



Stockholm: 2020-01-28
Vår referens: Annika Norström
Er referens: Jan-Erik Nilsson

Skärholmens Stadsdelsförvaltning
Box 503 (Besöksadress: Bodholmsplan 2)
127 26 Skärholmen

Budgetoffert inför Genomförandebeslut

Kv Klubbholmen 2 och 3, Ekholmsvägen 133, Nybyggnad, Hus C

Projektamn: Ekholmsvägen 133, Nybyggnad, Hus C, Klubbholmen 2
Kontraksnummer: 539401, Projektnummer: 700660
Fastighetsbeteckning: Klubbholmen 2, Ekholmsvägen 133, Språngbrädan
Diarienummer: 2017-00597

Er beställning

Refererande till er beställning av Förslagshandling daterat 2019-04-04, efter taget Inriktningsbeslut i Skärholmens stadsdelsnämnd 2018-12-18, har vi nu utfört Förslagshandlingsarbetet och levererar härmed ett underlag att användas som beslutsunderlag för Genomförandebeslut i stadsdelens nämnd.

Vi kan härefter erbjuda oss att bygga förskolan om vi erhåller beställning enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga

Bakgrund

Beställningen avser nybyggnation av en förskola bestående av åtta avdelningar i två våningar med tillagningskök. Den ursprungliga planen var att bygga till den befintliga förskolan. Nuvarande arbete riktar in sig på en helt ny förskola belägen på en annan plats på den utökade tomten efter att den befintliga förskolan brunnit ned på grund av skadegörelse med brand. Den nya placeringen ger några ytterligare fördelar såsom att



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

siktlinjen genom hela det gröna stråket blir bättre med det nya läget, samt att tillgängligheten blir bättre.

Hyresgästens mål med projektet

Att erhålla en förskola med 8 avdelningar för barn placerad i centrala Skärholmen. Förskolan ska ha tillräckligt stor gård för antalet barn samt tillagningskök. Skärholmens funktionsprogram skall tillgodoses i största möjliga mån.

Förskolan ska inbjuda till barnens fysiska aktivitet med anläggning av en utemiljö som inbjuder till spring och lek.

SISAB:s mål med projektet:

Bygga en nybyggd förskola med åtta avdelningar i två plan med tillagningskök.

Investeringen för den nya förskolan ska sträva efter att hålla sig inom de ekonomiska ramarna, angivna i samverkansavtalet. Vid projektarbetet har förskolans rektor samt representanter för stadsdelens förvaltning deltagit vilket också är en målsättning för SISAB.

Risker

Tekniska risker

- Rivning tidigare kvarlämnade grundplattor (under mark)
- Befintliga kulvertar

Ekonomiska risker

- Flera tidigare förskolor på fastigheten har brunnit (tåliga material viktigt)
- Skadegörelse (robusta, tåliga material viktigt)
- Anslutningskostnad fjärrvärme
- Höjdskillnad på fastigheten
- Tid för att erhålla bygglovsbeslut
- Uttorkningstid betong

Tidplan

Tidplan	2019	2020	2021	2023	Prel. inflytt	Prel.hyresdeb.
Förslagshandling, tekniska delar klar	2019-11-30					
Beställning vid		2020-04-30				
Projekteringsstart		2020-05				
Produktion			2021-09	2023-01	2023-01	2023-01
Slutredovisning/avslut				2023-07		

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	70 080 000 SEK
--------------------	----------------

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	718 371	
Restvärde, direktfaktureras, kr	0	0
Rivningskostnad *)	Inte aktuellt	Inte aktuellt

*)Vid rivning av fastighet på initiativ av hyresgästen svarar hyresgästen för kostnader för bokförda restvärden hänförliga till tidigare utförda underhållsåtgärder.

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	3 161 000

Nyckeltal

		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	83 fjärrvärme; 43 bergvärme	KWh/kvm/år, både bergvärmealternativet och fjärrvärmealternativet uppfyller miljöbyggnad silver (och BBR-krav)
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1456	Inkl fläktrum
Kr/kvm (BRA), totalt	48138	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), Hyresgäst	48138	Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Antal barn/elever	144	18x8
Teknisk kapacitet: Max antal personer	176	Barn/elever + personal
Ventilation per avdelning tekniskt dimensionerad för antal personer	22	Barn/elever + personal
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)	24074	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. 30 juni 2020. 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.

Offertens giltighet förutsätter att SISABs styrelse beslutar om projektets genomförande.

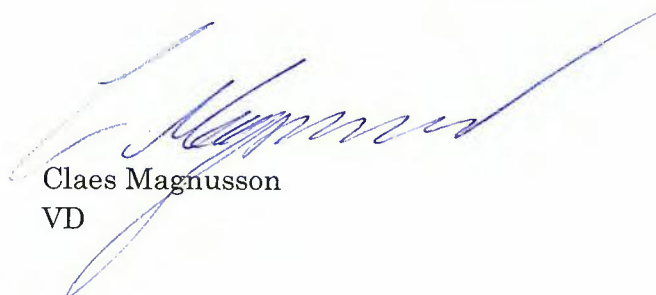
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Per Backe
Fastighetschef



Annette Stålnacke
Projektområdeschef



Claes Magnusson
VD

Bilaga; Projektbeskrivning

2020-02-04

Handläggare: Annika Norström
Telefon 08-508 460 00

Till Skärholmens stadsdelsförvaltning

Projektbeskrivning nybyggnation förskola, Ekholmsvägen 133, Skärholmen

Sammanfattning

Följande beskrivning avser en nybyggnation av en förskola på Ekholmsvägen 133. Förskolan ska erbjuda plats för 144 barn fördelat på åtta avdelningar och uppföras i två plan med tillagningskök.

Bakgrund

Ursprungligen ingick det i ett större detaljplaneringsarbete att bygga ut en befintlig förskola på fastigheten Klubbholmen 2 inom Fokus Skärholmen. Befintlig förskola brann dock ner till följd av skadegörelse 2017. Rivning utfördes efter branden och behovet blev istället att uppföra en helt ny förskola på fastigheten. Den nya förskolan ska dock placeras på en annan plats på den nu mera utökade tomten.



I mars 2019 bröts förskolan ut ur den stora detaljplanen till att bli ett separat detaljplanearbete och planen trädde ikraft i december 2019.

SISAB har i december 2018 tagit ett Inriktningsbeslut för projektet med en investeringsutgift om 62 mkr.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förman svägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

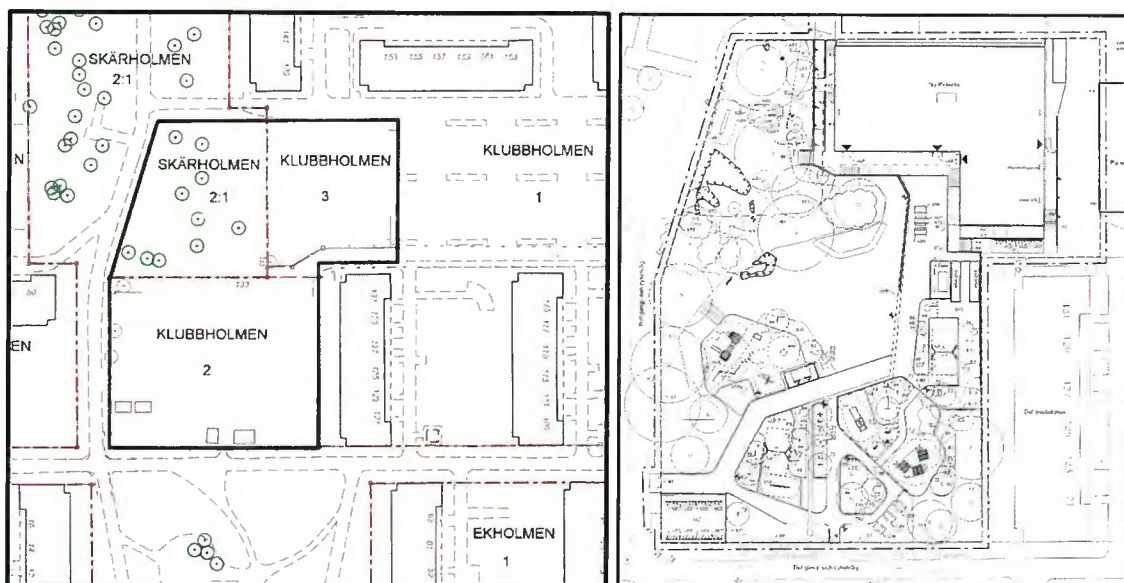
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Ärendet

Projektet syftar till att bygga en ny förskola med åtta avdelningar för 144 barn samt ett tillagningskök. Även en förskolegård som inbjuder till spring och lek ska anläggas.

Nybyggnationen uppförs i två plan om totalt 1 456 kvm (BRA). Byggnaden blir en L-formad vinkelbyggnad för att uppnå en bra anpassning till tomtens förutsättningar och de befintliga kringliggande bostadshusens skala och form. Nybyggnationen ska projekteras för Miljöbyggnad Silver.

Den nya förskolan uppförs inom fastigheterna Skärholmen 2:1, Klubbholmen 1, 2 och 3 enligt bilden nedan.



*Berörda fastigheter. Bildkälla: SBKs
Tjänsteutlåtande till Stadsbyggnadsnämnden*

*Förskolans placering inom tomten samt
gårdens utformning. Bildkälla Tengbom*

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten Klubbholmen 2 är upplåten med tomträtt till SISAB och fastigheten Klubbholmen 1 är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder AB. Ett avtal för att reglera SISABs byggnations påverkan på marken inom Klubbholmen 1 har signerats med AB Svenska Bostäder.

Med dessa förutsättningar är förskoletomten större än vad den var för den nerbrunna förskolan. Det ger möjlighet till att placera byggnaden på en annan plats inom tomten. Fördelar med det nya läget är att siktlinjen genom hela det gröna stråket blir bättre, tillgängligheten blir bättre samt att en bättre förskolegård kan tillskapas.

Förskolan placeras i det nordöstra hörnet av tomten. Byggnaden gränsar mot gång- och cykelväg mot norr, angöring och parkering mot öster, samt träd som bevaras i väster. Gården ger en friyta om 21,5 kvm per barn.

Inom tomten råder en kraftig höjdskillnad och gården sluttar därför från byggnaden ner mot gården. Avstånd till anläggning av möjlig parkeringsplats för rörelsehindrad inom 10 meter, samt fullgod angöring för transporter, har lyckats tillskapas trots den kraftiga höjdskillnaden.



Förskolan på Ekholmsvägen 133 sedd från söder. Bildkälla HMXW Arkitekter

Ökade kostnader sedan inriktningsbeslut

Totala projektkostnaden inför inriktningsbeslutet 2018-12-04 bedömdes till ca 62 mnkr. Ökningen av den nu bedömda projektkostnaden kan förklaras enligt nedan.

- Det utförda projekteringsarbetet under Förslagshandlingsskedet visade att ett större fläktrum än tidigare uppskattat är nödvändigt. Däri ingår också att undercentralsutrymmet flyttades från bottenvåningen till vinden vilket ger fler och bättre disponerade kvm (BRA) för verksamheten.
- Höjdskillnaden på tomten var större än tidigare bedömt. Detta påverkade bl.a behovet av sprängning samt anpassningar för att tillgodose angöring och parkeringsplats för rörelsehindrad inom 10 meter.
- Brandkrav har gjort det nödvändigt med en längre loftgång och en ytterligare trappa.
- Nyckeltal som användes vid utredningsskedet för bygg, VVS och styr gav inte samma kostnadsprecision som det mer detaljerade projekteringsarbetet under förslagshandlingsskedet.
- Kostnad för flytt av sopkassuner och parkeringsplatser åt AB Svenska Bostäder inom fastigheten Klubbholmen 1 är nödvändiga för att uppnå krav för angöring samt parkeringsplats för rörelsehindrad.