

Tillkommande åtgärder och förklaringar till kostnadsökning i projektet Sickla skola

Övergripande

Nyckeltalskalkyler

Medel för genomförande äskades utifrån produktionskalkyler baserade på nyckeltal för respektive delprojekt. Nyckeltalen, som är i det lägre prisspannet, var baserade på de programhandlingar som delvis då var framtagna för att tillgodose skol- och förskoleverksamhetens behov. Vidare var kalkylerna baserade på den lista över renoveringsarbeten som Fastighetsenhetens fastighetsförvaltning förmedlade till projektet. Denna lista var inte tillräckligt specificerad utan mycket lämnades åt framtida utredningar och översyn.

Programhandlingar

Under hösten 2022 och våren 2023 har nya förutsättningar framkommit vilket lett till fler utredningar och resulterat i att programhandlingarna delvis reviderats. De största förändringarna är ombyggnation av tillagningsköket i hus D (se nedan under rubriken Tillagningskök), en annan utformning på tillbyggnad av matsal i hus D, ett större ventilationssystem i hus B samt ett verksamhetsanpassat passersystem i hus A och B. Utemiljön var tidigare baserad på nyckeltal och har nu arbetats fram till en programhandling som överensstämmer med verksamhetens behov och Nacka kommuns program för utemiljöer.

Renoveringsarbeten

De renoveringsarbeten som måste göras är väl genomlysta och säkerställda tillsammans med Fastighetsenhetens fastighetsförvaltning under våren 2023. Särskilt i posterna gällande stambyte och takrenoveringar i hus A och B ser projektet differenser mellan antagen omfattning i nyckeltalskalkyler och den omfattning som nu är säkerställd.

Aktuella kalkyler

De kalkyler som nu är framtagna är baserade på den produkt (reviderade programhandlingar och säkerställda renoveringsbehov) som under hösten 2022 och våren 2023 identifierats och tagits fram av projektgruppen. Produktionskalkylerna innehåller offerter och detaljerade kalkyleringar.

Kalkylerna är därmed mycket mer detaljerade än vad de brukar vara i den så kallade FAS 1, vilken innefattar förstudie och framtagande av programhandling.

Nedan redovisas per delprojekt vad som tillkommit från nyckeltalskalkylerna.
Under varje delprojekt redovisas även ursprungskalkyl och aktuell kalkyl. Dessa innehåller både entreprenadkostnader och byggherrekostnader inklusive budgetreserver.

Hus A

Fullständigt stambyte.

Fullständig takrenovering. I nyckeltalskalkylerna var endast ca 50% med. Endast byte av taket där det nya ventilationsaggregatet ska tas in.

Isolering av ventilationskanaler på kallvind.

Golvvärme har tillkommit för att klara myndighetskrav.

Passersystem enligt Nackas standard. Förutsättning för detta är, beslagning, motorlås, dörrautomatik och kortläsare samt styrning för detta.

För förskolan anpassade pentryn.

Inredning så som kapprumsinredning och garderober.

Omfattning på utformning av utrymningstrappor har ökat.

Dränering av husgrunden.

Ursprungskalkyl Hus A = 24,5 Mkr

Aktuell kalkyl Hus A = 33,8 Mkr (varav index 3,4 Mkr)

Hus B

Fullständigt stambyte.

Fullständig takrenovering.

Nytt större ventilationssystem för att tillgodose verksamheten med godkänd ventilation. Det innebär större ventilationsaggregat, större ombyggnad av vertikala ventilationsschakt och större ventilationskanaler samt isolerade kanaler på vind. För att de två nya större ventilationsaggregaten ska få plats måste två takkupor på taket byggas.

Passersystem enligt Nackas standard. Förutsättning för detta är, beslagning, motorlås, dörrautomatik och kortläsare.

För skolan anpassade pentryn.

Inredning så som skåp och garderober.

Omfattning på utformning av utrymningstrappor har ökat.

Dränering av husgrunden.

Ursprungskalkyl Hus B = 45,8 Mkr

Aktuell kalkyl Hus B = 57,8 Mkr (varav index 5,9 Mkr)

Hus C

Utformning av grundplattan ca 100 kvm större från nyckeltalskalkyl till programhandling vilket ökat byggnadsvolymen.

Fördyrande utformning av tak för att byggnadstekniskt klara detaljplanekrav.

Grundläggning med sprängning, pålning och stödmurar.

Solcellsanläggning.

Ursprungskalkyl Hus C = 140,9 Mkr

Aktuell kalkyl Hus C = 157,6 Mkr (varav index 11,5 Mkr)

Hus D

Utredning av tillagningskökets produktionskapacitet och utformning har visat att det i dagsläget inte uppfyller framtida behov och krav. I det fortsatta programskedet har hänsyn tagits till helheten i bottenvåning i hus D. Tillagningskök, befintlig matsal och tillbyggnad av matsal samspelar gällande logistik och ytor för att skapa en fungerande lösning som främjar barnens hälsa och personalens arbetsmiljö.

Hus D - Tillagningskök

Det befintliga tillagningsköket behöver större ytor och en justerad rumsbildning för att det logistiska flödet ska fungera och säkerställa produktionstakt och arbetsmiljö. Bredvid köket finns ytor för skolans varumottagning och sophantering. Dessa ytor måste tas i anspråk och sophantering och varumottagning flyttas ut i separat byggnad på den intilliggande personalparkeringen. Utbyte av befintlig maskinpark i köket har tillkommit då den befintliga är

avskriven. Detta kräver en ombyggnation av tillagningsköket vilket inte var en förutsättning från början.

Hus D - Tillbyggnad matsal

Tillbyggnaden byggnadsarea har utökats 37 kvadratmeter för att få en god logistik och en separat lugn del för särskoleelever och andra elever med behov av lugn under skollunchen.

När stadsbyggnadsprojektet, Sydvästra Plania, är färdigställt kommer vägen mellan matsalen och Sickla gymnastikhall bli det huvudsakliga entréstråket in till skolan. Formen på huset har därmed ändrats efter dialog med bygglovsenheten. Den nya programhandlingen tillskapar trygghet och ett bättre estetiskt uttryck och för eleverna ett varmare mottagande där det annars skulle blivit en smal och otrygg passage.

Grundläggningen var inte känd vid framtagandet av nyckeltalskalkylen och behövs göras med pålning.

Hus D - Befintlig matsal

Inga arbeten i befintlig matsal var med och har tillkommit för att få ihop helheten. Det innebär rivning av glaspartier i fasaden på befintlig byggnad för att tillsammans med tillbyggnaden kunna inrymma de 300 platser som behövs. ”Rummet i rummet” innehållande serveringslinjer ska rivas och det innebär byte av mattor och kompletterande akustik- och belysningsåtgärder.

Ursprungskalkyl Hus D = 11,3 Mkr

Aktuell kalkyl Hus D = 47,1 Mkr (varav index 4,8 Mkr)

Utemiljö

Utbyte av värmerör, kallvatten och VVC mellan hus A och B.

Nyckeltalskalkylen var uppbyggd på enkel nivå över antagna ytor utifrån skiss. Skeden för produktion var inte kända och ej heller specifika funktioner på skolgården. Programhandling är nu framtagen utifrån Nacka kommuns program för utemiljöer, innehållande Boverkets allmänna råd, Välfärd skolas visionsarbete Framtiden lärmiljöer samt Nacka kommuns samverkansgrupp för hållbara utemiljöer. Hänsyn har också tagits till utredningar gällande angöringslogistik och inventering av godkänd befintlig lekutrustning.

Ursprungskalkyl Utemiljö = 26,2 Mkr

Aktuell kalkyl Utemiljö = 36,3 Mkr (varav index 5,6 Mkr)