

Stockholm 2018-06-28
Vår referens: Susanne Svidén
Er referens: Sara Jonsson Norling

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Cedersdal 5, Sveaplans grundskola, Normalm

Projektnamn: Sveaplans högskola ombyggnad till grundskola
Kontraktsnummer: 182001 - Projektnummer: 747840
Fastighetsbeteckning: Cederdal 5
Diarienummer: 2016-00665

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2015-11-25, beställningsnummer GR-2605, målbildsmöte och samråd, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Beställningen omfattar ombyggnad av Sveaplans högskola till en grundskola med minst 630 elever i årskurserna F-6. Beställningen framför önskemål om att utreda maximal möjlig elevantal genom nybyggnation.

Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Projektbeskrivning, daterad 2018-06-25 (bifogas)
- Utredningspärm, 2018-06-28

Sign: 
☒ EOC
☒ C 



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

Vi har gjort bedömningen att befintlig byggnad lämpar sig väl för en grundskola, men att ett nytt tillagningskök och tillhörande matsal bör förläggas i en ny byggnad. Befintlig byggnad har aldrig innehållit ett kök och det finns ingen naturlig plats att förlägga ett modernt tillagningskök. För att få plats skulle dessutom kök och matsal behöva förläggas i två plan, vilket inte är önskvärt.

I utredningen har enbart volymstudier avseende tillbyggnad utförts. Inplanering av lokalprogram i befintlig byggnad har endast studerats översiktligt. Detta med hänsyn till att erforderligt bygglov för ny byggnad kan komma att ändra förutsättningar för inplanering av funktioner.

Tillbyggnaden ska inrymma ett nytt kök och matsal, och om möjligt, även specialsalar som slöjd, hemkunskap, bild och musik som är installationskrävande och därför enklare att tillskapa i en ny byggnad.

Utredningen föreslår att en ny byggnad, Hus B, uppförs mot Cederdalsgatan. Föreslagen placering bedöms som mest lämplig med avseende på påverkan på natur- och kulturmiljö. Placeringen är även fördelaktig med tanke på inlastning till kök. Den aktuella delen av fastigheten, mot Cederdalsgatan, lämpar sig inte som skolgård med avseende på trafik. Därför inkräktar den nya byggnaden inte heller på ytan för fri lek.

I enlighet med utbildningsförvaltningens önskan om elevplatser föreslås att den nya byggnaden uppförs i tre våningar. Totalt beräknar vi att skolan kommer ha plats för 840 elever (28 klasser) i årskurs F-6. Utredningen begränsar inte möjligheten att utnyttja skolan även för högstadiesamverksamhet, men kalkylen är framtagen med avseende på åk F-6.

Utredningens förslag på nybyggnad ryms inom befintlig detaljplan, men kulturhistoriska värden och nationalstadsparkens bestämmelser, utgör ändå en risk för att bygglov inte kommer beviljas. Förhandsbesked om bygglov kommer därför att lämnas in under juni månad 2018. Detta kommer ge besked om vi får bygga föreslagen volym på den tänkta platsen. Får vi avslag på förhandsbeskedet kommer vi behöva fortsätta utreda andra alternativ.

Nybyggda lokaler ska utformas enligt Utbildningsförvaltningens funktionsprogram. I befintlig byggnad kommer funktionsprogrammet följas så långt som möjligt.

Vid projektarbetet har representanter för er förvaltning deltagit.

Tekniska risker

I denna utredning har vi fokuserat på placering av ny byggnad, därför har vi inte studerat befintlig byggnad ingående. Därför finns en hel del risker; tex okända bjälklagsförhållanden, material, miljökonsekvenser etc. Det är idag känt att byggnaden behöver stora åtgärder gällande radon. För nybyggnaden har vi inte utrett markförhållanden.

Övriga risker

Befintlig byggnad är klassad som högsta bevarandevärda nivå (blå) enligt Stockholms Stadsmuseum och anses vara en av landets främsta representanter för den tidiga funktionalistiska arkitekturen. Länsstyrelsen arbetar för närvarande för att byggnadsminnesförklara byggnaden. (Beslut förväntas under hösten 2018)

Fastigheten ligger inom Nationalstadsparken vilket ställer krav både på befintlig byggnad och placering av ny byggnad, samt utformning av mark.

Vi förväntar oss att detta projekt kommer uppmärksammas och nybyggnaden kommer att debatteras från olika aspekter, på olika nivåer. Den stora restaureringen av byggnaden som gjordes 1995 var mycket uppmärksammad.

Det betyder att bygglovsprocessen troligtvis kommer dra ut på tiden. Det kan också innebära att den föreslagna volymen behöver minskas, samt att det ställs höga krav på gestaltning som kan bli kostnadsdrivande.

Hyresfördelning

Befintlig byggnad, hus A, har en BRA på 7360 kvm. Bashyran för denna byggnad är 919 kr/kvm. Total bashyra 6 763 840 kr. Till detta kommer bedömt hyrestillägg för verksamhetsanpassning enligt nedan.

Bedömd projektkostnad för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2018, med värden enligt nedan.

Bedömd projektkostnad, kr	Hyra i kr/ år, ca
320 000 000 (Räntesats 1,05 %)	14 700 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)	1 700 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	16 400 000

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 204 kr/kvm/år i fem år, för hus B. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt ca 16 800 000 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

I bedömd hyra ingår en uppskattad kostnad för tomträtt.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	0
-----------------------	---

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

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling, efter förslagshandlingsbeställning och erhållet förhandsbesked av bygglov, för ovan projekt är ca 10 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 3 år. Produktion kommer kunna påbörjas tidigast årsskiftet 2020/21 då befintlig hyresgäst flyttar ut.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 7 miljoner kronor.

Om vi får avslag på vårt förhandsbesked bygglov kan det innebära att vidare utredningsarbete måste genomföras. Kostnaden för detta kommer budgeteras om detta blir aktuellt.

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

Kommentar			
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100%	0%	% av entreprenadkostnad
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)		9 545	Ombyggnad: 7360 kvm Nybyggnad: 2185 kvm
Kr/kvm (BRA), totalt		33 525	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund		33 525	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev) Räknat på 840 barn/elever		20 000 8 050	Baserat på projektkostnad Baserat på bashyra hus A (exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt)

Övrigt

Den nya byggnaden är planerad att certifieras enligt miljöbyggnad silver.

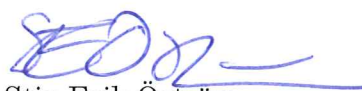
Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning

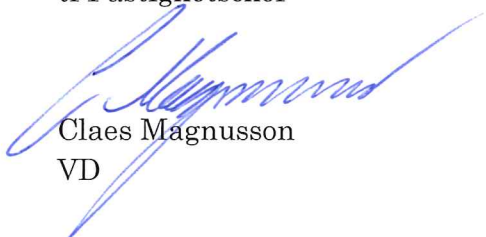
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Mari Lindén
tf Fastighetschef



Stig-Erik Öström
Projektområdeschef



Claes Magnusson
VD