



Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2022-04-26
Ärende 6.1
DNR: 2022-00157

Handläggare: Susanne Christensson
Telefon: 08-508 460 59

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut underhåll, ombyggnad kök och matsal Grimstaskolan, kv. Zinket 2, Vällingby

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra projekt avseende underhåll, ombyggnad kök och matsal på Grimstaskolan, kv. Zinket 2 i Vällingby, med en investeringsutgift om 288 mnkr, varav 103,5 mnkr är finansierat av hyresgäst, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB kommer att genomföra underhållsarbete på tekniska installationer, ventilation, rör och el samt andra underhållsåtgärder, bl.a. fönster, radon och dränering. Utbildningsförvaltningen har samtidigt beställt ombyggnad av kök och matsal.

Den tillkommande årshyran, första helåret, beräknas uppgå till 5 777 tkr, exklusive nyproduktionsrabatt. Den framtida årshyran, efter projektet motsvarar 24 tkr/barn, exklusive rabatt.

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 ombyggnad om totalt 8 276 kvm (BRA) motsvarar 35 tkr/kvm. Skolan beräknas stå klar för inflytt till januari 2026.

Bakgrund

Grimstaskolan är en grundskola för årskurs F-9, för ca 630 elever som uppfördes 1956 efter ritningar av arkitekterna Gösta Nordin och Olof Ellner.

Skolan är i behov av upprustning av befintliga hus B, C och D på grund av att de tekniska installationerna, ventilation, rör och el har uppnått sin livslängd och behöver bytas ut.

Utbildningsförvaltningen önskade, i samband med dessa arbeten verksamhetsförbättrande åtgärder och beställde 2020-12-21, av SISAB, en förslagshandling avseende kapacitetsökning med 100 elevplatser genom en nybyggnad samt ombyggnad av kök och matsal.

Ett Inriktningsbeslut togs i SISABs styrelse 2020-12-08, då med en total kostnad om 203 mnkr. Efter förslagshandlingen inkom 2022-02-23 ett önskemål från utbildningsförvaltningen om att genomförandefferten inte ska omfatta nybyggnaden, utan endast ombyggnad av kök och matsal. Det är enligt den beställning som detta genomförandebeslut redovisas.



Grimstaskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

SISAB:s mål för projektet är att ersätta samtliga befintliga ventilations-, rör- samt el- och teletekniska system med nya system som uppfyller dagens myndighetskrav och gällande projekteringsanvisningar. Även ytskiktsrenovering av golv, väggar och tak ska genomföras. Befintliga entréer och fönster byts ut, respektive renoveras för att klara

myndighetskrav och minska driftkostnader. I projektet ingår även radonåtgärder samt dränering runt samtliga byggnader.

Till följd av byggnadens kulturhistoriska värde får byggnadens exteriör ej förvanskas. Projektets antikvarie har bedömt att byggnaden skulle förvanskas om de nya fläktrummen skulle byggas på taket. Till följd av detta har fläktrummen tidigare placerats under mark. Markundersökningar visar dock att fläktrummen skulle hamna under grundvattennivån och under förslagshandlingen har möjligheten att nyttja befintliga ytor i plan 900 utretts på nytt. Genom att göra avsteg från SISABs projekteringsanvisningar samt genom att optimera verksamhetens nyttjande av lokalerna för fritidsverksamhet är det nu möjligt att tillskapa ytor för de tillkommande fläktrummen inom de befintliga byggnaderna. En liten tillbyggnad görs om 136 kvm för lastkaj, soprum och driftsutrymme.

Ett nytt lokalprogram har arbetats fram under förslagshandlingen, i nära samarbete med både utbildningsförvaltningens handläggare och verksamheten. Målet var att ta fram ett lokalprogram som säkerställde rätt ytor för verksamheten utifrån projektdirektiv och framtagna nyckeltal samtidigt som tillkommande fläktrumsytor och nya krav i Arbetsplatsens utformning (AFS 2020:1) kunde integreras i en lösning som genererade minsta möjliga byggpåverkan på befintliga byggnader.

Anpassning av kök och matsal har ej hanterats i förslagshandlingsskedet, tidigare framtagna handlingar ligger kvar och är fortsatt gällande. Tillagningskök totalrenoveras och omdisponeras. Personalutrymmen för kökspersonal rustas upp. Lastkaj med skärmtak byggs om.

Personalrum, kombisal, lärararbetsplatser, musiksalsal, omklädningsrum med dusch/WC för städpersonal byter placering med anledning av kök/matsals utbyggnad.

På grund av nya arbetsmiljöregler tillskapas grupprum, RWC, ny hiss/trapphissar, glaspartier, utrymningsplatser och ramper.

Enbart återställande av skolgård ingår i projektet, separat skolgårdsprojekt kommer att bedrivas direkt i tid efter detta projekt är slutfört.

Evakuering är nödvändig under produktionstiden. Evakueringskolan i Västerort är planerad att användas för detta ändamål.

Barnkonsekvenser

I januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter. Projektet bedöms ta hänsyn till barnens bästa utifrån artikel 24: Barn har rätt till bästa möjliga hälsa. Om anpassningar inte görs finns risk för en osund utbildningsmiljö för eleverna.

Förvaltningens förslag om att backa från att tillskapa en ny byggnad på befintlig tomt får positiva konsekvenser för barn och unga. Genom att undvika att förtäta på fastighetsområdet får eleverna på skolan tillgång till en mer generös friyta som ger bättre förutsättningar för rörelse och lek, i enlighet med artikel 31 och 24.

Tidplan

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande är SISAB tillhanda senast 30 juni 2022.

Projektering för hus D planeras pågå till maj 2023. Produktion är planerad från januari 2024 till december 2025, då evakuering är planerad. Inflytt beräknas kunna ske i januari 2026.

Ekonomi

Total kostnad för projektet beräknas till 288 mnkr, varav 103,5 mnkr är hyresgästens del. I detta ingår kostnader som ska direktfaktureras till utbildningsförvaltningen om totalt 10 456 tkr, utredningsskedet 987 tkr, förslagshandling 2 464 tkr, förgävesprojektering p.g.a. omtag 5 077 tkr, samt köksutrustning 1 929 tkr.

Risker vad gäller programförändringar är inte beaktade i projektkostnaden.

Investeringen för ombyggnad om totalt 8 276 kvm (BRA) motsvarar 35 tkr/kvm, varav hyresgästens del är 13 tkr/kvm.

Den tillkommande årshyran, första helåret, beräknas uppgå till 5 748 tkr, inklusive nyproduktionsrabatt. Exklusive nyproduktionsrabatt är första årshyran 5 777 tkr.

Beräknad med kalkylberäkningsprocent, 2 % är första årshyran 6 890 tkr inklusive nyproduktionsrabatt. Motsvarande årshyra, exklusive nyproduktionsrabatt är 6 919 tkr.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Nutida värden i tabellen är beräknade i mars 2022.

	Nutida	Framtida
Årshyra (kr)	9 028 433	14 805 433*
Antal barn	630	630
Årshyra/barn (kr)	14 330	23 500*
Yta totalt (kvm)	8 276	8 412
Yta/barn (kvm)	13,1	13,4

*avser första helåret, exklusive nyproduktionsrabatt

Förändring sedan Inriktningsbeslut 2020-12-08

Total kostnad bedömdes vid Inriktningsbeslutet till 203 mnkr. Nybyggnaden om 27 mnkr har utgått och de resterade 176 mnkr har ökat till 288 mnkr. Entreprenadkostnaden har ökat med 37 mnkr, till stor del kopplat till AFS, justeringar i omfattning p.g.a. myndighetskrav och tidigare brister i projektering. Projekteringskostnader har ökat med 10 mnkr och byggherrekostnader med närmare 20 mnkr. Entreprenadrisker är 40 mnkr högre.

Risker

De risker som beskrivs nedan är de risker som kvarstår efter det riskbehandlingsarbete som har pågått under skedet. Beskrivna risker bedöms kunna ge en stor påverkan för projektets kostnad, tid och/eller kvalitet.

- Tidplanen medger inget utrymme för förseningar, varken gällande beslut, överklaganden eller omtag.
- Projektering från tidigare skeden kvarstår att utföra och/eller får påverkan på kommande projektering.
- Evakueringsfönster ej möjligt att påverka

- Platsbrist för nya installationer på grund av bristfälliga relationshandlingar, avsaknad av inmätning i byggnad med trånga utrymmen
- Ny AFS kan komma att påverka omfattningen ytterligare
- Behov av ansökan för vattendom/anmälan om vattenverksamhet ej fastställt
- Befintliga relationshandlingar stämmer ej med verkligheten

Ärendets beredning

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