

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2020-02-04

Ärende 6.2

22DNR: 2020-00001

2020-01-09

Handläggare: Ulrika Sarvik  
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## Genomförandebeslut, om- och tillbyggnad Olovslundsskolan, kv. Olovsberg 11, Bromma

### Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

Att uppdra åt VD att genomföra projektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 131 mnkr, varav 81 mnkr är hyresgästfinansierat, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson  
VD

### Sammanfattning

SISAB har lämnat budgetoffert till Utbildningsförvaltningen avseende tillbyggnad av kök och matsal på Olovslundsskolan, hus A. Målet är att möjliggöra tillagning av 800 portioner. Tillbyggnaden ska även möjliggöra att skolans förskoleelever kan inhysas i hus A. Byggnaderna där förskoleverksamhet bedrivs idag, hus B och C, ska rivas. Hus D ska anpassas till särskoleverksamhet. Samtidigt ska ventilationen åtgärdas, fasaden och fönster renoveras.

Den tillkommande hyran till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 4 638 tkr vilket ger en årshyra på 19 tkr/elevplats. Projektet planeras att vara klart HT 2023.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm

## Bakgrund

Olovslundsskolan är en F-6 skola med 545 elever och byggdes 1931. Skolan är grönklassad av Stockholms stadsmuseum vilket innebär att den är särskilt värdefull ur kulturhistoriskt perspektiv. Delar av skolgården utgör även skyddsvärd trädmiljö och är riksintresse för naturvård.

Skolans kök och matsal klarar inte dagens krav avseende kapacitet och arbetsmiljö. Matsalen är för liten för de ca 635 elever och personal som äter där och mottagningsköket har uppnått sin tekniska och ekonomiska livslängd.

Det finns också ett föreläggande för Olovslundsskolan från Stockholms stads Miljö- och hälsoskyddsnämnd ställt till Utbildningsförvaltningen avseende ventilation och buller.

Inriktningsbeslut om en tillbyggnad samt åtgärder för ventilation och buller fattades i Kommunstyrelsens ekonomiutskott den 2019-03-27 och beställning av förslagshandling inkom till SISAB 2019-04-11.



*Olovslundsskolans placering. Bildkälla: Eniro*



*Olovslundsskolan*

## Ärendet

Projektet omfattar en tillbyggnad av hus A för att möjliggöra tillskapandet av ett modernt tillagningskök och utökad matsal samt ett antal nya undervisningslokaler. Tillbyggnaden är totalt 748 kvm, 433 kvm på plan 100 och 315 kvm på plan 900 (källarplan).

Undervisningslokalerna behövs för att ersätta klassrummen i hus B och C som rivs i projektet. Att riva dessa två hus löser bullerproblematiken enligt föreläggande. För att kunna flytta verksamheten i hus B och C till hus A måste plan 200 och 300 i hus A verksamhetsanpassas. Grundsärverksamheten kommer att flyttas till hus D när förskoleverksamheten flyttar ut, även här krävs verksamhetsanpassningar.

Befintlig lekutrustning på skolgården repareras och rustas upp. Skolgården kompletteras och anpassas med lekutrustning som riktas till samtliga årskurser. Vid hus D kommer skolgårdsanpassningar göras för grundsärskoleelever.

Varumottag/lastintag byggs om och föreslås utformas som en tillbyggd lastficka med en ny invändig lastgång mellan lastfickan och skolans nya tillbyggnad. Material till och från köket samt avfall, sopor, återvinning och övriga varor till skolan kan hanteras via lastfickan.

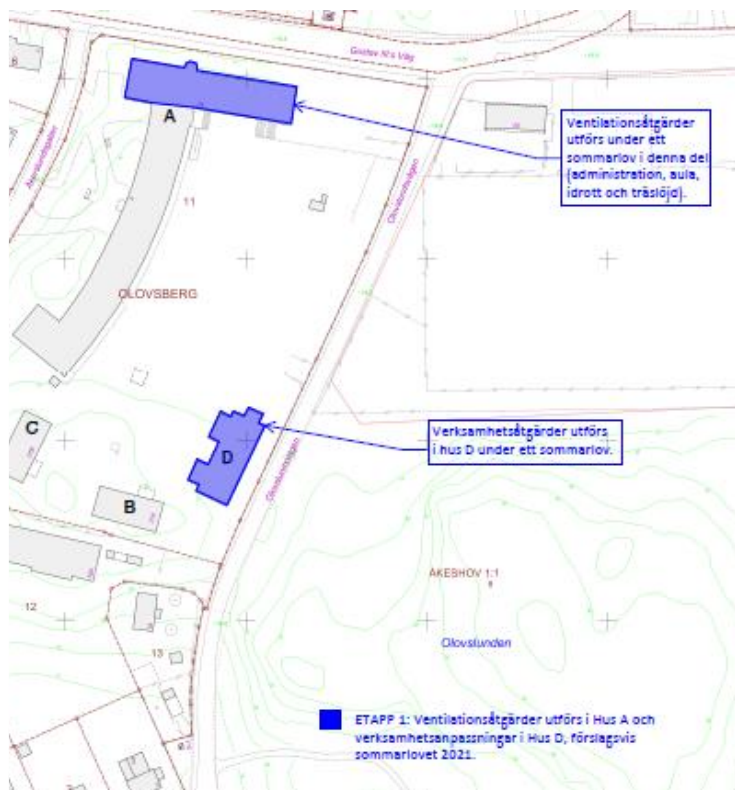
Ventilationen kommer att byggas om i hela hus A för att möta dagens lagkrav. SISAB ställer normalt krav i sina projekteringsanvisningar på 32+2 elever i varje helgruppsrum. Då de flesta klassrummen i hus A är små och skolan utgörs av klasser i årskurserna F-6, kommer helgruppsrum i hus A, ventilationsmässigt dimensioneras för 28+2 personer.

Utöver ventilationsombyggnaden med därtill uppkomna bygg-, el- och vs-arbeten, utförs även renovering av fasader och samtliga fönster samt invändig målning, där behov finns.

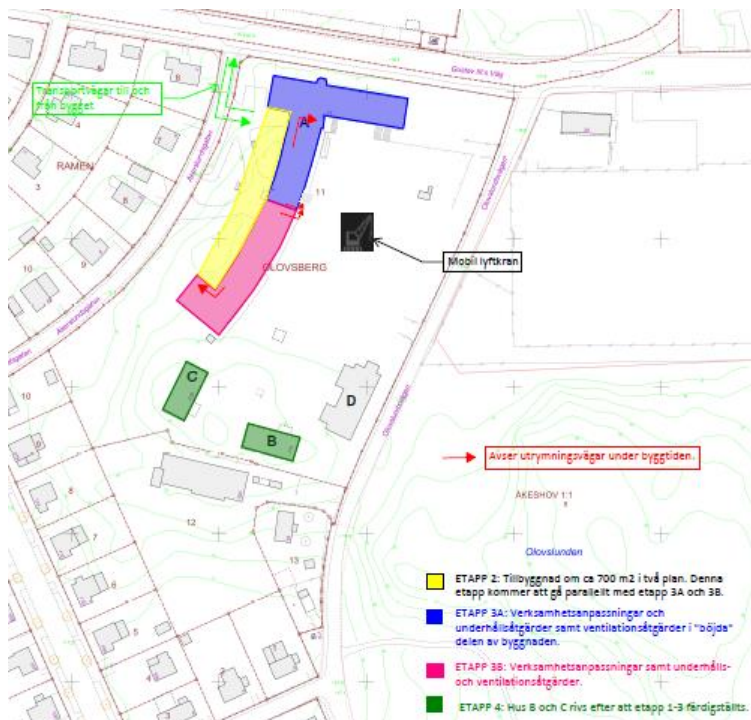
Projektet kommer att delas in i fyra etapper med två etapper för evakuering.



*Tillbyggnaden placeras på byggnadens konkava sida. Framför placeras en lastficka med invändig lastgång.*



Projektets Etapp 1



Projektets Etapp 2-4

### Evakuering

Projektet medför omfattande bygg- och installationsarbeten vilket innebär att skolverksamhet inte kan bedrivas i de delar som byggs om. Tidplan och kostnadsbedömning utgår ifrån att evakuering sker i två etapper.

### Tidplan

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande erhålls från Utbildningsförvaltningen senast mars 2020.

Projektering inkluderat upphandling av entreprenör kan ske april 2020 - april 2021. Produktion planeras juni 2021 - augusti 2023. Ett färdigställande av projektet och återflyttning efter evakuering av skolan planeras till HT 2023.

- Evakuering av hus A, del 1 genomförs med start juni 2021.
- Evakuering av hus A del, 2 genomförs under juni 2022
- Rivning av hus B och C sker sommaren 2023
- Skolgårdsåtgärder utförs sommar/höst 2023

### Ekonomi

Projektkostnaden uppgår till 131 mnkr, varav 81 mnkr är hyresgästfinansierat.

Investeringen för om- och tillbyggnad om totalt 6154 kvm (BRA) är 21 366 kr/kvm, varav hyresgästens del är 13 126 kr/kvm.

Den tillkommande hyran första kvartalet år 1 är beräknad utifrån samverkansavtal för utbildningslokaler 2018 och är 4 638 tkr under det första helåret. I tillkommande hyran har hyra för hus B och C räknats bort.

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

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	5 810 289	10 448 299
Antal elever	545	545
Årshyra/elev (kr)	10 661	19 171
Yta totalt kvm	5406	5871
Kvm/elev	9,9	10,8

### Avvikelser sedan Inriktningsbeslut

I inriktningsbeslut fattat av SISAB:s styrelse 2018-12-04 beräknades projektkostnaden till 104 mnkr. Hyresgästens del har ökat med 4 mnkr och beror främst på att skolgårdsåtgärder har tillkommit men också att detaljeringsgraden har ökat i underlaget. SISAB har även fastställt vilket underhållsarbete som ska göras förutom ventilationen och därför tillkommer kostnader på 24 mnkr för fönster, fasad och målning.



### *Risker*

- I ombyggnaden av hus A finns risk för oväntade kostnader som inte kan upptäckas innan rivning av väggar, inklädnader och undertak har skett.
- Risk för lång uttorkningstid för betongbjälklagen på grund av dagens miljökrav på betongen.
- Risk för ogynnsamma markförhållanden.
- Risk att bygglov inte erhålls på grund av grönklassad byggnad (Stockholms stadsmuseum) och skyddsvärd trädmiljö (Länsstyrelsen i Stockholm)
- Risk att i offerten angivna tider inte kan hållas på grund av att evakueringslösning ännu inte är fastställd.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning och i projektarbetet har representanter från skolans ledning, personal och Utbildningsförvaltningen deltagit.