

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2022-04-26
Ärende 5.1
DNR: 2022-00157

Handläggare: Susanne Christensson
Telefon: 08-508 460 59

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Reviderat Inriktningsbeslut underhåll och verksamhets- anpassning, Stadshagsskolan, kv. Tjället 9, Kungsholmen

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att godkänna inriktningen avseende underhåll och verksamhetsanpassning på Stadshagsskolan, Kungsholmen samt uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut, med en investeringsutgift om 80 mnkr, varav 15 mnkr är hyresgästfinansierat, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB har genomfört en utredning avseende underhållsarbete och verksamhetsanpassning på Stadshagsskolan. Projektet avser bl.a. att byta ut tekniska installationer för ventilation, el värme, vatten och sanitet. Verksamhetsanpassningar kommer att göras för bl.a. musik, bild, expedition samt tillgänglighet och frångänglighet.

Ett tidigare Inriktningsbeslut finns i ärenden från 2020, men p.g.a. ändrad omfattning har en ny utredning utförts vilket föranleder detta reviderade Inriktningsbeslut.

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
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Investeringen för ombyggnaden om totalt 4 400 kvm (BRA) är 18 tkr/kvm, varav hyresgästens del är 3 370 kr/kvm. Den tillkommande årshyran, första helåret, beräknas uppgå till 924 tkr. Den framtida årshyran, efter projektet motsvarar 26 tkr per barn.

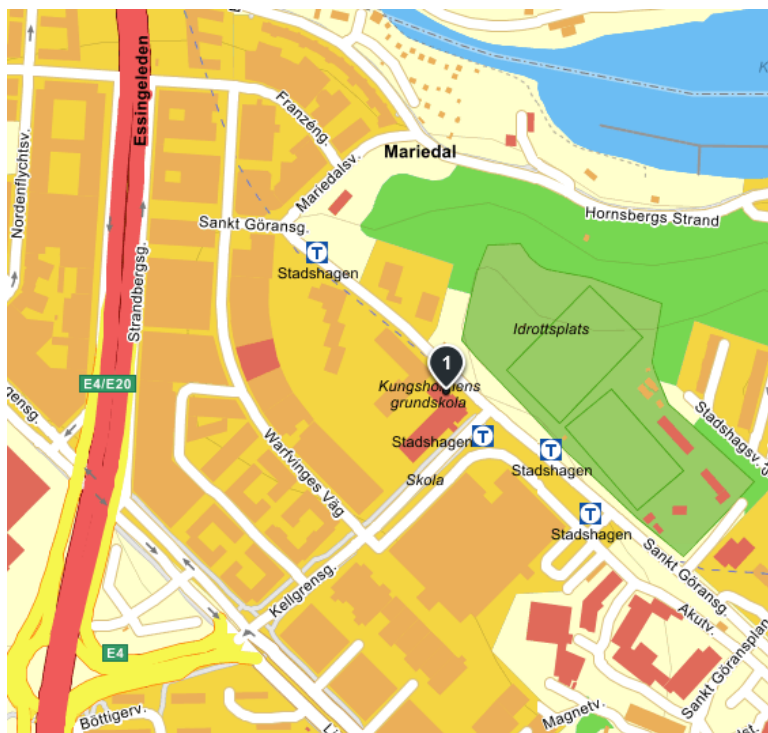
Projektet beräknas vara klart juni 2026.

Bakgrund

Stadshagsskolan, även benämnd Kungsholmens grundskola, är en 6-9 skola med 250 elever. Skolan ritades av arkitekten Anders Tengbom och stod klar 1966. Skoltomten ingår i ett område där det finns pågående planer som bl.a. omfattar bostäder, idrottsytor, skola, förskola, kommersiell service, vård, kontor och park.

Fastigheten har i dagsläget ett stort underhållsbehov. Tekniska installationer så som ventilation, VVS, och el har uppnått teknisk livslängd. Projektet initierades p.g.a. att byggnaden är i behov av ventilationsåtgärder för att pålitligt kunna uppnå en godkänd OVK. Befintlig utformning innebär att ventilationsutrymmet är försatt i undertryck, vilket medför kraftig slagning vid öppning och stängning av dörrar in till utrymmet. Detta är ett arbetsmiljöproblem som avhjälpas vid en modernisering av ventilationsanläggningen. När lokalerna tomställs, kommer även el- och VVS-installationer att bytas ut.

Utbildningsförvaltningen önskar samtidigt utföra anpassningar av verksamhetens lokaler. SISAB genomförde utredning i enlighet med överenskommen omfattning 2019-2020. Efter Inriktningsbeslut (i SISAB:s styrelse 2020-09-22) ändrades inriktning vad gäller mängden verksamhetsanpassningar. Detta medförde att ett omtag av Utredningsskedet, slutfört 2022-03-25, vilket ligger till grund för detta beslutsunderlag.



Skolans placering på karta. Källa: Eniro

Ärendet

SISAB avser via upprustning av tekniska installationer, dvs. el, ventilation, värme, vatten och sanitet, att bevara fastighetens fortsatta värde. En god inomhusmiljö ska säkerställas och myndighetskrav tillgodoses. Vidare ska befintligt arbetsmiljöproblem i ventilationsutrymme avhjälpas. Upprustning och modernisering av tekniska installationer uppskattas även medföra en väsentligt minskad energianvändning. I samband med teknisk upprustning sker även generellt underhåll av ytskikt och dörrar.

- Ny el & tele inkl. ny belysning och datanät
- Nytt CUR-rum (centralutrustningsrum), undercentral och serviser
- Nytt ventilationssystem, värmesystem, stammar, styrinstallation
- Generellt underhåll av ytskikt där behov finns samt för återställande, ex nya undertak
- Underhåll av dörrar
- Dränering på delar av byggnaden

Enligt utbildningsförvaltningens önskemål kommer anpassningar göras för att förbättra akustik, expeditionen och omklädningsrum för kökspersonal. Ny musiksals och bildsals kommer att tillskapas. Tillgänglighetsåtgärder, nivå 2 kommer också att genomföras och frångänglighetsåtgärder.

Både verksamhetsåtgärder och underhållsåtgärder får konsekvenser på brand som ses över i sin helhet.

Barnkonsekvenser

I januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter. SISAB arbetar strukturerat för att bevaka och förbättra barnens rättigheter inom SISAB:s verksamhetsområde. I barnkonventionens artikel 3 står det att för alla beslut som rör barn ska det i första hand beaktas det som bedöms vara barnets bästa.

Barns rätt till utbildning och barns rätt till hälsa (artikel 24, 28) har varit styrande när det gäller ombyggnationen och barns rätt till en god skolmiljö har prioriterats. I det fall projektet inte genomförs finns en betydande risk för att arbetsmiljön påverkar barnens och personalens hälsa negativt. Skolan kommer att evakueras under produktionstiden då hela byggnaden behöver tas i anspråk för att genomföra projektet.

I dessa typer av underhållsprojekt anlitas inte konsulter för att genomföra barnkonsekvensanalyser då åtgärderna ses som en naturlig del av byggnaders livscykel och i detta fall ämnar till att förbättra inomhusklimatet och byggnadens tekniska status.

Tidplan

Tidplanen är preliminär och gäller under förutsättning att beställning om förslagshandling är SISAB tillhanda senast juni 2022.

Förslagshandling bedöms ta ca 7 månader och planeras från maj till november 2022. Projektering och produktion bedöms ta ca 32 månader från beställning och planeras från april 2023 till juni 2026, då inflytt bedöms kunna ske.

Evakueringen är nödvändigt under produktion, från juni 2024 till juni 2026. Projektet är en del av en övergripande evakueringsplan för flera skolor inom Kungsholmen.

Ekonomi

Totala kostnaden för projektet beräknas uppgå till 80 mnkr, varav 15 mnkr är finansierat av hyresgäst. I hyresgästens del ingår utredningskostnad om 1 988 tkr som kommer att direktfaktureras. Kostnad för att genomföra förslagshandling är beräknad till ca 3,6 mnkr, varav hyresgästens del är 600 tkr.

I projektkostnaden ingår inte evakuering, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet. Inte heller risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar.

Investeringen för ombyggnaden om totalt 4 400 kvm (BRA) är 18 tkr/kvm, varav hyresgästens del är 3 370 kr/kvm.

Hyrestillägget beräknas med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. I bedömd hyra ingår inte eventuella tillkommande kostnader för tomträtt/arrende.

Den tillkommande hyran, första helåret, uppgår till 924 tkr. Om hyran beräknas med kalkylberäkningsprocent, 2 %, är den tillkommande hyran, första helåret, 1 081 tkr.

Nutida värden i tabellen är beräknade i mars 2022.

	Nutida	Framtida
Årshyra total (kr)	5 617 200	6 541 200*
Antal platser	250	250
Årshyra/plats (kr)	22 469	26 165*
Yta byggnad, BRA (kvm)	4 361	4 361
Yta BRA/elev (kvm)	17,4	17,4

*avser första årshyran

Förändring sedan tidigare Inriktningsbeslut 2020-09-22

Vid tidigare Inriktningsbeslut 2020-09-22 bedömdes den totala kostnaden för projektet till 54 mnkr, utbildningsförvaltningens del var 30 mnkr. Utbildningsförvaltningens del har minskat till 15 mnkr då vissa delar har valts bort, bl.a. ombyggnad av kök och tillhörande funktioner, ny hemkunskap samt ombyggnad av NO-salar. Tillgänglighets- och frångänglighetsåtgärder inklusive hiss har tillkommit.

SISAB:s del har således ökat från 24 mnkr till 65 mnkr. Detta beror på att den fördjupade utredningen lett till ökad omfattning, framförallt gällande byggåtgärder och projektering. Marknadsläget har förändrats vilket leder till dyrare material- och byggkostnader samt att riskpengen har ökat med anledning av osäkerheten på marknaden.

Risker

En riskanalys har genomförts där projektrisker har analyserats och värderats. Nedan risker är identifierade och hanteras vidare i Förslagshandlingsskedet. Marknadsläget kopplat till kriget i Ukraina är inte med i riskkalkylen.

- Omfattning på fuktproblematiken i källaren är inte helt fastställd.
- Okänd status på ventilationskanaler under takbjälklag.
- Trång tomt och svårt med access, höjdskillnader.
- Grönklassad byggnad – kan påverka möjlighet att få bygglov för yttre ändringar kopplat till ventilation och hiss.
- Flera andra pågående projekt i det direkta närområdet, ex. Tjället 9 och St. Göransgatan, kan påverka tillträde och tidsplan.
- Ej säkerställt att akustiska åtgärder för att iordningställa ny musiksals är tillräckligt.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från utbildningsförvaltningen deltagit.