



Barnavännerna 1 Stockholm: 20210412

Vår referens: Cecilia Berg

Er referens: Sigrid Widén

Utbildningsförvaltningen

Box 22049

104 22 Stockholm

# Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut, - kv. Barnavännerna 1, Slättgårdsskolan, återuppbyggnad huvudbyggnad, Hus K, Skärholmen

Projektnamn: Slättgårdsskolan, återuppbyggnad huvudbyggnad, Hus K

Projektnummer: 709780

Fastighet: 157001

Diarienummer: : 2020-0048

## Er beställning

Refererande till er beställning GR 4189 daterad 2021-01-08 redovisar SISAB här resultatet från Utredningsskedet.

## Bakgrund

Skolans huvudbyggnad brann ner 1:a juni 2020. Ett ombyggnadsprojekt var redan planerat men resulterade i ett förgävesprojekt i och med branden. Ett nytt hus var redan projekterat och är nu under uppförande. Till detta måste det kompletteras en ny huvudbyggnad.

## Hyresgästens mål med projektet

Att erhålla en välplanerad skola för en tvåparallellig F-9 med ca 600 elever.

## SISAB:s mål med projektet

Att bygga en tekniskt och energieffektiv skola. Att nyttja tidigare handlingar i den mån det går.

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  
En del av Stockholms stad

## Projektbeskrivning

Från 2016-2020 planerades en ombyggnation och renovering av gamla huvudbyggnaden inkluderande skolgårdssombyggnad. Detta resulterade i ett förgävesprojekt i och med att huvudbyggnaden brann ner 1 juni 2020.

Huvudbyggnad bestod av fyra hopbyggda huskroppar C, D, E och F. Branden startade i de centrala delarna och förstörde större delar av byggnaden. Den del som klarade sig bäst var den delen av Hus D som ligger vid Frimurarvägen. I hus D ligger kök, matsal, träslöjdsalen och skolhalsan. Delar av huvudbyggnaden är rivna av säkerhetsskäl och en rivningsentreprenör är upphandlad för att riva resten av huvudbyggnaden under mars-maj 2021.

Skolan uppfördes 1968. Huvudbyggnaden ligger i souterräng och i källaren finns två större skyddsrum. Skyddsrumsfunktionen ska återställas enligt besked från MSB.

Sisab har fått i uppdrag av Utbildningsförvaltningen att bygga en ny huvudbyggnad på Slättgårdsskolan så att skolan är komplett för en tvåparallellig F-9 med ca 600 elever. I dagsläget byggs en byggnad, Hus J, för att husera F-3+ 1 mellanstadieklass samt slöjdsalar och Gymnastikhallen i Hus H återuppbyggs.

Skolan ska vara helt klarställd och åter ha full verksamhet vårterminen 2026.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Utredningsrapport mars 2021

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

## Tidplan

Bedömd leveranstid (utan hänsyn tagen till semestrar och helger) av förslagshandling för projektet är ca 8 månader. Bedömd genomförandetid är ca 21 månader

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidplan.

Preliminär tidplan	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Utredning, daterad	210409					
Beställning senast*	210830					
Förslagshandling inkl. genomförandebeslut	210901	220831				
Projektering inkl. upphandling		220901		240131		
Produktion				240201	251101	
Evakuering						
Prel. Inflytt/hyresföring					251201	
Slutredovisning						260401

\*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

2021-08-30.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på kända nyckeltal, indexuppräknings ingår ej. I Förslagshandlingsskedet kommer det ske en kalkylering av kostnaden för Genomförandeskedet.

Kostnadsprognos	Belopp	SISAB:s del	Hyresgästens del
<b>Total kostnad</b>	<b>240 785 000 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>240 785 000 kr</b>

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

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

## Finansiering

### Direktfinansiering

Följande poster ingår i projektkostnaden och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	800 000 kr	
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>800 000 kr</b>	

\*i beloppet ingår administrativt tillägg

## Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 240 785 000 kr	(Räntesats 0,72%)	9 645 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)		1 305 000
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)</b>		<b>10 950 000</b>

\*Om projektet omfattar nybyggnad ingår rabatt i fem år för nybyggd yta, beräknad enligt schablon.

Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 12 193 000 kr/år.

I bedömd hyra ingår inte eventuella tillkommande kostnader för tomträtt/arrende.

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

## Risker

- Följande risker är identifierade:
- Bygglov – tidplanen för bygglovet kan fördröja projektet. Projektet planerar att söka bygglov under projekteringsfasen för att minska risken.
- Markförhållandena – geoteknisk undersökning kommer att genomföras men risken finns att alla markförutsättningar inte går att identifieras förrän marken är avtäckt..
- Ändrade förutsättningar – skolan ligger i ett av Stockholms prioriterade tillväxtområden. Skolan ska byggas om fem år och mycket kan ändras i prognosen för antalet barn som ska gå på skolan. I projekteringen tas hänsyn till möjliga framtida utbyggnadsmöjligheter.

## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål		32	KWh/kvm/år
Nuvarande area, kvm (BRA)		0	
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)		5910	Tillkommande BRA
Ombyggd area, kvm (BRA)		0	
Ny-/Tillbyggd Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst		40 742	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ny-/tillbyggnad
Tillkommande antal elever		50/600	
Teknisk kapacitet: Max antal personer		376+80	Barn + personal för hela objektet (hus K)
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)		18 300	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

## Beställning av förslagshandling

SISAB erbjuder att utföra Förslagshandlingsskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för Förslagshandlingsskedet är uppskattat till 4 000 000 kr.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast 31 augusti 2021, kommer nedlagda projektkostnader inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.



Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

---

Ingela Trolle Thor  
Projektansvarig

---

Cecilia Berg  
Projektägare

---

Claes Magnusson  
VD