

Tjänsteutlåtande
SISABs styrelse 2015-05-19
Ärende 17
Dnr 234-2015
2015-05-12

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Lämnande av offert med fast pris för hyrestillägg daterad 2015-05-04 avseende nybyggnad av Sjöviksskolan i kv. Årsta 1:1

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Föreslå att kommunfullmäktige godkänner genomförande av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 458 000 tkr
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 458 000 tkr, i sin helhet hyresgrundande, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Åsa Öttenius
VD

Sammanfattning

SISAB har 2015-05-04 lämnat en offert med fast pris till Utbildningsförvaltningen avseende nybyggnad av en skola för 1200 elever i Årstadal. Skolan planeras för att beroende på skiftande behov kunna hantera elever från årskurs 1 till årskurs 9. Det innebär sex paralleller F-6 eller fyra paralleller F-9.

Hyresvillkoren kommer att regleras i enlighet med det av kommunfullmäktige beslutade ramavtalet för skollokaler.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

Bakgrund

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde är ett av Stockholms kraftigaste växande områden och har stort behov av utbildningslokaler. Det pågående arbetet med att omdana delar av Årstadal och Liljeholmen från industri och kontorsanvändning till bostäder medför ett ökande behov av skolplatser under kommande år.

Projektet

SISAB har erhållit markanvisning för en skola på del av fastigheterna Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 i Årstadal. I nära samarbete med Utbildningsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringskontoret har ett igångsatts planarbete.



Skolans tomt har en höjdskillnad med 12 m mellan tomtens högsta och lägsta punkt. Delar av skolan utförs därför i souterräng. Skolan består av tre byggnadsvolymer; en längre byggnad längs Sjöviksbacken, en kortare byggnad mot de planlagda punkthusen och järnvägen samt en sockelvåning som binder ihop de två byggnaderna under mark. Ovanpå sockelvåningen, omsluten av de två byggnaderna, placeras skolgården. Skolans byggnader är placerade så att skolgården öppnar sig mot naturparken i norr. Skolgårdens storlek är 4,4 kvadratmeter per elev. Byggnaden mot Sjöviksbacken har lyfts i båda ändar för att skapa en visuell kontakt mellan Sjöviksbacken och skolgården. Utrymmena som skapas blir entréplatser till skolan och plats för cykelparkering. Det är möjligt att nå skolgården från dessa två entréplatser, den norra ligger i nivå med Sjöviksbacken och är tillgänglig från en

handikappparkering.

De två byggnaderna utförs som sammanhållna, enkla byggnadsvolymer med obrutna takfots- ochnocklinjer. Takfallen lutar in mot skolgården, vilket gör byggnaderna visuellt lägre mot barnens vistelseytor och högre mot den omgivande, storskaliga bebyggelsen. Den längre byggnaden knäcks vertikalt två gånger längs Sjöviksbacken för att minska byggnadens visuella längd och för att leda blicken och stegen mot skolans entréplatser och mot parkerna norr och söder om skolan. Den östra byggnaden har en kraftigare, vertikal knäck för att skapa utrymme för den gröna kilen mellan skolan och punkthusen.

Skolans fasader kläs med ljus tegel och infärgad, ljus betong i varma kulörer.

Solavskärmning skapas genom dubbla fasader mot söder och öster och med perforerade, färgade lameller mot väster. De färgade lamellerna används även som räcken. De dubbla fasaderna och lamellerna ger fasaderna ett djup och skapar ett spel av ljus och skugga både utvändigt och invändigt. Skolans bottenvåningar, som innehåller specialsalar, administration mm görs mer transparenta för att skapa kontakt mellan ute och inne och för att skapa ett uttryck som skiljer sig från hemvisterna högre upp i byggnaden. Skolans matsal, som vetter mot kvartersparken, ges en glasfasad för att leda in ljuset i den djupa byggnadskroppen och för att skapa en trevlig måltidsmiljö med utsikt mot grönskan.



Ekonomi

Projektkostnaden för bedöms uppgå till 458 000 tkr som i sin helhet är hyresgenererande.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande "Ramavtal för utbildningslokaler". Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Hyrestillägget på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 33 000 tkr.

Tider

Planerat antagandedatum i Stadsbyggnadsnämnden för pågående detaljplaneärende är den 20 augusti 2015. Utan överklaganden förväntas detaljplanen vinna laga kraft runt årsskiftet 2015/16

Exploateringsavtalet är påbörjat och förväntas vara klart i juni 2015

Byggprocessen planeras enligt följande tidplan. Utbildningsförvaltningen beställer senast den 29 maj 2015 tillkommande projektering för upphandling av en totalentreprenad, förfrågningsförfarandet och upphandlingsförfarandet. Direkt efter beställning startar projekteringen samt förfrågningsunderlagsarbetet parallellt. Det förväntas pågå till och med oktober 2015. Därefter sker upphandling enligt LOU som förväntas vara klar inklusive tilldelningsbeslut och överklagandeperiod till slutet av mars 2016.

Efter tilldelningsbeslutet inleds produktionsprocessen. Under andra kvartalet 2016 startar projekteringen för både mark och hus. Möjlig produktionsstart är från augusti 2016. Skolstart och invigning planeras kunna ske i augusti 2019.

Bilaga

Inför genomförandebeslut – fastprisoffert - nybyggnad av Sjöviksskolan, daterad 2015-05-04.