V TM KONSULT AB		
E PDR KONSULT		
BR BRANDSKYDDSLABET		

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0790

Kv Resedan 2

HUS B

Plan 300

SKALA A1 1:100 A3 1:200

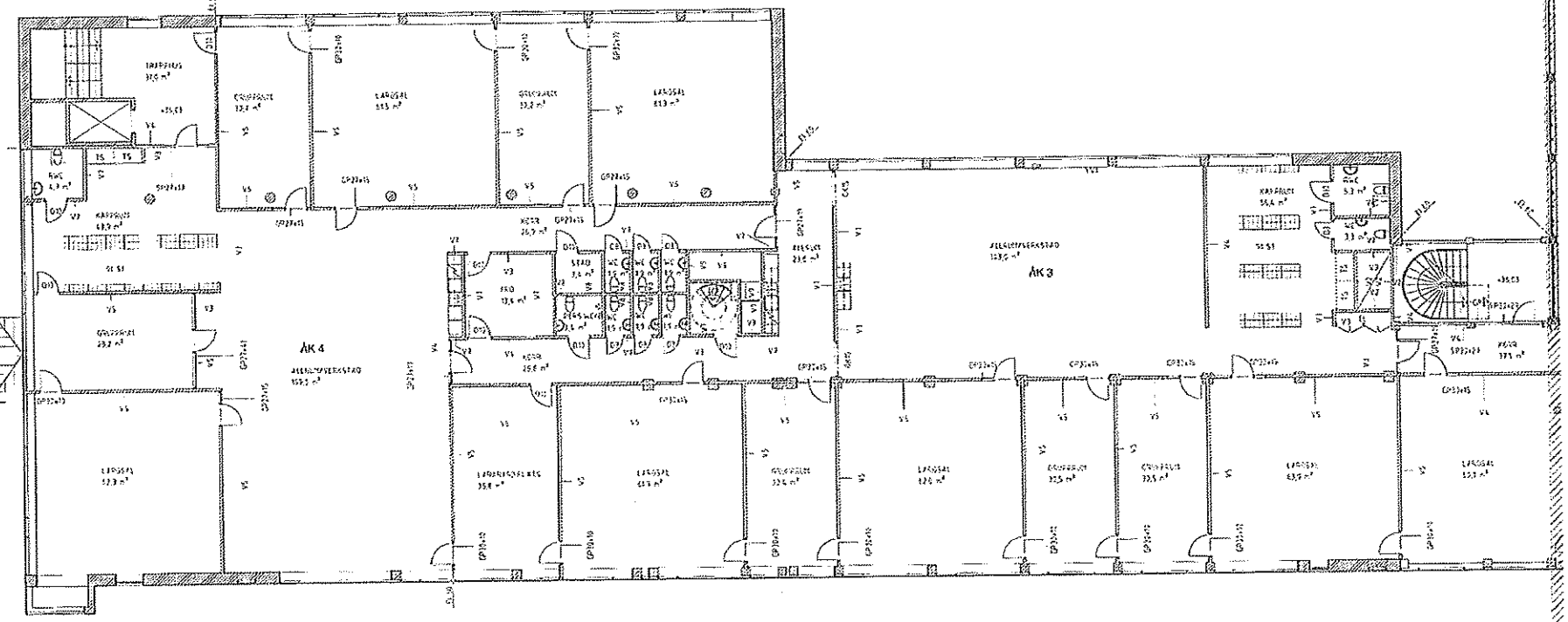
KR, MS	GL	1302	A30-B030
06/25/14	1V		

2014-07-12 14:07:36

FÖRKLARINGAR

FÖRESKRIFTER

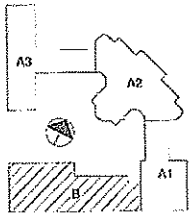
HÄNVISNINGAR



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER



SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A STADSKEANDITEKTER AB
K KÄVERLA INGELEV AB
V TYLKONSULTAR
E PORKKO-SULT
BILBRANDSKYDDSLAGET

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0700

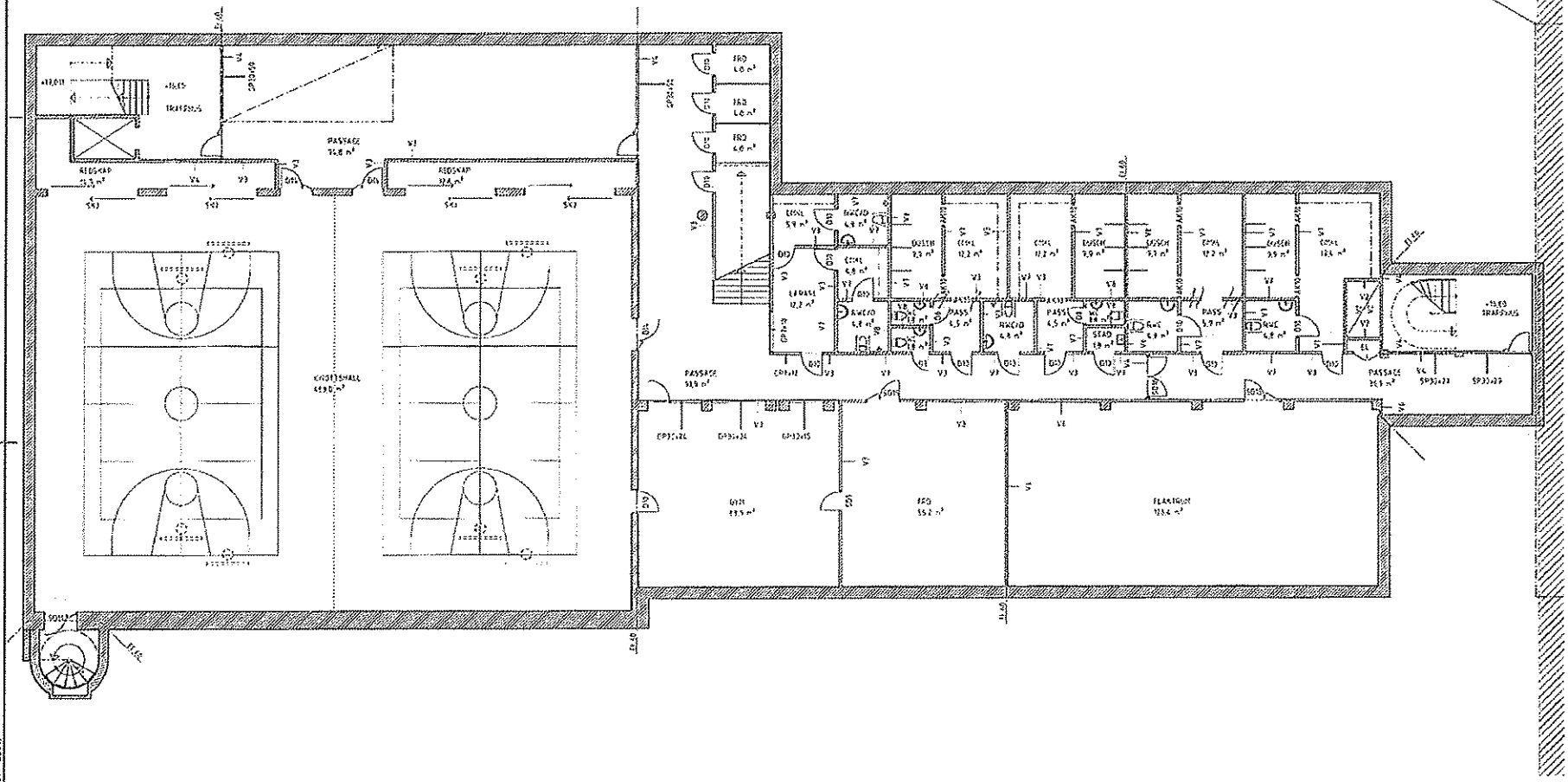
Kv Rosedal 2

HUS B

Plan 500

SKALA A1 1:100
A3 1:200

KR MS | GL | 2014 07 11 | TV | 1382 | A30-B050



FÖRKLARINGAR

BRANDCELLSGRÄNS EI30

BRANDCELLSGRÄNS EI45

DÖRR EI30 med glasfönster

DÖRR EI30 med glasfönster

GF = glaspanel

SP = vitpanel

SB = vitbetong

GFD = glasfönster

SKJ = skjutdörr

FÖRESKRIFTER

VASGRUPPERINGAR AVSER LEVERANSER ENLIGT VASGRUPP - INTERNA

V1 - E 2H 45S 30F/EI AKUSTIK EI30 EI30

V2 - E 2H 45S 30F/EI AKUSTIK EI30 EI30

V3 - E 2H 45S 30F/EI AKUSTIK EI30 SE30

V4 - E 2H 45S 30F/EI AKUSTIK EI30 EI30 SE30

V5 - E 2H 45S 30F/EI AKUSTIK EI30 EI30/EI30 SE30

V6 - E 2H 45S 30F/EI AKUSTIK EI30 EI30/EI30 SE30

V7 - E 2H 45S 30F/EI GLASKA

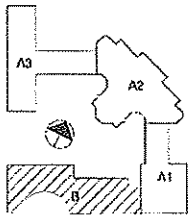
V8 - E 2H 45S 30F/EI GLASFÖNSTER SKJUTLERHD

V9 - E 2H 45S 30F/EI GLASFÖNSTER SCHAKTVÄGG

V10 - D 2H 45S 30F/EI AKUSTIK EI30 EI30/EI30 EI 30

V11 - E 2H 45S 30F/EI GLASKA EI30 EI30/EI30 SE30

HÄNVISNINGAR



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A STADIONARKITEKTER AB
K KÅVER & MELLFRAS
V TYRKONSULT AB
E PORKKONSULT
BR BRANDSKYDDSLAGET

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0790

Kv Retsedan 2

HUS B

Plan 800

SKALA A1 1:100
A3 1:200

KR, MS | 01

08/25/14 | 1V

1382

A30-B080

2014-07-15 14:38:09 C:\Users\kth\Documents\Vasa Real Arkitekter Demo\ 2014 kth.rvt

FÖRKLARINGAR

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A SPADOW ARKITEKTER AB
K KÅVEN & MELLIN AB
V IV KONSULT AB
E FORKONSULT
BR BRANDSKYDDSLAGET

KR, AIS | GL
06/25/14 | TV

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0790

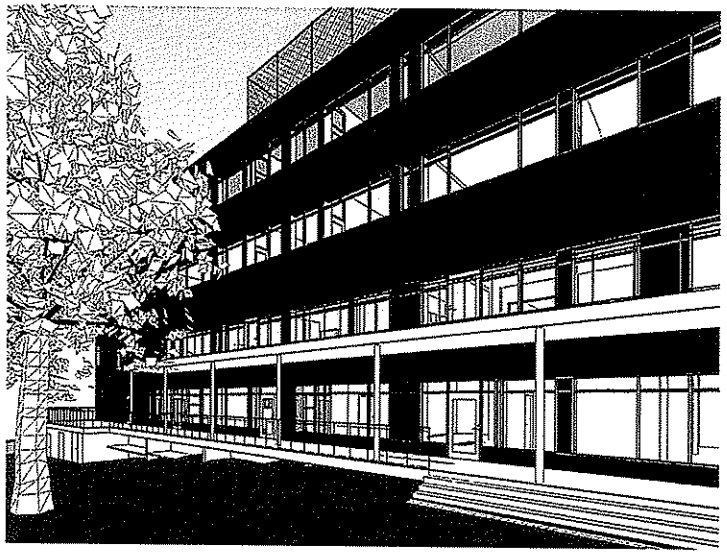
Kv Hesedan 2

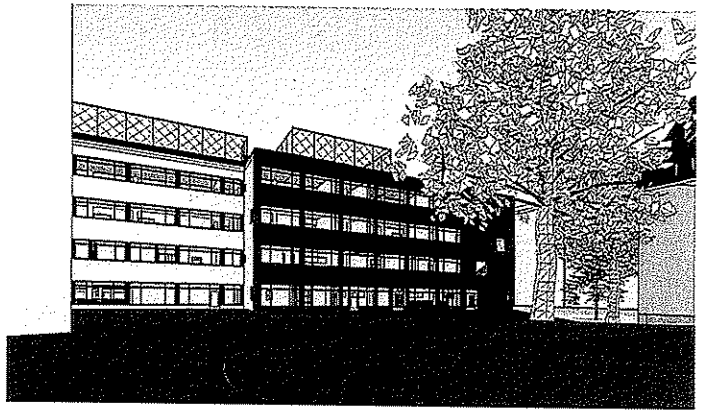
HUS B

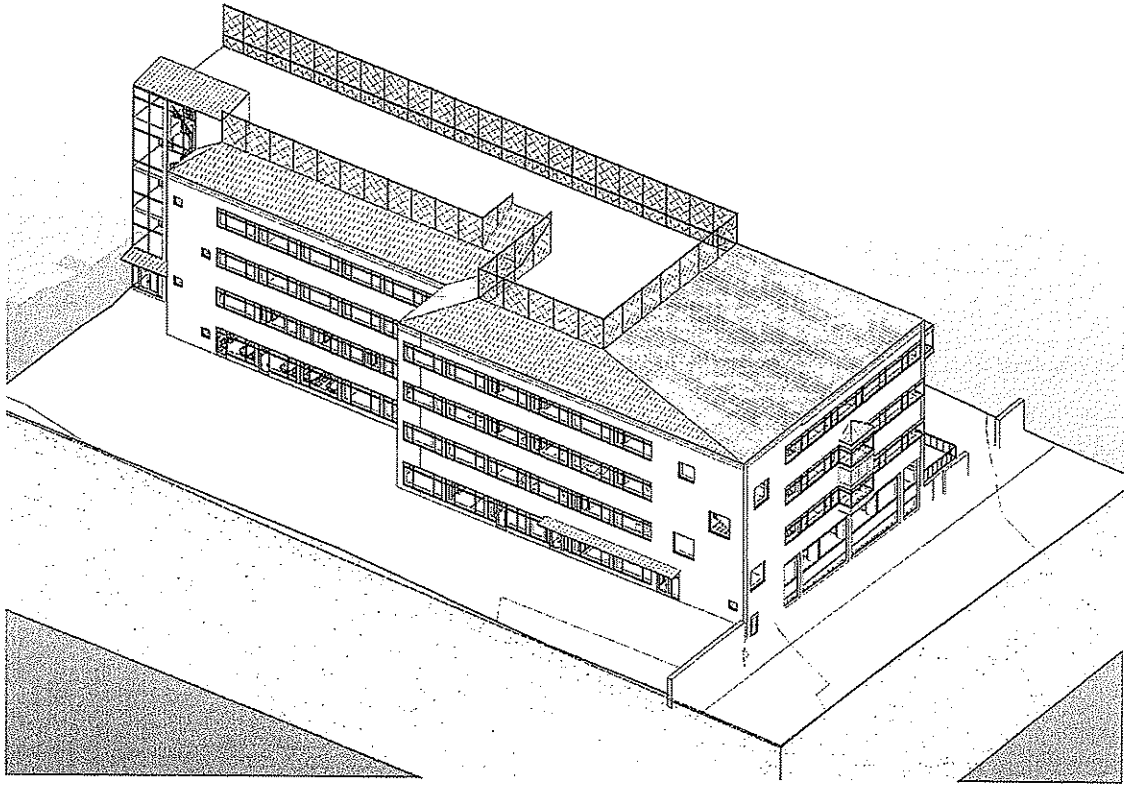
Plan 900

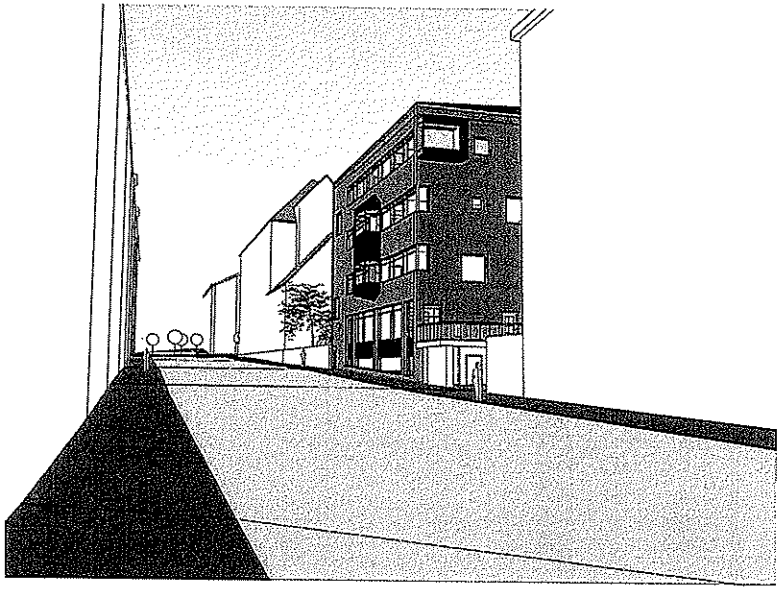
SKALA A1 1:100
A3 1:200

1382 | A30-B090





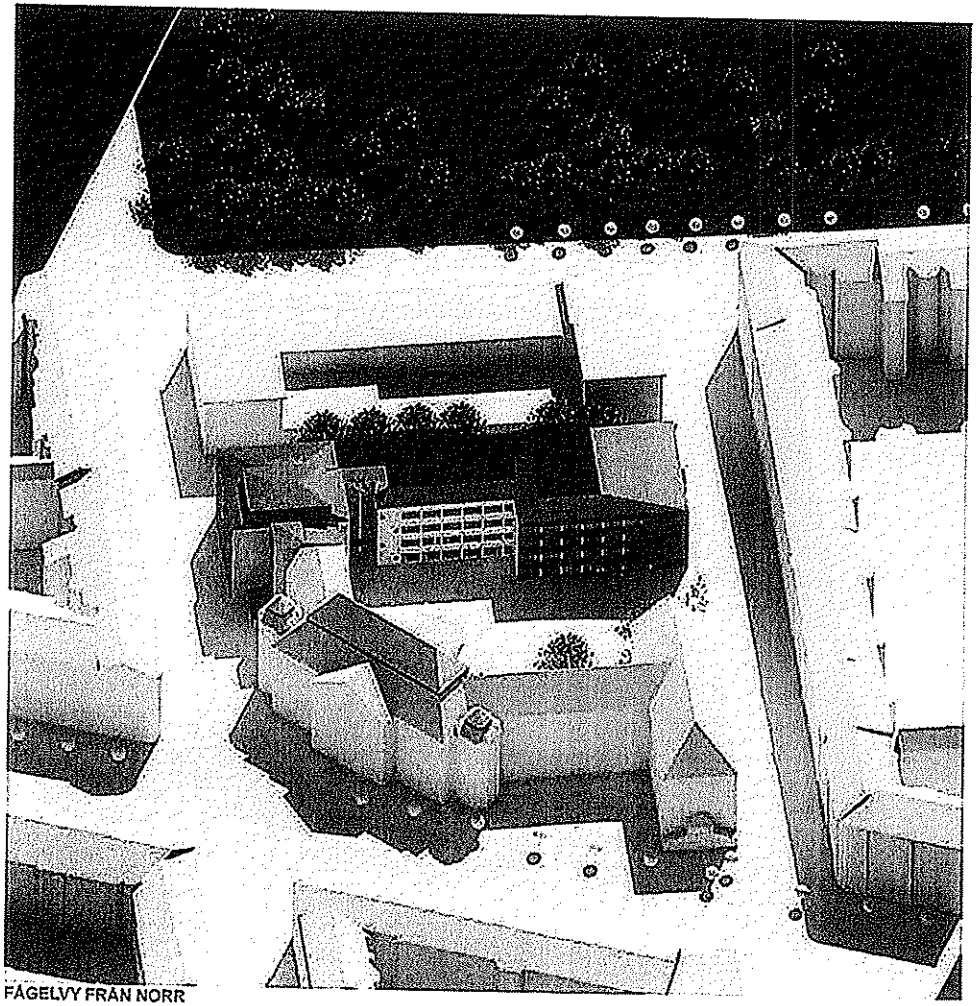




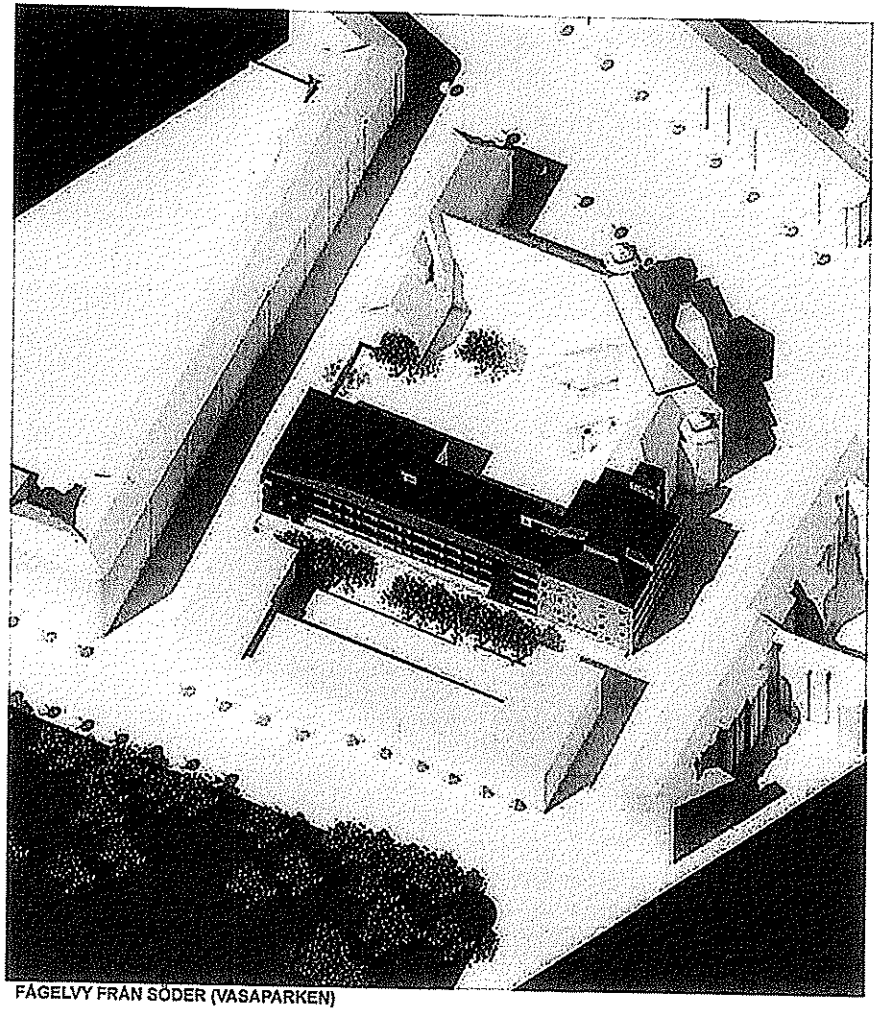
SISAB
Skolfastigheter i Stockholm AB

Vasa Real Nybyggnad
illustration

stadion arkitekter ab



FÅGELVY FRÅN NORR



FÅGELVY FRÅN SÖDER (VASAPARKEN)

SISAB
Skolfastigheter i Stockholm AB

BYGGLOVHANDLING
VASA REAL OM- OCH TILLBYGGNAD
FÅGELVYER FRÅN NORR OCH SÖDER
STADION arkitekter ab

ILLUSTRATION - DALAGATAN NORRUT

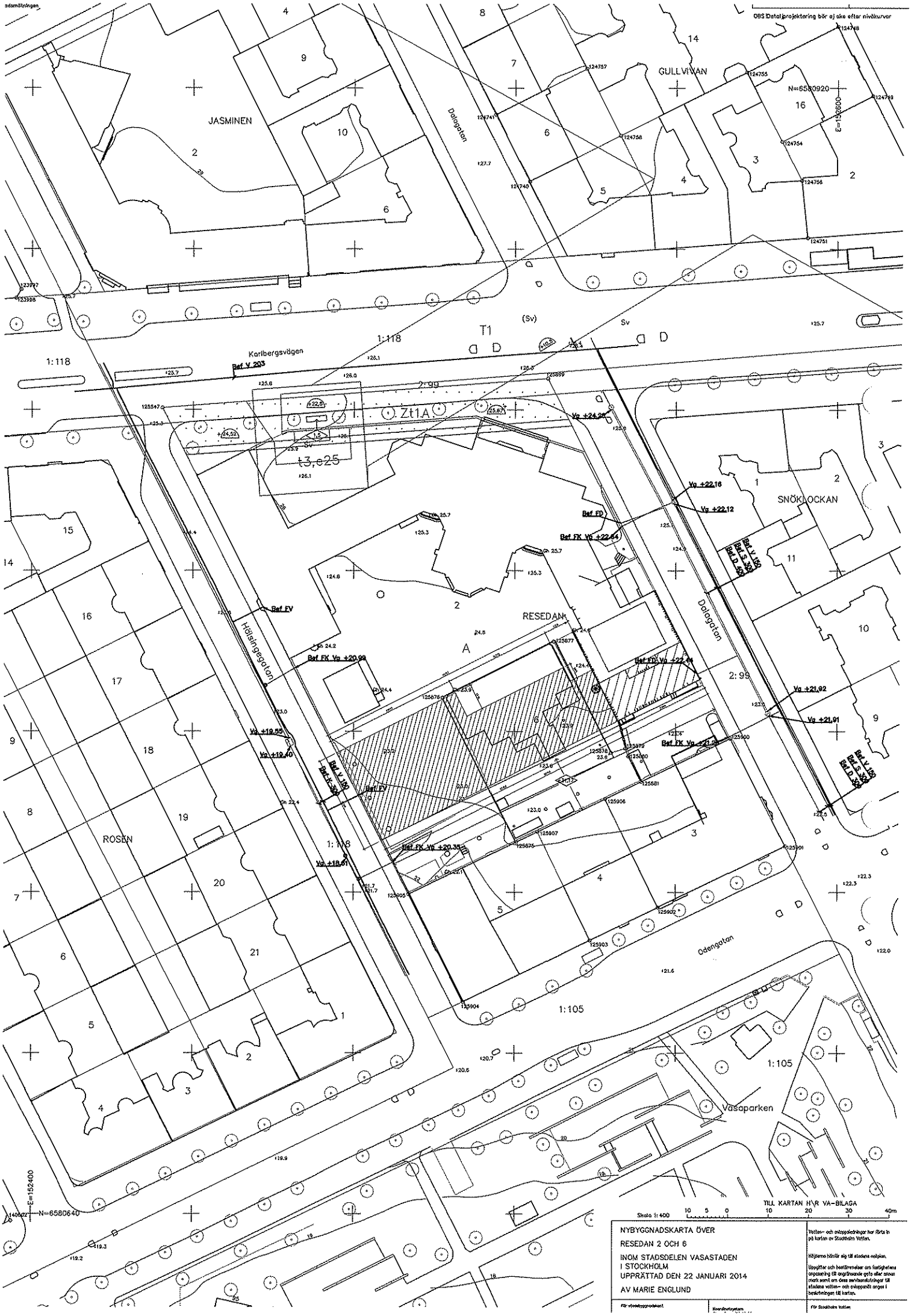
SISAB
Skolfastigheter i Stockholm AB

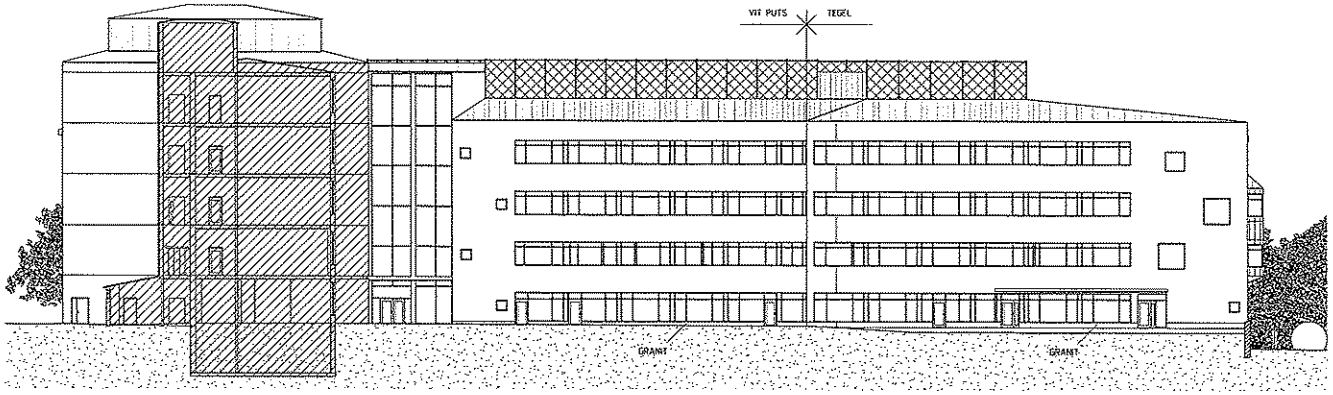
BYGGLOVHANDLING
VASA REAL OM- OCH TILLBYGGNAD
ILLUSTRATION DALAGATAN
STADION arkitekter ab

ILLUSTRATION - HÄLSINGEGATAN NORRUT

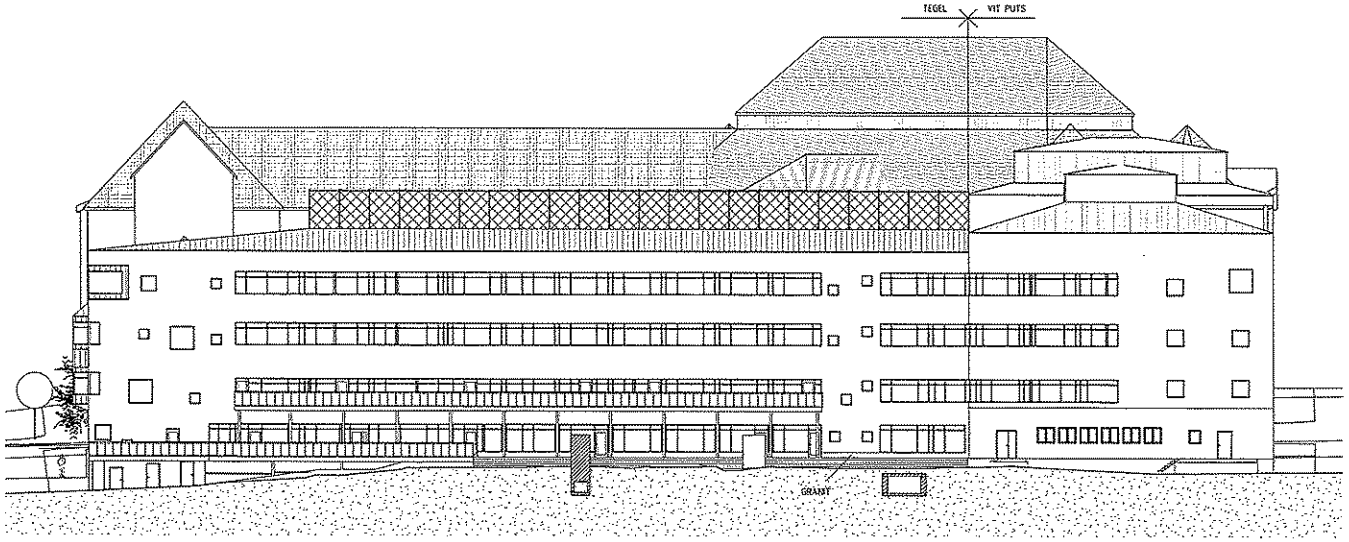
SISAB
Skolfastigheter i Stockholm AB

BYGGLOVHANDLING
VASA REAL OM- OCH TILLBYGGNAD
ILLUSTRATION HÄLSINGEGATAN
STADION arkitekter ab


OBS! Detaljprojektering bör ej ske efter nivåkurvor
JASMINEN
GULLVIVAN
Dalagatan
Karlbergsvägen
Ref V 203
T1
(Sv)
1:118
Zt1A
t3,625
SNÖKLOCKAN
RESEDAN
A
Hälsingegatan
ROSEN
Odengatan
1:105
Vasaparken
Vg +22,16
Vg +22,12
Ref FD
Ref FK Vg +22,44
Ref FK Vg +20,99
Vg +21,92
Vg +21,91
Vg +19,55
Vg +19,40
Vg +18,61
Ref V 150
Ref S 300
Ref D 400
Ref FV
N=6580920
E=152600
N=6580640
E=152400
TILL KARTAN HÖR VA-BILAGA
Skala 1:400
NYBYGGNADSKARTA ÖVER
RESEDAN 2 OCH 6
INOM STADSDELEN VASASTADEN
I STOCKHOLM
UPPRÄTTAD DEN 22 JANUARI 2014
AV MARIE ENGLUND
Vatten- och avloppsledningar har förts in på kartan av Stockholm Vatten.
Höjdpunkterna hänför sig till stadens nivåplan.
Uppgifter och bestämmelser om fastighetens anpassning till angränsande gata eller annan mark samt om dess servitutsrätt till stadens vatten- och avloppsnät anges i beskrivningen till kartan.
För stadsbyggnadskontoret
Stadsmätningen
För Stockholm Vatten



FASAD MOT NORR

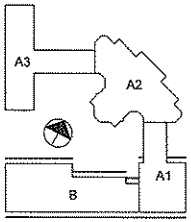


FASAD MOT SÖDER

SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER



BYGGLOVHANDLING

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A	STADION ARKITEKTER AB	tel. 08-702 14 59	
K	KÅVER & MELLIN AB	tel. 08-121 305 00	
V	TM-KONSULT AS	tel. 0702-306 79	
E	POR KONSULT	tel. 08-610 00 34	
BR	BRANDSKYDDSLAGET	tel. 08-556 185 05	

DET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0790

Kv Resedan 2

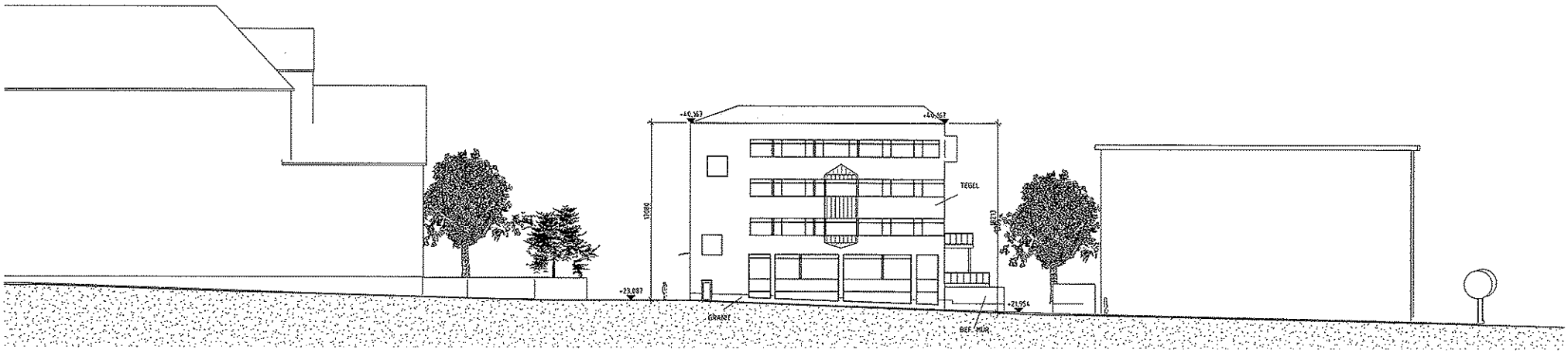
Hus A1 och B

Fasad mot Norr och Söder

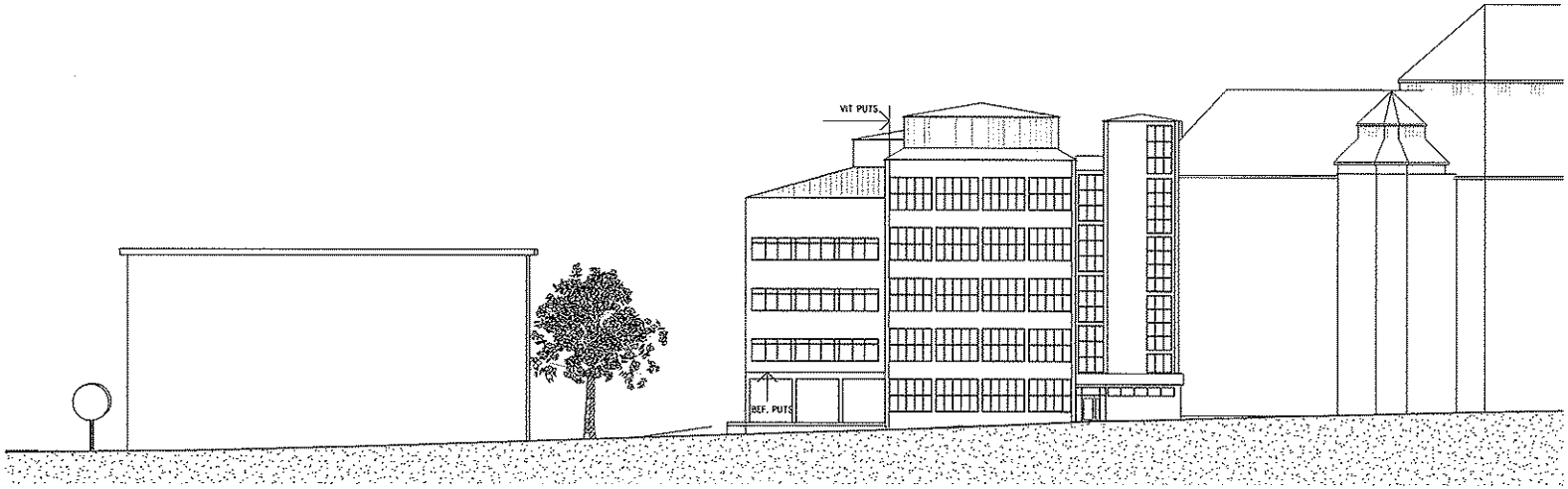
SKALA A1 1:200 A3 1:400

KONSTRUKTÖR/AR: KR, MS	HANDLÄGGARE: GL		
SPTVM: 2014 07 11	ARCHIVERD: TV	ARKITEKTNUMMER: 1382	RITNINGSNUMMER: A30-AF01

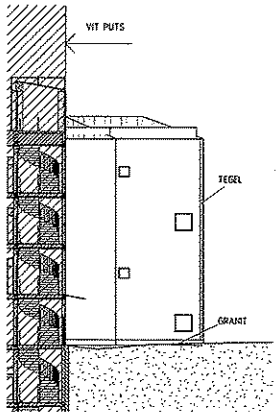
2014-05-24 14:44:47 C:\Users\rasoun\Documents\Vasa Real Nybyggnad_Central 2014_rasoun.rvt



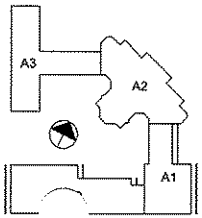
FASAD MOT VÄST



FASAD MOT ÖST HUS A1



FASAD MOT ÖST HUS B



SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER

BYGGLOVHANDLING

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

A	UTVIDGAD FASADNY	MA	141127
BET	ÄNDRINGEN AVSER	GKOV	DATUM

UNDERLAG UTARBETAT

A	STADION ARKITEKTER AB	tel. 08-700 14 00
K	KÅVER & MELLIN AB	tel. 08-121 308 00
V	TM-KONSULT AB	tel. 08-600 229 20
E	PQR KONSULT	tel. 08-545 868 34
BR	BRANDSKYDDSLAGET	tel. 08-568 109 35

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0790

Kv Resedan 2

Hus A1 och B

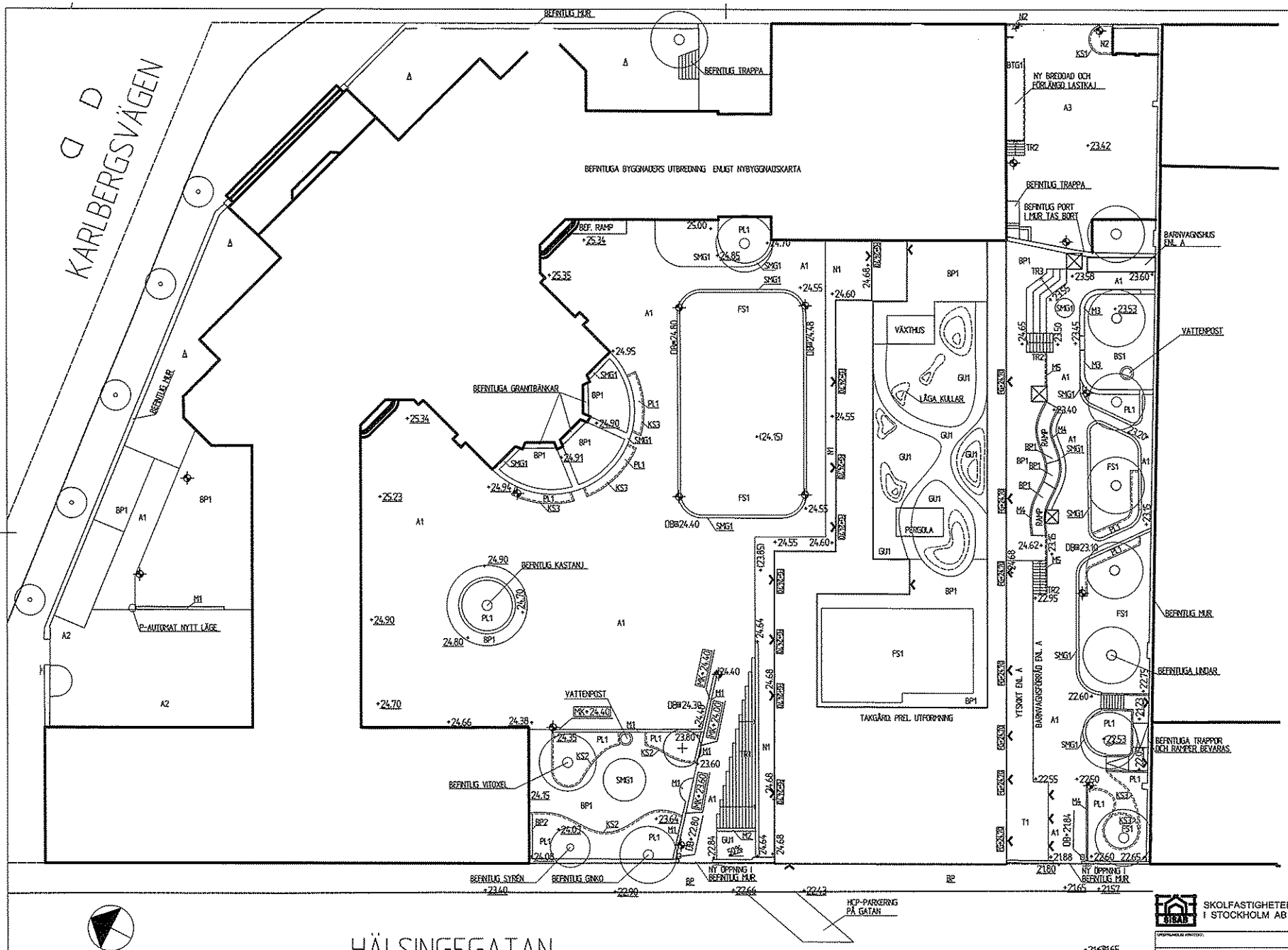
Fasad mot Öst och Väst

SKALA A1 1:200

A3 1:400

RITADAE/KÄRNTRÄGARAV KR, MS	HANDLÄGGARE GL		
DATUM 2014 07 11	ANGIVARDAT TV	ARKITEKTNUMMER 1382	RITNINGSNUMMER A30-AF02	ÄNDR. BET. A

2014-12-03 17:21:07 C:\Users\mvnsun\Documents\Vasa Real Nybyggnad_Central 2014_mavsun.rvt



FÖRKLARINGAR

- Fastighetsgräns
- Fasadliv befintlig byggnad
- Fasadliv ny byggnad
- Enlivé byggnad
- +00.00 Ny markhöjd
- +00.00 Befintlig markhöjd som behålles
- (+00.00) Befintlig markhöjd som utgår
- HK+00.00 Horisontell yta
- MK+00.00 Nivå markytan
- DB+00.00 Dagvattenbrunn
- 50% Slutlande yta, procentuell lutning
- X Befintlig markyta som bevaras
- A1 Asfaltyta, TKGC
- A2 Asfaltyta, TK1
- A3 Asfaltyta, TK2
- BP1 Betongplatteyta
- BS1 Beksandyta
- BTG1 Platsgjuten betong (lastkaj)
- FS1 Fallskyddsyta av konstgräs
- GU1 Platsgjuten gummibeläggning
- N1 Naturstenshällar
- N2 Kullerstensyta, omsättning och kompletterring
- PL1 Planteringsyta
- SMG1 Smågatstensyta
- Nytt träd med trädgrop
- Bef. träd som sparas
- Friskluftsintag - utformning enl. A.
- KS1 Kantstöd av betong
- KS2 Kantstöd av stål
- KS3 Fris av stengatsten, i nivå med mark
- M1 Mur av natursten, horisontellt MK
- M2 Mur av natursten, slutlande MK
- M3 Mur av tra/sandblästesarg, horisontellt MK
- M4 Mur av platsgjuten betong
- M5 Stödmur av prefab. betong
- TR1 Trappa av granitblocksteg
- TR2 Trappa av betongblocksteg
- TR3 Sittgradänger prefab betong + betongplattor
- Låg kulle med gummibeläggning
- Höjdkurvor ekvidistans: 0,25m
- Fundament för stolparmatur

SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB

FÖRSLAGSHANDLING

ORIGINALHANDLINGARNA ÅTTECKNADES AV	
A STADION ARKITEKTER AB	tel. 08-722 31 00
K KÅVER & MELLIN AB	tel. 08-123 320 00 13
V TM-Konsult AB	tel. 0955-23639
E PQR Consult	tel. 08-635 901 57
Br Brandskyddsbyget	tel. 08-555 109 29
UA ULJEWALL ARKITEKTER	tel. 031-300 72 00

REF	ÄVT	ÄNDRINGAR I RITSET	DGV	DATUM

Vasa Real

FASTIGHETSNUMMER 0790

Kv Rosedan 2

MARKPLANERINGSPLAN

SKALA A1 1:200 A3 1:400

RITAD AV, KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
A.J	A.J
DATUM	ANSVARIG
2014/07/11	N. Ekström

ARBETSNUMMER 11402002

RITNINGSNUMMER M10-SP01

ÄRO NR.