

Stockholm: 2021-05-18  
Vår referens: Robert Wetterskog  
Er referens: Zenja Ristic

Utbildningsförvaltningen  
Lokalenheten  
104 22

# Budgetoffert inför genomförandebeslut kv. Brevvågen 2, Vällingbyskolan. Kapacitetsökning och tillgänglighet hus A och L

Projektnamn: Vällingbyskolan, kapacitetsökning och tillgänglighet hus A och L  
Projektnummer: 703130  
Fastighet: 046001 Brevvågen 2, Vällingbyskolan  
Diarienummer: 201700809

## Er beställning

Refererande till era beställningar Utbf 3841, daterad 2019-09-13, GR-3930 daterad 2020-02-17 och tillägsbeställning daterad 2020-03-17 samt kompletterande beslut på beställarstyrgrupp lämnas följande redovisning efter förslagshandlingsskedet.

## Bakgrund

Vällingbyskolan är en F-9 skola som idag har en kapacitet för 900 elever i grundskolan och 14 elever i grundsärskolan. Skolan uppfördes ursprungligen som folkskola i början av 50-talet efter ritningar av arkitekt Helge Zim Dahl. Huvudbyggnaderna är gröna enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Skolan ligger i ett bostadsområde ca 400 meter från Vällingby centrum. Samtliga huvudbyggnader har stora källarplan med ytor som ej kan nyttjas som verksamhetsyta.



Hus A

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  
En del av Stockholms stad

2017 beställde utbildningsförvandlingen en utredning som avsåg klargöra hur Vällingbyskolan på bästa sätt kunde gå från en 3-parallellig till en 4-parallellig F-9 skola. Möjligheten att utöka och integrera befintlig särskola skulle även utredas.

Samtliga huskroppar var i stort behov av renovering då utredningen påbörjades 2018.

Utredningen resulterade i att Hus B och D lyftes ut till ett separat underhållsprojekt då inga större verksamhetsanpassningar behövde utföras. Dessa huskroppar renoverades under 2020 och är nu åter-inflyttade. I övrigt föreslog utredningen en ny byggnad (då kallad hus X) innehållandes kök, matsal, särskola och hemvist samt rivning av ett antal paviljonger och mindre byggnader. Kök och matsal ligger i dag i Hus A och lokalen går inte att anpassa för den önskade kapacitetsökningen och behöver således placeras i den nya byggnaden. Hus X behöver därför uppföras innan Hus A kan renoveras. Befintligt kök och matsal i hus A föreslogs byggas om till hemvist.

Beslut om inriktning fattades 2019-08-29 och i oktober 2019 startades arbetet med förslagshandlingen. Tidigt beslutades om en ny utformning av Hus L för att möjliggöra funktionsförbättring. Valet grundade sig i att kök och matsal i det tidigare förslaget var placerat en våning ner från angöringsplats, vilket gjorde att alla leveranser behövde nyttja hiss. Olika möjligheter för att undvika hiss hade utretts men utan framgång. I förslagshandlingsskede anlätades ny arkitekt som såg en möjlighet att lösa angöring utan hiss. Beslut om detta togs i samråd med utbildningsförvaltningens handläggare. Förslagshandlingsprojektering pågick till februari 2020. Då kallade utbildningsförvaltningen till möte för att informera om nya direktiv. Projekteringen stoppades omgående i samband med beskedet. Det nya direktivet formulerades i beställning GR3930, dat 2020-02-17 och innebar en förändring av målbild - från tidigare 4-parallellig F-9 till 3-parallellig F-6 och 5-parallellig 7-9. Skolans skall enligt de nya direktiven rymma 1080 elever varav 20-24 i grundsärskola. Utformningen ska dessutom säkerställa en kapacitet för 1170 elever i en 6-parallellig 7-9, om behovet av grundsärskola i framtiden skulle upphöra/minska.

Under stoppad projektering fortgick omarbetning utifrån de nya direktiven och 2020-04-03 presenterade ett omarbetat förslag som utbildningsförvaltningens representant (Zenja Ristic) och SISAB (Anette Broman) enades om att gå vidare med. Detta arbete genererade en revidering dat. 2020-04-06 (bilaga 1) vilket blev utgångsmaterialet för konsultgruppen i det fortsatta arbetet med förslagshandlingen.

## Hyresgästens mål med projektet

Utbildningsförvaltningen önskar genomföra en kapacitetsökning från 900 till 1080/1170 elever. Grundsärskolan skall utökas och integreras i resterande verksamhet på ett sätt som idag inte är möjlig och tillgänglighetsåtgärder skall utföras i valda delar av Hus A. Lokalprogrammet skall tillämpas i nyproduktion och i möjligaste mån även i Hus A..

## SISAB:s mål med projektet

- Paviljongerna på skolgården är sedan länge uttjänta. De saknar bygglov och behöver rivras men då skolan nyttjar dem har detta inte kunnat utföras. Detsamma gäller lokalen på Nordingrågatan 22 som ligger en bit ifrån skolan och nyttjas som fritidslokal.

- Hus C är en tidigare vaktmästarbostad och tandläkarmottagning. Även denna är i behov av renovering men då lokalen är olämplig som undervisningslokal ingår denna inte i planeringen av den framtida Vällingbyskolan.
- Hus A är i stort behov av renovering avseende vs, ventilation och el, då systemen är uttjänta samt befintliga ventilationssystem inte uppfyller dagens krav om god inomhusmiljö. I samband med en evakuering av hus A kommer samtliga VVS och el-system att bytas ut och nya lägen för aggregat tillskansas, vilket innebär omfattande håltagning och förstärkningsarbeten. Fuksanering av källare kommer att utföras, lanternin i ljushall renoveras, fönster renoveras/bytas, invändiga ytskikt åtgärdas, yttre fasad renoveras etc.
- Hus H är en tidigare förskola och används idag av förskoleklasser. Hus H ingår inte i projektet.

## Projektbeskrivning

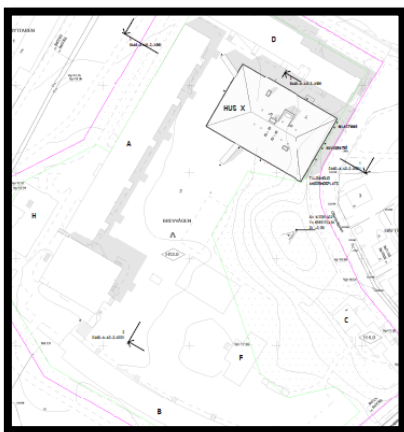
Hus L (tidigare Hus X) kommer att rymma administrativa funktioner så som lärararbetsplatser, skolsköterska, psykolog, kurator, skoladministration, reception, en hemvist med allrum som möjliggör musikundervisning (då tidigare musiksäl i hus A ej kan göras tillgänglig), undervisningslokaler för GSS, samt matsal och kök.

Hus L placering är optimerad för att möta dagens krav vad gäller tillgänglighet, inlastning och transporter till GSS. Skolan får en ny huvudentré från gatunivå. Huskroppen förbinder den högre gatunivån till den lägre skolgården genom husets hiss. Målet är att integrera skolans elever i olika miljöer och att hemvisten skapar möjlighet både för grundsärskolans och grundskolans elever att samnyttja ytor. Specialsalar och allmänna ytor i Hus A anpassas och görs tillgängliga för samtliga elever. Uthyrning av matsal och kök i Hus L till offentligheten kommer att möjliggöras.

Hus L har gentemot utredningen fått en annan utformning. I det nya förslaget placeras kök/matsal i gatunivå vilket gör att en hiss utgår och leveranser underlättas. Utformning och flöden förbättras gentemot tidigare förslag och lokalerna uppfyller kraven enligt lokalprogram 2019 (tidigare 2017).

I utarbetandet av hus L har antikvarisk expertis rådfrågats för att samspela i området och huset har getts en omsorgsfull gestaltning.

Bygglov har lämnats in i syfte att möjliggöra en planerad byggstart i händelse av att en överklagandeprocess inleds.



Förslagshandling med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Sammanfattning efter omtag 2020-03-31-rev 2020-04-06 (Bilaga 1)
- Förslagshandlingar hus A 2020-10-16
- Förslagshandlingar hus L 2020-11-13

Under hela förslagshandlingskedet har Vällingbyskolans rektor Kenneth Wielinder och administrativa chef Johan Olsson på varit delaktiga samt handläggare Zenja Ristic för er förvaltning deltagit.

# Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås:

Preliminär tidsplan	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Förslagshandling, daterat						
Beställning senast*	Nov					
Projektering		Hus L	Hus A			
Produktion			Hus L	Hus L		
Produktion					Hus A	Hus A
Evakuering					X	X
Rivning paviljonger		X				
Rivning Hus G		X				
Nälstapaviljong	X	X	X	X	X	X
Paviljonger på skolgården					X	X
Prel. Inflytt / hyresföring					Hus L	Hus A
Slutredovisning						X

\*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

Hus A kommer att behöva evakueras under hela ombyggnationen, ca 18 månader. Paviljonguppställning på Nälstaskolan nyttjades under renoveringen av Hus B och D och kommer att kunna nyttjas igen vid ombyggnad Hus A. Hus X kommer att vara uppfört och minska evakueringsbehovet men trots detta kommer ytterligare paviljonguppställning vara nödvändig. Bedömningen är att paviljong för 12 klasser kommer att behöva ställas upp på skolgården. En utredning pågår som visar att detta är genomförbart till en projektkostnad av ca 13 miljoner kr. Detta ger en årshyra, om den behöver stå i två år, på ca 10 miljoner kr/år.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad 202012. Indexuppräknings ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp	SISAB:s del	Hyresgästens del
Utredningsskedet, Hus A och L	2 788 064 kr	0 kr	2 788 064 kr
Förslagshandlingsskedet Hus A och L	13 000 000 kr	5 850 000 kr	7 150 000 kr
Genomförandeskede, avslutsskede, Hus A	112 460 000 kr	96 500 000 kr	16 010 000 kr
Genomförandeskede, avslutsskede, Hus L	123 700 000 kr	0 kr	123 700 000 kr
<b>Summa projektkostnad</b>	<b>252 000 000 kr*</b>	<b>102 300 000 kr</b>	<b>149 600 000 kr*</b>
Administrativt tillägg Hus A	420 000 kr	0 kr	420 000 kr
Administrativt tillägg Hus L	2 645 000 0kr	0 kr	2 645 000 kr
Kreditiv Hus A	247 000 kr	0 kr	247 000 kr
Kreditiv Hus L	1 680 210 kr	0 kr	1 680 210 kr
<b>Total kostnad</b>	<b>257 000 000</b>	<b>102 300 000</b>	<b>154 600 000</b>

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 Hus A och L	2 788 064 kr	Exkl detaljplan
Rivning	600 000 kr	Avser Hus G
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>3 388 064 kr</b>	

\*i beloppet ingår administrativt tillägg

Restvärde för Hus A och G direktfinansieras men ingår inte i projektkostnaden.

Restvärde Hus A, (mars 2021)	601 349 kr	Ventilation matsal
Restvärde Hus G, (mars 2021)	978 399 kr	

\*Utöver projektkostnad ovan skall 7 950 000 kr avseende inredning beställas separat av grundskoleavdelningen.

Övriga kostnader enl. "krysslistan"	1 606 500 kr	Storkök Hus L
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	2 444 940 kr	Skolan Hus L
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	3 900 480 kr	Skolan Hus A
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>7 950 000 kr</b>	

## 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 Hus A 21 700 000 kr	(Räntesats 0,70%)	1 280 000
Summa DoU/inhyrning/ Hus A (inkl. nyproduktionsrabatt*)		3 322
<b>Summa tillkommande hyra Hus A (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)</b>		<b>1 282 000</b>
Hyresgrundande belopp Hus L 133 309 000 kr	(Räntesats 0,70%)	5 339 571
Summa DoU/inhyrning/ Hus L (inkl. nyproduktionsrabatt*)		656 635
<b>Summa tillkommande hyra Hus L (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)</b>		<b>5 996 206</b>
<b>Total tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)</b>		<b>7 278 206</b>

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

Summa Hus L tillkommande hyra blir exkl. rabatt 6 622 233 kr/år.

- Hyra evakueringspaviljong i två år för 12 klasser uppskattas till ca 10 milj kr/år
- Avgående hyra, pga. rivning, är för Hus G ca 128 500 kr/år.
- Avgående hyra på paviljonger som avetableras är för PAV 1F ca 170 000 kr/år och för PAV 2K ca 481 500 kr/år

- Avgående hyra för Hus C om det blir aktuellt att lämna den är ca 213 500 kr/år
- Hus H ingår inte i projektet men kommer fortsätta tillhöra Vällingbyskolan. Hus H kommer att renoveras utvändigt i separat projekt.

I bedömd hyra ingår inte eventuella tillkommande kostnader för tomträtt/arrende.

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.



# Risker

## Hus A

Största risken för projektet är att inget genomförandebeslut fattas då detta kommer leda till avsevärda förseningar och fördyringar. Redan 2004 fattades beslut om att skolan behövde renoveras och att en evakuering är nödvändig. Kostsamma, provisoriska åtgärder sker löpande på samtliga installationer i Hus A.

Då relationshandlingar är bristfälliga finns risk att konstruktionen inte är vad som antagits.

Detaljprojektering av apparatur i fläktrum är ej genomförd. Risk finns att sänkning av golv kan bli nödvändig i vissa delar. Detta är kostsamt och kan leda till omfattande saneringskostnader.

Dränering skulle enligt tidigare beslut ha utförts under 2020 men detta har inte utförts och har därför lyfts in i projektet. Endast en uppskattad kostnad har inräknats.

Hus A är en komplicerad byggnad med många olika våningsplan/nivåer. Stora utrymmen är inte åtkomliga för inventering innan rivning. Detta i kombination med ett eftersatt underhåll och bristfälliga relationshandlingar gör att risken höjts betydligt sedan utredningsskedet. En omfattande riskinventering har genomförts där specifika risker kostnadsbedömts.

## Risker hus L

Grundvattennivån i området är hög vilket kan komma att kräva extra åtgärder. Omfattningen av dessa har ännu inte detaljprojekterats.

Dagvattenhanteringen är ej detaljprojekterad och det finns en risk att den metod som föreslagits inte är tillräcklig, vilket i så fall kommer kräva ytterligare åtgärder

Trafiksituationen vid offerdalsgatan är komplicerad då huvudentré och varuintag behöver ligga intill varandra för att klara angöringen. Dialog har förts med trafikverket under förslagshandlingsskedet men risken finns att förslaget måste omarbetas för att få ett bygglov. Kostnadsdrivande åtgärder på gatumark kan då komma att krävas.

Bergschakt kulvert (mellan hus D och L) är ej detaljprojekterad och redovisad kostnaden en uppskattning.

## Gemensam risk

När kulvert för fjärrvärme till hus L grävs kommer inlastningen till matsalen att påverkas. Ny tillfällig väg kan komma att behöva skapas. Kostnader för denna ingår ej.

Evakuering för ett antal elever i grundsärskolan under tiden Hus L uppförs är ej löst.

## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
	SISAB	Utbf	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) Hus A	83	17	% av entreprenadkostnad
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) Hus L (nybyggnad)	0	100	% av entreprenadkostnad
<del>Beräknat specifikt energimål</del>	[Ange summa]		Ej aktuellt
Nuvarande area, kvm (BRA) Hus A	6365		
Ombyggd area, kvm (BRA) Hus A	6365		
Tillbyggd area, kvm (BRA) Hus A	11		Tillkommande BRA
Nybyggd area, kvm (BRA) Hus L	3025		Tillkommande BRA
Nybyggd Kr/kvm (BRA) – Hyresgäst Hus L	45 200		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ny-/tillbyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) -Hus A	19 500		Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst	3 400		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Nuvarande antal barn/elever (hela skolan)	900		
Tillkommande antal barn/elever	180/270*		Särskola/klasser. Skolan skall kunna hantera båda scenariona
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1170 + 156		Elever + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2		Elever + personal.
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)	26 950		exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt Beräknat på 270 elever och utan avdrag för avgående hyror.

## Beställning av genomförande

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

Kostnad för Genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till 236 000 000 kr.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast november 2021, 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

---

Robert Wetterskog  
Projektägare

---

Claes Magnusson  
VD