

Stockholm: 2021-11-11
Vår referens: Jan Lomaeus
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut, - kv. **Johanneshov** **1:1, Ny grundskola i Slakthusområdet, Enskede-Årsta-Vantör, Slaktis**

Projektnamn: Johanneshov 1:1 Ny grundskola Slaktis
Kontraktsnummer: 294000– Projektnummer: 703090
Fastighetsbeteckning: Johanneshov 1:1
Diarienummer: 2016-00118

Er beställning

Refererande till er beställning Gr 3698 daterad 2019-12-19, projektdirektiv, kompletterande beslut på beställarstyrgrupp samt tilläggsbeställning Gr 4218 daterad 2021-01-14, redovisar SISAB här resultatet från Utredningsskedet.

Bakgrund

Omvandlingen av Slakthusområdet till en blandstad med bostäder och verksamheter medför behov av ny skola för de som flyttar till området. Utbildningsförvaltningen har bedömt behovet till 900 elevplatser i en treparallellig skola i årskurserna F-9. SISAB har därför erhållit en markanvisning från exploateringsnämnden för en skola inom första etappen. På samma tomt har även Stockholms Stads Parkering AB erhållit en markanvisning för ett parkeringsgarage. Garaget ska utgöra ett källarplan under hela skolan och större delen av skolgården. Ny detaljplan är antagen och vunnit lagakraft

En förstärkt utredning har utförts efter beställning av Utbildningsförvaltningen. Orsaken till överytor i jämförelse med lokalprogrammet från utbildningsförvaltningen har setts över. Den största avvikelserna kan kopplas till stora ytor för teknik vilket framför allt beror på nya krav på luftflöden i BBR (Boverkets byggregler). Även Atriets nödvändighet för dagsljus samt ytornas funktion och nytta för verksamheten har beskrivits. Den hårda styrningen i

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

detaljplanen har medfört påverkan på både ljusinsläpp och teknikytor. Ny mer detaljerad kostnadsbedömning har gjorts vilket givet en högre prognos för projektet

Hyresgästens mål med projektet

Ny grundskola med plats för 900 elevplatser i en treparallellig skola i årskurserna F-9. I enl med Utbildningsförvaltningens lokalprogram

SISAB:s mål med projektet

Ny grundskola enl Sisabs projekteringsanvisningar och Utbildningsförvaltningens önskemål

Projektbeskrivning

Utredningsarbetet med nybyggnadsförslag framgår i första hand av följande handlingar:

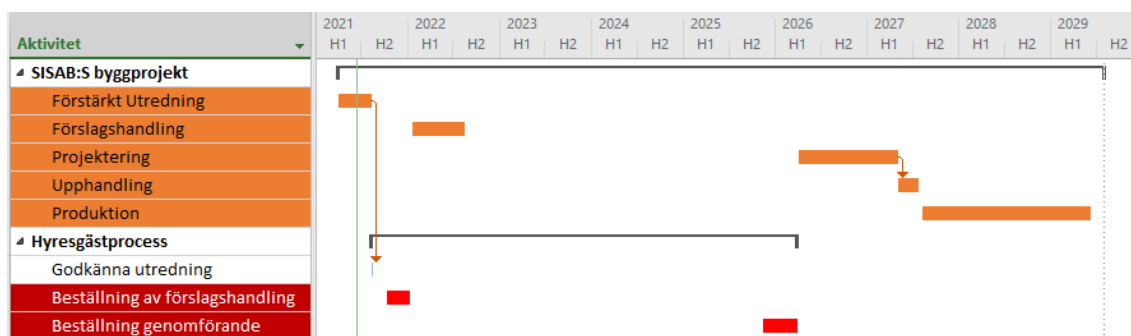
- Husets Bok, Johanneshov ny grundskola, 2019-11-30
- Arkitektritningar enligt förteckning daterad 2019-11-13
- Projektbeskrivning 2019-12-16
- Lokalprogram 2019-11-30

Skolan inklusive idrott kommer att ha en bruksarea på 11 000 m² BRA. Skolan exklusive idrott kommer att ha en bruksarea på 9 800 vilket ger 10,9 m²/elev. Yta per elev är 0,5 m² större än i det generella lokalprogrammet och utgörs främst av teknikutrymme. Att teknikarean är större beror bl.a. Nya krav på luftflöden ger större utrymmes behov för byggnadsventilationsrum och begränsad tillåten byggnadshöjd i detaljplanen samt utrymme för frikyla och sopsug. Skolgården är 5 800 m² vilket ger 6,5 m²/elev Ytterligare handlingar inom övriga teknikområden är framtagna som stöd i arbetet. Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

Tidsplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling för projektet är ca 8 månader. Bedömd genomförandetid är ca 38 månader

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.



Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast feburari 2022.

Beräknad Inflyttning 290730

Eftersom garaget byggs flera år tidigare än skolan men innehåller delar som inte kan utföras senare kommer SISAB att drabbas av förtida investering. Stockholm Parkering står för den merkostnad tidigarelagd investering medför enligt upprättat avtal

Förslagshandlingen behöver tas fram tre år tidigare för att ge Stockholm Parkering rätt förutsättningar för laster och ledningar mm.

Plan 900 behöver utföras samtidigt med garaget. Det innebär schakt, ytterväggar, bottenplatta mm. Bergvärme behöver anläggas och dras fram till undercentralen när garaget byggs. Dessa investeringar bedöms till ca 23 mkr och utförs ca fyra år tidigare

Det kan medföra att det krävas ett tidigare genomförande beslut

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras kostnadsbedömning från kalkylkonsult indexuppräknings ingår ej. I Förslagshandlingsskedet kommer det ske en kalkylering av kostnaden för Genomförandeskedet.

Kostnadsprognos	Belopp*	Hyresgästens del*	SISAB:s del
Total kostnad	486 400 000 kr	486 400 000 kr	0 kr

*i beloppet ingår administrativt tillägg och kreditiv

Kalkylerad kostnad för Förslagshandlingsskedet är 8 500 000 kr, varav hyresgästens del är 8 500 000 kr

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

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i projektkostnaden och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	5 666 607 kr	Inkl detaljplan
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	0 kr	Regleras i nästa skede
Summa direktfinansiering	5 666 607 kr	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 480 700 000 kr (Räntesats 0,72%)	19 252 820
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)	4 173 693
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)	23 426 521

*Om projektet omfattar nybyggnad ingår rabatt i fem år för nybyggd yta, beräknad enligt schablon.

Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 25 741 207 kr/år.

Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till 29 454 903 kr/år (1:a helåret inkl. nyproduktionsrabatt)

Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till 31 769 589 kr/år (1:a helåret exkl. nyproduktionsrabatt)

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt

Risker

- Största riskerna är kopplade till det långa uppehållet före projekteringsskedet: *Mellan förslagshandling och projektering är prognosen över tre år. Nya förutsättningar, Nyckelpersoner försvinner, Myndighetskrav, Marknadsläge*
- Sulfidberg: *I Stockholm förekommer sulfidberg som inte kan återanvändas som normalt berg. Antingen krävs kostsamma åtgärder eller deponi. Berg som skall bortschaktas för skolans installationsutrymmen på plan 900 kan bestå av s.k. sulfidberg vilket då innebär merkostnader*
- Arbetsplatsomkostnader: *Eftersom skolan inte ska byggas förrän stor del av omgivande kvarter är klara kan det medföra större arbetsplatsomkostnader*

- Geoenergi: *Bergets beskaffenhet har inte utretts för energibrunnar. Risk med grundvattenuppträngning i plan 900 har identifierats men kan hanteras genom att anläggningen gjuts igen.*

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål		72,2	KWh/kvm/år
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)		11 000	Tillkommande BRA
Ny-/Tillbyggd Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst		44 213	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ny-/tillbyggnad
Tillkommande antal barn/elever		900	
Teknisk kapacitet: Max antal personer		1 020	Barn + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		34	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)		28 601	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

Beställning av förslagshandling

SISAB erbjuder att utföra Förslagshandlingsskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för Förslagshandlingsskedet är uppskattat till 8 500 000 kr.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast mars 2022, kommer nedlagda projektkostnader inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Jan Lomaeus
Projektägare

Välj befattning