

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2022-04-26
Ärende: 6.2
DNR: 2022-00157

Handläggare: Susanne Christensson
Telefon: 08-508 460 59

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut underhåll, Hässelby Villastads skola, kv. Skolörten, Hässelby

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra projekt avseende underhåll, på Hässelby Villastads skola, kv. Skolörten i Hässelby, med en investeringsutgift om 25,5 mnkr, varav 11,1 mnkr är finansierat av hyresgästen, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB kommer att genomföra byte av tekniska installationer, ventilation, el, VVS, brand- och inbrottslarm. Fasad och fönster kommer att renoveras.

Den tillkommande årshyran, första helåret, beräknas uppgå till 728 tkr. Den framtida årshyran efter projektet motsvarar 11 tkr/barn. Investeringen för ombyggnad om totalt 834 kvm (BRA) motsvarar 30 tkr/kvm, varav hyresgästens del är 13 tkr/kvm.

Skolan beräknas stå klar för inflytt augusti 2023.

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

Bakgrund

Hässelby villastads skola är en grundskola för årskurs F-9 med fritidshem och fritidsklubb. Skolan byggdes 1912 och ritades av C. Zupnac. På skolan går ca 950 elever fördelade i flertalet skolbyggnader.

Hus D innefattar klass 1-2 samt fritids och är grönklassad enligt Stockholm Stadsmuseums klassificeringssystem. Miljöförvaltningen genomförde en inspektion 2018 där brister i ventilationen (självdug) påpekades.

Inom ramen för projektet med ombyggnation av ventilationen genomfördes under hösten 2020 en statusinventering av hela byggnaden för att identifiera övriga åtgärder som med fördel kan genomföras samtidigt. Inventeringen konstaterade att Hus D har ett undermåligt ventilationssystem och äldre installationer, såsom el och vatten och avlopp som inte heller uppfyller dagens krav. Inventeringen konstaterar även att fasad och fönster behöver renoveras.



Skolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Projektet syftar till att byta ut centraler och system för ventilation, el, VVS, brandlarm och inbrottslarm. Ventilationen byggs för att klara 32+2, elever +personal, i varje klassrum. Ytskikt kommer att återställas och åtgärdas till följd av dessa arbeten.

Fasad kommer att lagas och målas i ursprunglig kulör. Fönster kommer att renoveras och kompletteras med en invändig isolerglasruta. Vissa fönster kommer att bytas ut för att klara dagens brandkrav. Skador på yttertak kommer att lagas och befintliga entrépartier kommer att bytas ut.

Barnkonsekvenser

I januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter. För att möjliggöra för beslutsfattare

att beakta barnperspektivet och omsätta barns rättigheter i sina beslut beskriver vi här på vilket sätt vi kunnat beakta frågorna om barns rättigheter i just det här projektet.

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, dvs när vuxna ser barnet och strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv har framkommit i projektet när vi genom skolledare och pedagoger fått elevers behov beskrivna samt när de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet. Vi har också använt våra projekteringsanvisningar som är formade utifrån att det är just skolmiljö för barn som ska skapas och anpassas.

Barnkonventionen artikel 28 beskriver att barn har rätt till utbildning. Detta ärende säkerställer barns rätt till utbildning genom att säkerställa en god inomhusmiljö genom att tillskapa en fungerande ventilation, solskydd och täta fönster och även trygghetsåtgärder såsom ett uppgraderat brandskydd och skalskydd.

Hus D är placerad inne på en trång skolgård utan direkt möjlighet till lastning och lossning av material från gatan. Hus D kommer att evakueras, men det kommer fortfarande vara rast-verksamhet på skolgården som omgärdar hus D. Hus D kommer att stänglas in under entreprenadtiden. I artikel 3 i Barnkonventionen ska alla åtgärder som rör barn beaktas utifrån vad som bedöms vara barnets bästa. Det är av yttersta vikt att alla materialtransport in och ut från Hus D sker med barnens säkerhet i fokus. I möjligaste mån planeras transporter till innan skolans verksamhet startar för dagen. Alla transporter ska noga planeras tillsammans med skolans ledning.

Projektets planering kommer kommuniceras via skolledningen till barn, föräldrar och personal.

Tidplan

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

Projektering planeras pågå från maj till september 2022. Produktion är planerad från december 2022 till juli 2023. Byggnaden kommer att evakueras från augusti 2022, till augusti 2023 då inflytt beräknas kunna ske.

Ekonomi

Total kostnad för projektet beräknas till 25,5 mnkr, varav 11,1 mnkr är hyresgästens del. I detta ingår kostnader som ska direktfaktureras till utbildningsförvaltningen om 57 tkr.

Risker vad gäller programförändringar är inte beaktade i projektkostnaden.

Investeringen för ombyggnad om totalt 834 kvm (BRA) motsvarar 30 tkr/kvm, varav hyresgästens del är 13 tkr/kvm.

Den tillkommande årshyran, första helåret, beräknas uppgå till 728 tkr. Beräknad med kalkylberäkningsprocent, 2 % är första årshyran 864 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 april 2022.

	Nutida	Framtida
Årshyra (kr)	9 900 374	10 628 200*
Antal barn	950	950
Årshyra/barn (kr)	10 421	11 188*
Yta totalt (kvm)	9 157	9 157
Yta/barn (kvm)	9,6	9,6

*avser första helåret

Risker

Nedanstående risker är identifierade och beaktade i kalkylen.

- Eftersom arbetena sker då övriga byggnader på skolan är i drift behöver samordning och planering med verksamheten ske mycket noggrant för att undvika personskada.
- Övriga miljöstörande ämnen eller skador på byggnaden kan upptäckas när ombyggnads- och rivningsarbetena påbörjas. Kan medföra ökade kostnader och förlängd tidplan.
- Befintliga relationshandlingar är bristfälliga. Detta kan leda till om projektering vilket kan leda till merkostnader och tidsförlängning.
- Hålltagning och arbeten i äldre byggnader är alltid utmanande och kan innebära överraskningar som kan innebära merkostnader och tidsförlängning.
- Risker kopplat till marknadsläget, med risk för ökade materialkostnader och leveranstider.

Ärendets beredning

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