

Stockholm, 2021-01-12
Vår referens: Susanne Herold
Er referens: Thomas Björk

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Slutredovisning fastpris – kv. Gasklockorna 4, Bobergsskolan, Ny skola i Norra Djurgårdsstaden

Projektamn: Bobergsskolan, Ny skola i Norra Djurgårdsstaden
Kontraktsnummer: 263001 - Projektnummer: 796430
Fastighetsbeteckning: Gasklockorna 4
Diarienummer: 2013-00631

Refererande till Era beställningar daterad 2015-09-02 och 2018-04-16, beställningsnummer GR-2532 och GR 3475 slutredovisar vi härmed rubricerat arbete.

Beskrivning

Stadsbyggnadsnämnden antog 2003 ett program för planering av området Hjorthagen-Värtahamnen –Frihamnen. I programmet angavs att området kring Hjorthagen ska användas för bostadsbebyggelse samt lokaler för kommersiell och social service. Området beräknades innehålla ca 5 000 lägenheter i blandad bebyggelse med lokaler för verksamhet och annan offentlig service. Ny detaljplan för Gasverket västra där en ny skola för 900 elever togs fram av Stadsbyggnadskontoret.

Den nya skolan i Norra Djurgårdsstaden är planerad för 4 paralleller F – 6 med 840 elever med möjlighet att ställa om till 3 paralleller F – 9 med 900 elever. Skolans tekniska system och lokalytor är dimensionerat för 900 elever.

Skolans kök är dimensionerat för 1 500 portioner/dag och är utformat för att klara leverera mat till t e x Hjorthagens skola och Östermalms stadsdelsförvaltning.

Skolan inrymmer hemvister, administration, skolkök och matsal. Skolan kommer ej inrymma gymnastik- eller idrottssal. Idrott kommer att förläggas i den nya



idrottshallen mitt emot skolan.

Ett övergripande mål har varit att uppfylla funktionskraven enligt Utbildningsförvaltningens funktionsprogram och lokalprogram.

Kulturhistoriska värden har dominerat både invändig och utvändigt utformning på befintliga och nya byggnader. Stadsbyggnadskontoret har styrt skolans utformning hårt vilket bland annat gett konsekvensen att ett nytt källarplan hamnat under grundvattennivå. Skolan är även helsprinklat på grund av utformningens förutsättningar samt för att kunna skapa öppna lokaler med bra dagsljus.

På tomten fanns två befintliga byggnader, hus 13 (Hus A) och 28, som togs över i befintligt skick. Hus 28 revs medan hus 13 (Hus A) som är kulturklassad har sanerats, renoverats och byggts om varsamt för att integreras i skolan. Stor antikvarisk hänsyn har behövt tas avseende befintliga fasader, murverk, fönster, snickerier samt vissa produktionstekniska element. En särskild utmaning har varit kombinationen av antikvariska krav och miljö- och fuktkrav, som på flera sätt har varit motstridiga.

De stora nivåskillnaderna inom skoltomten gör att skolan byggts i souterrängplan. Detta har medfört att konstruktionen har behövts projekteras för att klara kraftigt jordtryck på souterrängplanet samt har grundkonstruktionen behövt utföras som gas- och vattentät eftersom delar av byggnaden ligger under grundvattennivån. På grund av utmaningen att tillskapa ljusa och rymliga lokaler har överljus genom flera våningar byggts, konsekvensen av detta är komplicerade konstruktionslösningar.

Skolan är ansluten till sopsugsanläggningen i Norra Djurgårdsstaden.

Genom skolans gård löper ett x-område som gör att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och fungera som port in till Gasverksområdet från Hjorthagen.



Slutredovisning av projektet

Projektet har i stort genomförts i enlighet med de handlingar som låg till grund för genomförandebeslutet. Tilläggsbeställningar har erhållits avseende främst inredning och utrustning men även tidigareläggning av anpassningar av lokalerna till F-9 – skola med minilabb och NO.

Befintligt bjälklag i hus A (hus 13) innehöll för höga värden miljöföroreningar varför hela bjälklaget revs och återuppbyggdes. Stort arbete fick läggas på att återskapa samma vågformiga uttryck. Trots att provtagningar inte visade för höga värden på föroreningar avgav ytterväggar i tillbyggnadsdelen från 40-talet i hus A (hus 13) kraftiga dofter som ledde till att den delen av byggnaden revs för att sedan återuppbyggas igen. Båda dessa tillägg upptäcktes efter genomförandebeslutet.

Tidplanen var nästan från start ansträngd på grund av oförutsedda händelser.

Inom Gasverksområdet har Staden tagit fram platsspecifika gränsvärden för sanering av markföroreningar. Exploateringskontoret som har genomfört saneringen har upprättat ett intyg att man sanerat enligt Stadens krav. Trots detta fanns massor inom SISABs fastighet som enligt stadens riktvärden får ligga kvar men om massorna transporteras bort från platsen måste de deponeras. Detta har medfört ett omfattande merarbete med att utföra ytterligare provtagningar samt att transportera till godkänd deponi vilket har haft tids- och kostnadspåverkan.

Förändringar i grundläggning och sanering av markföroreningar medförde en försening i tidplanen med 8 veckor. Projektet valde att forcera då pågående arbeten för att stommontage inte skulle åka i tid. Detta medförde merkostnader i projektet.

Exploateringskontoret öppnade Gasverksvägen ett år tidigare, det vill säga i augusti 2018, för genomfart för bilar, bussar samt cykel och gångtrafikanter. Detta medförde merkostnader på grund av svårare logistik.

Exploateringskontoret bröt avtalet med operatören för Bygglogistikcenter och handlade upp en ny operatör. Detta medförde delvis nya förutsättningar och prislistor. Exploateringskontoret har krävt att befintliga byggherrar och entreprenörer tecknade nytt avtal. Detta medförde merkostnader i projektet.





I juni upptäcktes svetsdefekter i levererade stål balkar. Detta medförde att entreprenören slog skyddsstopp på bygget tills utredning och åtgärdsplan tagits fram. Arbetet med att åtgärda defekta balkar försenade produktion med ca 14 veckor.

Den 12 juli 2018 inträffade en tragisk dödsolycka vid lossning av material. Med hänsyn till säkerhet och krisarbete efter olyckan har även denna händelse haft inverkan på tidplanen. Tidplanen som redan innan var mycket ansträngd gjorde att det krävdes ytterligare forcering för att skolan skulle kunna stå klar i tid

På grund av de händelser som försenat entreprenaden fick verksamheten tillträde till en av tre byggnader i augusti 2019, medan resterande byggnader gick att tillträda i början av september 2019.



Ekonomi

I Bilaga 1, daterad 2021-01-12, till detta dokument finns en sammanställning som redovisar SISAB:s offert och det ekonomiska utfallet för hyresgästens del efter genomfört projekt.

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan) (lägg till/ta bort ej aktuella)

	kr
Konstnärlig utsmyckning	3 051 152

Tider

Tidplan	Enl. offert	Utfall
Beställning till SISAB	30 okt 2015	2 sep 2015 och 16 apr 2018
Produktionsstart	feb 2017	jan 2017
Inflyttning	jun 2019	aug 2019 hus C, sep 2019 hus A och B

Utbildningsförvaltningen beställde detaljprojektering och start av upphandling 30 oktober 2015. Genomförande beställde Utbildningsförvaltningen 16 april 2018.

Bilaga

Bilaga 1 till Slutredovisning

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Susanne Herold
Projektansvarig

Alina Segerström
Projektägare

Malin Lövenström
Chef Projektavdelningen