

2017-02-23
13-324/2800
Dnr.....
Utbildningsförvaltningen
Lokalenheten
Box 22049
104 22 Stockholm

Stockholm, den 15 februari 2017

Er referens: Mikael Kaarre

Vår referens: Berit Berggren

Inför genomförandebeslut – budgetoffert – kv. Lilla Tensta 1.

Avseende Ombyggnad av Tensta gymnasium

Er beställning

Refererande till er beställning på tillgänglighetsanpassning, GY 2125 daterad 2013-09-30, erbjuder vi oss att integrera tillgängligheten i ventilationsprojektet och utföra arbetet gemensamt med ventilationsombyggnaden. Verksamhetsanpassningar som tillkommer under fortsatt projektering erfordrar en tilläggsbeställning. Kostnad enligt fördelningsnyckel för ventilationshöjande kapacitet i klassrum finns däremot med i kalkylen enligt nedan angivna förutsättningar

Tensta gymnasium

Skolan stod klar 1984 och är en sällsynt välformad skolanläggning. Tensta gymnasium består av två byggnader. Byggnaderna kännetecknas av sin kraftfulla arkitektur med material i rött tegel, mönstergjuten obehandlad betong, limträ och svartmålad metall. Arkitekten, Gösta Uddén, ritade byggnaderna och landskapsarkitekt Gunnar Martinsson har utformat den säregna skolgården med sin rumslighet och pilträd.

Hus A inrymmer i huvudsak lektionssalar, administration och ett skolbibliotek med angränsande vinterträdgård.

Hus B mer känd som "Tensta Träff" har en dubbel funktion med skolverksamhet, lektionssalar, fritidsverksamhet, skolkök och matsal samt en allmän verksamhet med en stor aula ett kafé och uthyrningsbara lokaler samt ett Stadsdelsbibliotek.

Idag är skolans namn Ross Tensta gymnasium och är en skola för ca 700 elever.

Byggnaderna har dock kapacitet att ta minst 1 000 elever.

På andra sidan den stora gemensamma gården finns stadsdelens sim- och idrottshall som uppfördes strax innan skolan och som ingår i den samkomponerade helheten.

Hela fastigheten är blåklassad vilket är den högsta klassen och betyder att hela fastigheten (även skolgården) är av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Att byggnaderna är blåklassad både exteriört och interiört innebär att alla förändringar måste motiveras och bedömas av antikvaris sakkunnig.



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

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

☒ FOC
☒ C

[Signature]
CB

Bakgrund

Uppgradering av Tensta gymnasiums ventilationssystem är nödvändigt och fastslogs efter en utredning som gjordes 2014. Detta medför att SISAB ser över hela fastigheten så att anläggningen uppfyller brandkrav och energikrav enligt SISAB:s projekteringsanvisningar. Uppgraderingen innebär även en ökning av luftflödet för att klarar 34 personer i ett normalklassrum. Stammar och ledningsstråk för el, värmen och avlopp utreds och projekteras.

I samband med ombyggnaden tas tillgängligheten med i projektet i enligt med tidigare överenskommelse. Detaljerad tilläggslista med kostnadsuppskattning finns tillgänglig och ska följas. Projekteringen kan visa på mer omfattande anpassningar bl. ombyggnader av RWC till dagens standard.

Nuläge

Utredning av teknisk försörjning för ombyggnation av ventilationssystemet i hus A är i det närmaste klar men projekteringen är inte påbörjad. Förslaget innebär att de nio befintliga aggregaten byts ut mot fem nya aggregat. Försörjningsområdena för de nya aggregaten är i så stor utsträckning som möjligt separerade dels mellan plan 100 och plan 200 och dels mellan studieytor och övriga ytor. Detta förslag är baserat på en totalevakuering av byggnaden. Hus B är inte riktigt klar utan en del frågor kräver grundligare utredning såsom försörjningsområden och hyresgästanpassning. Dock är Utbildningsförvaltningens lokaler i stort sett utredda.

Under projekteringsarbetet upprättades även en beskrivning av de ytor som kräver renovering eller ombyggnad ur underhållssynpunkt dvs. ommålningar av väggar, nya golvbeläggningar och ny belysning.

För att tidplanen ska hålla krävs att verksamheten utryms helt. Ur ekonomiskt och byggteknisk synpunkt samt för att byggnaderna har ett gemensamt garage där golv och stambyte ska genomföras. Ettappvis ombyggnad är möjlig men försvårar och fördyrar projektet. Tidplanen förlängs då med ett år.

Projektbeskrivning: Projektet redovisar enbart utredningsmaterial. Handlingar och ritningar finns digitalt.

Hyresgästens mål med projektet.

Flexibel utbildningsverksamhet vid Tensta Gymnasium.
Tillgänglighetsanpassning enligt stadens direktiv, nivå 2.

SISAB:s mål med projektet

Öka kapaciteten och luftflöden i klassrum från 22 personer till 34 personer.
Säkerhetsställer att anläggningen uppfyller brandkrav och energikrav enligt SISAB:s projekteringsanvisningar.
Enhetlig och varsam ytrenovering för att bevara skolans genuina karaktär.

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

Tidplan, denna offert

Tidplan	2015	2017	2018	2019	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.	klar					
Projektering		feb	feb			
Beställning senast*		mars				
Evakuering			feb	aug		
Produktion						
- Etapp 1 hus A + garage			mars	juli		
- Etapp 2 hus B			sep	aug		
Slutredovisning december 2019					augusti 2019	september 2019

**) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.
Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.*

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	123 759 000
Hyresgästanpassning, kr	11 246 300
SISAB:s kostnad, kr	112 512 700

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	0	0
Restvärde, direktfaktureras, kr	0	0

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	778 363

I bedömd hyra har ingen nedsättning av hyran tagits med under genomförandet.
Hyra under renoveringsperioden beräknas och redovisas om så önskas.

Nyckeltal

Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	9	91
Beräknat specifikt energimål		BBR, krav
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	22 204 *)	Hus A 14751 m ² Hus B 7453 m ²
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34	32 elever + 2 personal
Årshyra kr/person (barn/elev) (berörd yta)	1038	Räknad på 750 elever

*) fastigheten har nyligen inskannats. Resultatet redovisar när moduleringen är genomgången.

Övrigt

Om högre energimål önskas utökas projektet med att ta med klimatskalet bl. fasad och fönster.

Offertens giltighet

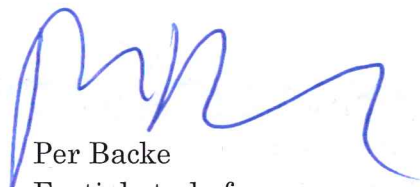
Offerten är giltig t o m mars 2017. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimsbeställning av projektering snarast inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.

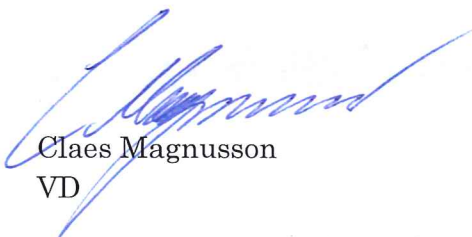
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Stig-Erik Öström
Projektområdeschef



Per Backe
Fastighetschef



Claes Magnusson
VD