

Stockholm, 2015-07-03

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Inför inriktningsbeslut

Till- och nybyggnad av grundskola i Midsommarkransen, kv Brandstegen

Er beställning

Refererande till er beställning GR-2491 daterad 2015-06-12, målbildsmöte och samråd, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt arbetet med att delta i detaljplaneprocessen och genomföra utredningsarbetet avseende byggandet av en ny grundskola i Midsommarkransen.

På platsen ligger i dag en brandstation som tagits ur drift samt ett bostadshus. Nybyggnation omfattar en grundskola för ca 900 st elever initialt med en 4-parallells F-6 organisation med grundsärskola, men ska senare kunna ställas om för en 3-parallells F-9 organisation.

I detaljplanen kommer krav på bevarandet av befintlig vagnhall att ställas. Byggnaden renoveras och byggs samman med den nya skolbyggnaden.

SISAB förvärv av byggnaden är medräknat i kalkylen.

För en utförligare beskrivning hänvisas till bifogad projektbeskrivning.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av bifogade handlingar:

- Samrådshandling 2015.04.29
- Samrådsförslag 2015.04.29

Vid projektarbetet har representanter för grundskoleavdelningen och Utbildningsförvaltningen deltagit.

Tekniska risker

Markförhållandena är inte kända. Geoteknisk undersökning behöver genomföras samt en undersökning för att fastställa eventuella föroreningar i mark och i befintlig byggnad. En inventering av befintlig byggnad behöver genomföras för att närmare kunna bedöma nödvändiga åtgärder.

I nedanstående bedömd projektkostnad ingår sanering av föroreningar till en kostnad av 10 mnkr.

\\AD.STOCKHOLM.SE\CLI-HOME\CA2HOME012\aa56181\Desktop\Brandstegen Beslutsunderlag.docx

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2013, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
340 000 000	Summa investeringshyra (Räntesats 2,00%)	19 975 000
Summa DoU/inhyrning/mark	(Dou 283 kr/kvm inkl rabatt)	3 960 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		23 935 000

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 200 kr/kvm/år i fem år.
Summa tillkommande hyra blir exkl rabatt 25 935 000 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. Kostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med juni 2015 som basmånad.

Tidplan

Planarbetet pågår och samråd ska hållas i augusti 2015. Antagande av detaljplanen väntas i maj 2016.

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 6 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 26 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

En översiktlig tidplan bifogas i vilken förutsetts att beslut och beställningar hanteras fortlöpande och där hänsyn inte tagits till eventuella överklaganden av detaljplan och bygglov. I tidplanen beräknas skolan stå klar för verksamheten till höstterminen 2020.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **8 000 000 kronor**.

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	% av entreprenadkostnad
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	10 000	
Kr/kvm (BRA) berörd yta	34 000	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	900	elever
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34	
Årshyra kr/elev (berörd yta)	28.800	exkl. nyproduktionsrabatt

Övrigt

Den nybyggda delen av skolan är planerad att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB



Carl Bodsten
tf VD



Anders Eklund
Chef projektavdelningen



Olle Åberg
Fastighetschef Söder