

Stockholm: 2022-01-11
Vår referens: Alev Dagli
Er referens: Jesper Grip

Utbildningsförvaltningen
Hantverkargatan 2F
104 22 Stockholm

Offert inför genomförandebeslut - **budgetoffert**, kv. Tebrödet 1 och Sköndal 2:1, kapacitetsökning kök och matsal hus D & paviljongutbyggnad pav 2

Projektnamn: : Sandåkraskolan, Paviljongutbyggnad, Pav 2 & Sandåkraskolan,
kapacitetsutökning kök och matsal, hus D

Projektnummer: 710700 & 710710

Fastighet: 110001 Tebrödet 1 & 110003 Sköndal 2:1

Diarienummer: 2021-00221

Er beställning

Refererande till er beställning GR 4374 daterad 2021-09-02, projektdirektiv och kompletterande beslut på beställarstyrgrupp redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingsskedet.

Bakgrund

Paviljong 4 på Sandåkraskolan har bygglov till och med 2022-11-11, när paviljongen avvecklas behöver funktionerna ersättas. I detta projekt ingår att ta fram tillfälliga ersättningslösningar för:

- Kapacitetsökning matsal med 100 sittplatser
- Komplettering av köksfunktion med 2 ytterligare rum: 1 torrförråd och 1 städrum
- Komplettering entré för bättre logistik
- Komplettering soprum för ytterligare fraktioner
- 4 klassrum med tillhörande, kapprum och toaletter

Även ventilation för hus D och el behöver säkerställas. Dessutom ska mindre verksamhetsanpassning av skolgården utföras där paviljong 4 står idag. Eventuellt behövs

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
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

också bullerdämpande åtgärd när paviljong 4 är avvecklad (tas med i separat projekt, ingår ej i detta underlag)..

Hyresgästens mål med projektet

Säkerställa tillfälliga ersättningslösningar för utökad matsal, ytterligare köksfunktioner, utökad entré och ytterligare soprum för projektet i hus D.

Säkerställa tillfälliga ersättningslösningar för klassrum och tillhörande funktioner i Pav 2

SISAB:s mål med projektet

Att säkerhetsställa ersättningslösningar i enlighet med hyresgästens mål.

Projektbeskrivning

Hus D

- Kapacitetsökning matsal med 100 sittplatser.
- Komplettering av köksfunktion med 2 ytterligare rum: 1 torrförråd och 1 städtrum, min 3 + 3 kvm, planeras i de gamla soprummen som byggs om.
- Komplettering entré för bättre logistik.
- Komplettering med ny byggnad med soprum.
- El till ny serveringslina.
- Ett kylskåp som placeras i matsalen.
- Bredare ytterdörr till rum D118 rotfrukter.
- Personal-wc" D125 i fd personalmatsal ska ersättas för att få till logistik i entrén.
- Plats för städmaskin.

Ventilation och el säkerställs.

Utifrån aktuellt miljöärendande så avser ventilationsåtgärder endast att akustikproblem i musiksalen D131 ska åtgärdas.

Komplettering med ny elservis.

Tillägg underhållsåtgärder från PÄ:

- Målning samt nytt golv i 2 entréer/kapprum och i lilla matsalen. Generellt blir det nya plastmattor och målning i berörda delar.
- Byte av 3-4 innerdörrar i köket pga fuktskador blir 6 st innerdörrar som byts.
- VA-inventering av hus D är utförd och ingen åtgärd ska göras i detta projekt.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

Handlingar	
A	Rumsbeskrivning dat 2021-12-15 Ritningar enl ritningsförteckning 2021-12-15
Storkök	
Handlingar enligt handlingsförteckning dat 2021-12-15:	

	Planritning och preliminära installationsuppgifter.
K	Ritningar enligt ritningsförteckning dat 2021-12-15.
M	Ritningar enl ritningsförteckning dat 2021-12-15.
EL	Handlingar enl handlingsförteckning dat 2021-12-15: Teknisk beskrivning m bilagor armaturförteckning, förslag permanent el, orienteringsritning kombilarm. Ritningar (kanalisation, kraft, larm).
V	Teknisk beskrivning Luftbehandling dat 2021-12-15 Ritningar enligt ritningsförteckning dat 2021-12-15
VS	Beskrivning VS-Installationer dat 2021-12-15 Ritningar enligt ritningsförteckning dat 2021-12-15
	Styr Driftkort dat 2021-12-15
	Miljöinventering dat 2021-11-16
	Fuktkontroll dat 2021-11-23

Pav 2

P.g.a. avetablering av "sandslottet" krävs ny kapacitet för klassrum och matsal på Sandåkraskolan. Detta projekt tillgodoser behovet av fyra klassrum med tillhörande toaletter och kapprum.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

Handlingar
PM Geoteknik, trafkbullerutredning, utredning el och VA
Situationsplan, planritning, fasadritningar

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

Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Hus D

Preliminär tidsplan	2021	2022	2023
Förslagshandling, daterat	17 dec		
Beställning senast*		11 april	
Projektering	dec	feb	
Produktion		20 juni-16 dec	
Evakuering		20 juni	
Prel. Inflytt/hyresföring		16 dec	
Slutredovisning			16 juni

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

Pav 2

Preliminär tidsplan	2022	2023	2032
Förslagshandling, daterat	10 jan		
Beställning senast*	1 mars		
Produktion	1 maj- 31 juli		
Prel. Inflytt/hyresföring	1 aug		
Slutredovisning		1 feb	
Avetablering			1 juli-1 sept

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad januari. Indexuppräknings ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp*	Hyresgästens del*	SISAB:s del
Total kostnad Hus D	17 024 000 kr	16 365 000 kr	659 000 kr
Total kostnad Pav 2	5 009 000 kr	5 009 000 kr	0 kr

*i beloppet ingår administrativt tillägg och kreditiv

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

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens del av total kostnad och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede Hus D	150 507 kr	Välj ett objekt.
Utredningsskede Pav 2	136 660 kr	
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	515 000 kr	Storköksutrustning
Summa direktfinansiering	802 167 kr	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Hyresförändring

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

Hus D

Prognos tillkommande hyra	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 16 215 000 kr (Räntesats 0,73%)	851 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)	52 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)	903 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, exkl. nyproduktionsrabatt*)	939 000

*Om projektet omfattar nybyggnad ingår rabatt i fem år för nybyggd yta, beräknad enligt schablon. Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till 1 104 000 kr/år. (1:a helåret inkl. nyproduktionsrabatt)

Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till 1 134 000 kr/år. (1:a helåret exkl. nyproduktionsrabatt)

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

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

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Pav 2

Prognos tillkommande hyra	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 4 872 000 kr (Räntesats 0,73%)	574 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)	629 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)	1 204 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, exkl. nyproduktionsrabatt*)	1 204 000

Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till 1 171 000 kr/år. (1:a helåret inkl. nyproduktionsrabatt)

Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till 1 171 000 kr/år. (1:a helåret exkl. nyproduktionsrabatt)

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

Inga extraordinära risker finns. Hus D

- Bygglov. Risk för långa handläggningstider.
- Risk för lång beslutstid för genomförandebeslut.
- Risk för påverkan av upphandling av entreprenör p.g.a. sent genomförandebeslut.
- Störningar för skolverksamheten.
- Ökade kostnader.
- Risk för försening av färdigställande.
- Risk att projektet inte är klart innan avveckling av paviljong 4.
- Risk för att tänkta bulleråtgärder på ventilationen inte får önskad effekt.

Pav 2

Paviljongerna ställs upp nära den vältrafikerade Tyresöleden. Ljuddämpande åtgärder i form av högre klass på fönster och dörrar bedöms räcka för att klara ljudkraven inomhus. Dock kan miljöförvaltningen ha synpunkter på ljudnivå vid vädring.

Ansökan om bygglov är inskickat till SBK. Avvecklingsplan från Utbf krävs för att få tillfälligt bygglov. SBK kan ha invändningar mot att vi ersätter en paviljong med tillfälligt bygglov med en ny p.g.a. att det gamla bygglovet går ut.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	96	4	% av entreprenadkostnad hus D
	100	0	Pav 2
Nuvarande area, kvm (BRA)		687	Hus D
		1 164	Pav 2
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)		168	Tillkommande BRA Hus D
		348	Pav 2
Ny-/Tillbyggd Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst		97 000	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ny-/tillbyggnad hus D
		14 000	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ny-/tillbyggnad Pav 2
Nuvarande antal barn/elever		644	
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)		0	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt hus D
		1 900	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt Pav 2

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast 1 mars respektive 11 april 2022, 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

Alev Dagli
Projektägare

Claes Magnusson
VD