

Utbildningsförvaltningen
Att: Helena Magnusson
Box 22049
106 42 Stockholm

Inför inriktningsbeslut - om-, till- och nybyggnad av Snösätraskolan

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-07-08, beställningsnummer GR-2916 lämnas följande redovisning inför inriktningsbeslut.

Utförande

Snösätraskolan har idag ca 380 elever. Skolan planeras som en F-6 skola för två parallellig undervisning för ca 420 elever samt ca 40-60 personal.

I anslutning till hus B utföra en tillbyggnad i två plan benämnd hus F som innehåller entre, expedition, reception, elevhälsa, personalytor, tillkommande hemvister samt grupprum.

I en fristående byggnad hus E tillskapa en idrottssal samt lärosalar för musikundervisning.

För att uppnå ändamålsenliga undervisningslokaler enligt lokalprogrammet, påverkas även befintliga delar av skolan hus A och C genom ombyggnationer och tillskapandet av hemvister med allrum och pentry.

Efter färdigställandet av ny idrottssal rivs den gamla idrottssalen som är bedömd att ha uttjänat sin ekonomiska livslängd.

Idrottsförvaltningen är ej kontaktad i ärendet då bedömningen var att de ej är intresserade av en idrottssal av mindre format.

Upprustning av skolgården med tillskapande av zonindelningar för olika åldersgrupper.

Sisab planerar i samband med ombyggnationerna i hus A, B, C att utföra underhållsarbeten på vvs och el systemen samt åtgärder av ytskikten.

Som grund för projekterade utredningshandlingar daterade 2017-03-17 finns det en volymstudie framtagen av UtbF vilken är daterad 2016-05-20.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

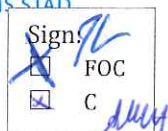
Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

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

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD



Risker

Det finns en risk att bygglovet för den nya idrottssalen kan komma att överklagas. För att minska risken för förseningar på grund av överklaganden planeras att bygglov lämnas in separat för hus E idrottssalen och hus F tillbyggnaden.

Produktionen kommer att bedrivas med kvarsittande verksamhet vilket medför att säkerheten för skolans elever och personal måste planeras noggrant och säkerställas. Vidare måste de befintliga utbildningslokalerna påverkas minimalt arbetsmiljömässigt av planerade åtgärder.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (**hyresgästens del**) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
74 300 000	(Räntesats 0,95%)	3 150 000
Summa DoU		850 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		4 000 000

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar samt kreditiv.

Projektet som helhet är svårbedömt med anledning av att produktionen kommer att bedrivas under förhållanden med kvarsittande verksamhet. Etappindelningen för projektet är i dagsläget inte fastställd utan måste utredas vidare så att bästa möjliga förutsättningar skapas för skolan att bedriva sin dagliga verksamhet.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	8 000 000
-----------------------	-----------

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

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 6 månader (exkl semestertider).

Projektet är etappindelad och kommer att lämnas över etappvis. Bedömd entreprenadstart första etappen är januari 2019. Total genomförandetid är ca 2,5 år.

Övrig ekonomi

Kostnaden för utredningsarbetet beräknas till totalt ca 600tkr vilken direktfaktureras.

Beräknat restvärde april 2017 för gamla idrottshallen är 271tkr.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	88	12	% av entreprenadkostnad
Energimål tillbyggnad hus F	Enl BBR		Eftersom det byggs ihop med bef hus B kan Miljöbyggnad silver ej uppnås
Energimål nybyggnad hus E	Enl Miljöbyggnad nivå silver		
Berörd yta totalt (BRA)	3000		Hus A, B, C, E, F
Berörd yta nyproduktion (BRA)	1250		Hus E (B), F
Berörd yta ombyggnation (BRA)	1750		Hus A, C
Kr/kvm (BRA), totalt	27900		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund	24900		Beräknat på kundens del av projektkostnad
Kr/kvm (BRA), nyproduktion	36000		Hus E (B), F
Teknisk kapacitet: Max antal personer	420 + 40-60		Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34		Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/elev	9500		Baserat på tillkommande hyra

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

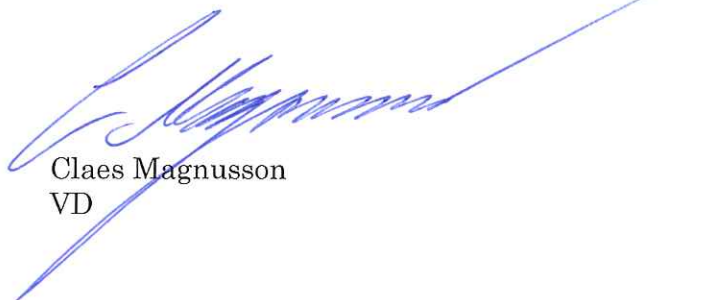
Skolfastigheter i Stockholm AB

A blue ink signature of Marie Ungheden, written in a cursive style.

Marie Ungheden
Projektområdeschef

A blue ink signature of Per Backe, written in a cursive style.

Per Backe
Fastighetschef

A blue ink signature of Claes Magnusson, written in a cursive style.

Claes Magnusson
VD