

Stockholm 2018-04-23
Vår referens: Jonas Bergquist
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen
Avd ekonomi & styrning
Box 22049, 104 22 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Vendelsö 2, Kapacitetsökning Hästhagsskolan, Farsta

Projektnamn: Hästhagsskolan, Nybyggnad kapacitetsökning hus A, Torsbygatan 31-39
Kontraksnummer: 097001 - Projektnummer: 752420
Fastighetsbeteckning: Vendelsö 2
Diarienummer: 2014-00780-3

Er beställning

Refererande till er beställning daterad **2017-02-13**, målbildsmöte och samråd, beställningsnummer **Gr 3104**, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Centrala Farsta står inför en omfattande expansion med många kommande nybyggnadsprojekt av bostäder. Farsta är utpekat som tyngdpunkt i översiktsplanen för Stockholm. Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta planeras ca 8 000 nya bostäder. Det motsvarar ett behov av tre nya fullstora grundskolor, åk F-9 med ca 900 elever vardera, i området.

Därför har en utredning nu genomförts för att se över möjligheten att kunna utöka Hästhagens skola och dess befintliga lokaler. Utökningen ska ske inom befintlig detaljplan.

Hyresfördelning och nyckeltal redovisas i två olika delar, beroende på att det från början var två olika projekt. En del som berör nybyggnation och tillbyggnad samt en del avseende ombyggnation av den gamla skolan.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

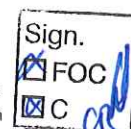
EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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



Utförande och omfattning

Hus A

Om- och tillbyggnad av befintlig byggnad. Hissstillbyggnad för angöring av hus A och C. Plan 100 - kök utökas och renoveras. Matsalen renoveras och utökas med paviljongliknande tillbyggnad med lätt och uppglasad karaktär för ca 180 personer. Denna del kan även användas för samlingar.

Plan 200 - byggs om för utökad elevhälsovård, vaktmästeri, expedition och administration.

Plan 300 – befintliga lokaler renoveras och byggs delvis om. Träslöjdssalen behålls på befintlig plats.

Hus B

Hus B byggs om och renoveras för mellanstadiet med 3 hemvister. Klassrum utökas med grupp rum och korridor yta omvandlas till pedagogisk yta genom avdelningar med nya glaspartier och fast möblering.

Hus C

Hus C renoveras och byggs om för pedagogisk verksamhet för F-3 med heldagsomsorg. Kapprumsytor och större rum för eftermiddagsverksamhet tillskapas.

Hus G

Nybyggnad för högstadiet med plats för 3 hemvister, åk 7, 8 och 9.

Husets material ansluter till den befintliga byggnaden genom tegelfasad, men karaktären blir betydligt öppnare med stora glaspartier, främst i bottenvåning.

Bibliotek/Mediatek, elevcafé och musiksall med möjlighet för publika evenemang och HK-sall i bottenvåning.

Nya NO-lab-lokaler på plan 200.

Hemvister på plan 200 och 300.

Hus H

Gamla idrottsbyggnaden behålls och utökas med en större idrottsbyggnad utan frimått för tävlingsspel, 14 X 15 m. Takhöjd 7 m.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Hästhagsskolan_UH 171313.pdf
- Hästhagsskolan_UH_PM1_Plan 100_Hus A, B, C
- Hästhagsskolan_UH_PM1_Plan 200_Hus A, B, C
- Hästhagsskolan_UH_PM1_Plan 300_Hus A, B, C
- Hästhagsskolan_UH 171213_Hus A,B,C Plan 900.pdf
- Hästhagsskolan_UH 171213_Hus A,B,C Plan 400.pdf
- Hästhagsskolan_UH_PM1_Plan 100, 200 Hus H.pdf
- Hästhagsskolan_UH 171213_Hus G Plan 100, 200, 300, 400.pdf
- Hästhagsskolan_UH_PM1_Sit Plan
- Hästhagsskolan_UH_PM1_2108 04 11
- UH_Hästhagsskolan 171213_Kortfattad beskrivning.pdf

- Lokalprogram med projektets ytor ifyllda-Rev 2018-01-18, Excell ark.
- VVS- Utredningshandling, 2017-12-14
- Lokalprogram Storkök 1000 portioner, 2017-12-13
- Skiss Storkök Alt.1 & 2 , 2017-12-13
- Markteknisk undersökningsrapport 2017-12-29
- PM Geoteknik 2017-12-29

Vid projektarbetet har skolan ledning ej varit med eftersom skolan är tomställd. Istället har lösningar tagits fram i samråd med en rektorsrepresentant, Bengt Olsson(UtbF) samt projekthandläggare(UtbF) Monica Strandgren. Fackliga representanter från lärarförbundet och kommunal har deltagit.

Tekniska risker

Inga extraordinära tekniska risker finns. Den geotekniska undersökningen som är gjord är dock utförd som "light" version i utredningsskedet, så en kompletterande markundersökning kommer att behöva utföras i nästa skede.

Ingen studie har gjorts av befintliga bjälklagsförhållanden. Sprängningsarbeten kommer vara aktuellt.

Hyresfördelning

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

Nybyggnad hus G, H samt tillbyggnad med matsal och hiss hus A & B:

Bedömd projekt-kostnad, kr	Hyra i kr/ år, ca
206 998 526 (Räntesats 1,05%)	9004436
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)	1 294 804
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	10 299 240

Ombyggnad av hus A, B, C:

Bedömd projekt-kostnad, kr	Hyra i kr/ år, ca
101 747 049 (Räntesats 1,05%)	7 545 478
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)	0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	7 545 478

Projektkostnad och hyra är beräknad enligt ramavtal 2015.

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år. Summa sammanlagd tillkommande hyra blir exkl. rabatt 18 658 980 kr/år 1.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Den totala bedömda projektkostnaden för både nybyggnad/tillbyggnad samt ombyggnad är 308 745 565 kr.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt:

SISAB:s underhåll, kr	50 657 301
-----------------------	------------

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

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är cirka 8 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 38 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Kostnaden för utredningen som direktfaktureras beräknas till cirka 1 100 000 kr. Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Utbildningsförvaltningens del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet gällande både ny/tillbyggnad samt ombyggnad bedömer vi till cirka 10 000 000 kr.

Nyckeltal, Ny- och Tillbyggnad

Kommentar			
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	98,62	1,38	% av entreprenadkostnad

Beräknat specifikt energimål	0	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybygg.), kvm (BRA)	4 031	
Kr/kvm (BRA), totalt	51 848	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund	51 352	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	530	Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)	23 153	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Nyckeltal Ombyggnadsdelen

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	66	34	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	0		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybygg.), kvm (BRA)	6 008		
Kr/kvm (BRA), totalt	25 034		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund	16 935		Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	470		Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34		Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)	17 965		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt



Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

A blue ink signature of Per Backe, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Per Backe
Fastighetschef

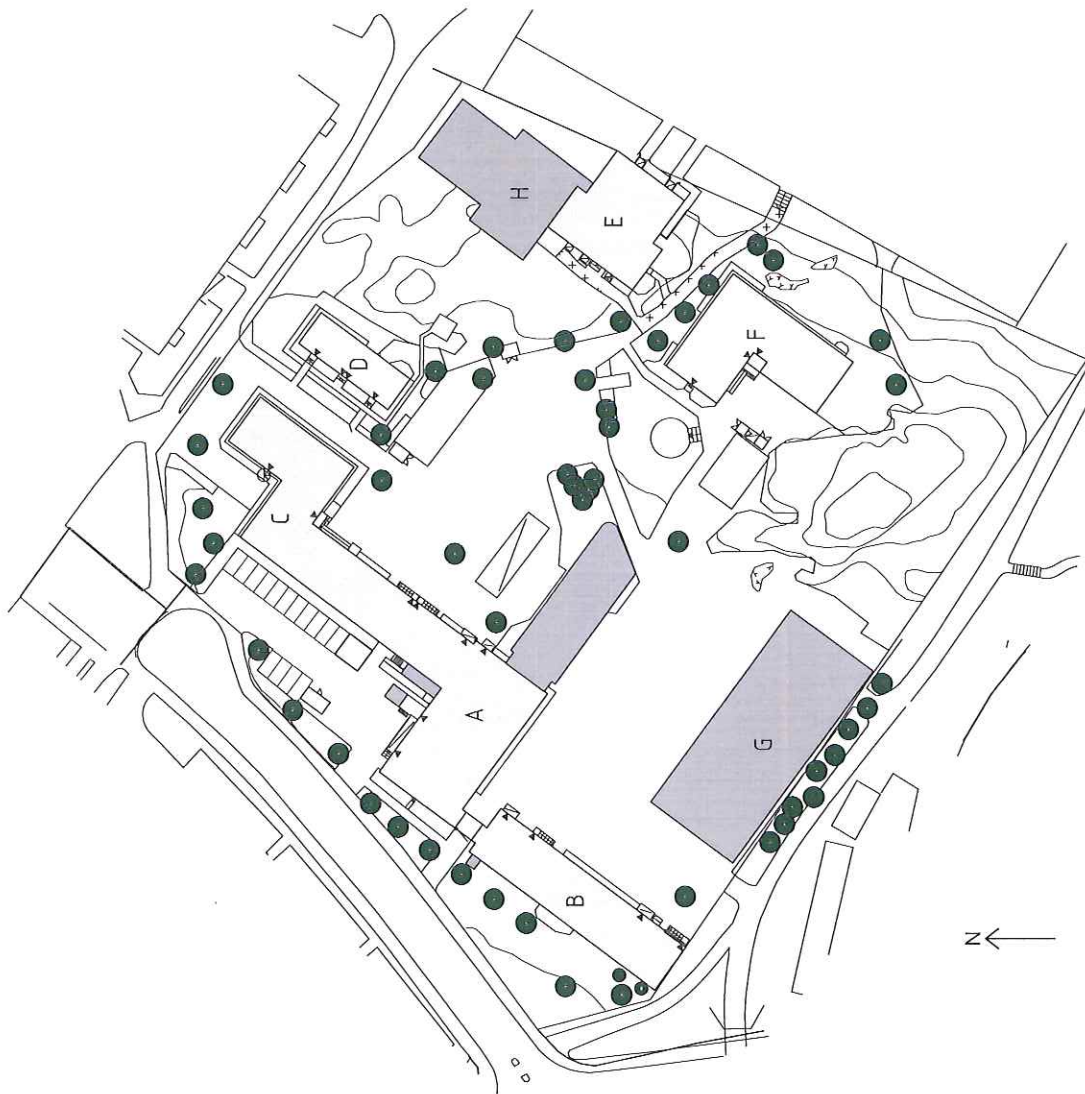
A blue ink signature of Maja Nilheim, featuring a large, stylized 'M' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Maja Nilheim
Projektområdeschef

A blue ink signature of Claes Magnusson, featuring a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Claes Magnusson
VD

BEF. BYGGNAD
NY BYGGNAD



PM 1 2018 04 11



UTREDNINGSHANDLING

HÅSTHAGSSKOLAN

Kv Vendelsö

Situationsplan

Skala 1:1000 (A3)

2017 12 13

stadion arkitekter / awk

Handwritten initials: "MN" and "GK" in blue ink.

