

Stockholm: 2020-10-28  
Vår referens: Evelina Fredin  
Er referens: Elsa Thambert

Utbildningsförvaltningen  
Box 22049  
104 22 Stockholm

# Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Zinket 2, Grimstaskolan hus B - E, Hässelby - Vällingby

Projektnamn: Grimstaskolan hus B - E  
Kontraksnummer: 012001 - Projektnummer: 752310  
Fastighetsbeteckning: Zinket 2  
Diarienummer: 2015-00399

## Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2020-06-16, samråd och beställningsnummer Gr 4057 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

## Bakgrund

SISAB har initierat ett underhållsprojekt till följd av att de tekniska systemen har uppnått sin livslängd. Bland annat uppfylls inte dagens krav på ventilation, vilket innebär att nya ventilationssystem måste installeras.

Utbildningsförvaltningen vill i samband med dessa arbeten även att SISAB utreder och genomför verksamhetsförbättrande åtgärder. Antalet elevplatser i upptagningsområdet måste utökas och därför har SISAB även fått i uppdrag att utreda en ökad elevkapacitet på Grimstaskolan.

Syftet och målet med projektet är därmed att samtidigt uppfylla myndighetskrav och täcka övriga verksamhetsbehov i form av åtgärder som bidrar till ökad elevkapacitet samt en erhålla en bättre lärmiljö för både elever och skolpersonal. De styrande



lagkraven omfattar brand- och utrymningskrav, tillgänglighetskrav och antikvariska krav.

Tidigare har projektet hanterats som tre separata beställningar:

Beställningsnr Gr 3654; Underhåll av tekniska systemet

Beställningsnr Gr 3207; Ombyggnad av kök, diskrum samt flytt av matservering för att möjliggöra utökning av matsalsplatser för 730 elever samt personal sittandes i 3,5 matlag.

Beställningsnr Gr 2619; Nybyggnation av skolbyggnad för kapacitetsökning med 100 elevplatser.

## Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Projektbeskrivning dat 2020-10-15
- Handlingsförteckning A dat 2018-06-08
- Grimstaskolan Minnesanteckningar efter arbetsmöte dat 2020-08-26
- Handlingsförteckning K dat 2018-06-08
- Handlingsförteckning Storkök dat 2018-01-31
- Inventeringsrapport dat 2020-08-20
- Skiss utredning 830 ätande dat 200630
- Handlingsförteckning Ventilation dat 2018-06-08
- Handlingsförteckning El dat 2018-05-05
- Handlingsförteckning Rör dat 2018-06-08
- Situationsplan Grimstaskolan med ny skolbyggnad i 2 plan

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

## Tekniska risker

Okända markförhållanden, geoteknisk undersökning ej genomförd.

Bergschaktning och byggnation av nya fläktrum under grundvattennivå.

Uppkomst av fasadsprickor efter spräckning av bergschakt samt spontning.

Befintliga relationshandlingar överensstämmer ej med verkligheten.

Förutsättningar för nybyggnad hus E kan ändras för att uppnå Miljöbyggnad Silver, byggnadssimulering har ännu ej utförts.

Bygglov ej beviljat för hus E.

Uttorkningstider för befintlig och ny gjuten betong.

Återställande och upprustning skolgård bredvid hus E.

## 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
84 561 000	(Räntesats 0,70%)	4 467 000
<b>Summa tillkommande hyra (1:a halvåret)</b>		<b>4 467 000</b>

Av hyresgästens bedömda projektkostnad kommer 6 223 100kr direktfaktureras, fördelat på kostnader för utredningsskedet, tidigare förgävesprojektering samt kostnader för storköksutrustning som ska direktfaktureras vidare till skolan.

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.

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

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

<b>SISAB:s underhåll, kr</b>	<b>118 810 000</b>
------------------------------	--------------------

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

## Tidsplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 4 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).

Deltider fördelar sig enligt nedan:

Inriktningsbeslut                      jan 2021, UN och SISAB styrelse

Förslagshandling                      feb 2021 - maj 2021

Genomförandebeslut	aug 2021, UN och SISAB styrelse, (okt 2021, KF)
Detaljprojektering	okt 2021 - jun 2022
Upphandling	aug 2022 – okt 2022
Kontraktsskrivning	nov 2022
Produktion	dec 2022 – aug 2024

Evakueringsskola för Grimstaskolans elever finns till förfogande ht 2022 – vt 2024. Produktionstidsplanen för Grimstaskolan behöver planeras utifrån detta, så att verksamheten har möjlighet att genomföra återflytt till de nya lokalerna senast 1 juni 2024.

SISAB önskar återkomma med förslag på detaljerad och verifierad tidsplan efter ert ställningstagande.

## Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingskedet bedömer vi till 2 200 000 kronor.

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

## Nyckeltal

	Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	38	62	% av entreprenadkostnad
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)		9424	
Nuvarande yta, kvm (BRA)		8326	
Nybyggd yta, kvm (BRA)		1098	
Kr/kvm (BRA), totalt		21 580	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), hyresgäst		8 973	Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Nuvarande antal elever		630	

Tillkommande antal elever	100	
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	30 + 2	Elev + personal
Kapacitet storkök: Antal portioner	830	ätande
Tillkommande årshyra kr/person (elev)	6 353	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

## Övrigt

Offerten är giltig t o m. januari 2021. 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



Evelina Fredin  
Projektansvarig



Robert Wetterskog  
Projektägare



Claes Magnusson  
VD