

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2019-09-23

Ärende 6.6

DNR: 2019-00350

2019-08-29

Handläggare: Anders Eklund  
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## Genomförandebeslut Om- och nybyggnad, Ekensbergsskolan, kv. Ekensberg 1 och kv. Flytdockan 2 Gröndal

### Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

Att uppdra åt VD att genomföra om- och nybyggnadsprojektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 126 mnkr, varav 115 mnkr är hyresgenererande, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson  
VD

### Sammanfattning

SISAB har lämnat budgetoffert till Utbildningsförvaltningen avseende kapacitetsökning med om- och nybyggnation av Ekensbergsskolan. Målet är att öka kapaciteten med 168 elevplatser till totalt 280 elevplatser. En ny byggnad kommer att tillskapas för att ersätta den gamla uttjänta i kv Flytdockan 2. Befintlig huvudbyggnad, inklusive kök och matsal kommer att anpassas för att klara den nya kapaciteten. Ventilationen kommer att byggas om.

Den tillkommande hyran till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 5 984 tkr. Totala årshyran fördelat på antal elevplatser är 27 tkr. Inflytt planeras till september 2022. Hela projektet beräknas att vara klart maj 2023.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

## Bakgrund

Ekensbergsskolan är uppförd 1976 på ett gammalt varvsområde mellan Mörtviken och Essingesundet intill Gröndal och består av två byggnader, en i kv. Ekensberg 1 och en i kv. Flytdockan 2. Skolan är idag en F-5 skola.

Ventilationssystemet för byggnaden på Ekensberg 1 har uppnått sin tekniska livslängd och ska åtgärdas. I samband med den utredningen upptäcktes lokalrelaterade arbetsmiljöproblem i den byggnad som ligger på fastigheten Flytdockan 2. Denna byggnad visade sig vara uttjänt och har under projektets gång rivits och ersatts av paviljonger.

Ett Inriktningsbeslut är taget 2017-09-26 gällande nybyggnaden men sedan dess har Utbildningsförvaltningen lyft önskemål om att förändra innehållet i den kvarvarande byggnaden, såsom utökning matsal, ombyggnation storkök, anpassning av personalutrymmen och administrativa ytor. Utbildningsförvaltningen har beställt att arbeta fram ett förslag med en ny modern skola F-6 med utökad kapacitet till totalt 280 elevplatser.



*Ekensbergsskolans placering. Bildkälla: Eniro*

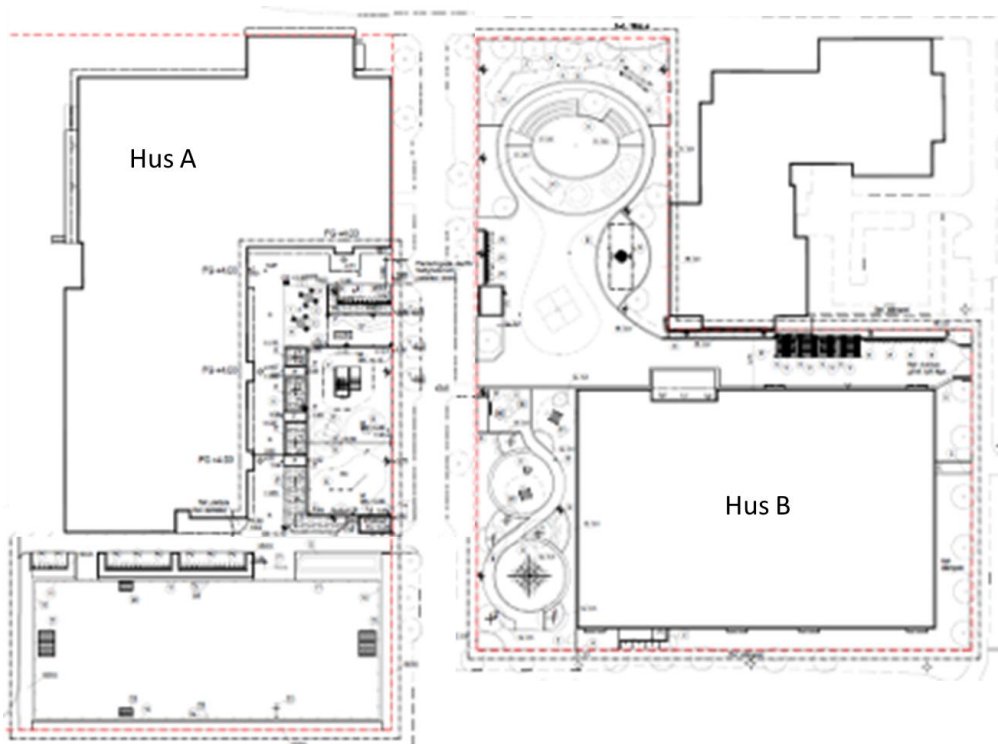
## Ärendet

Ombyggnation av Hus A omfattar utökning och anpassning av storkök med tillhörande ytor, tillbyggnad ny matsalsdel, avgränsning till sarskoledel, anpassning RWC, förändrat tillträde till idrottshall, förändring personalutrymme med ny ingång, nytt rektorsexpeditionsområde samt anpassning av administrativa ytor för skolsköterska och kurator.

Ventilationsombyggnaden omfattar hela hus A. De 2 fläktrummen byggs ut och anpassas för att klara av de gällande regelverken samt den utökning av funktion som krävs efter Utbildningsförvaltningens önskemål om utökat storkök. I samband med detta kommer taket att behöva vinklas upp och bjälkkonstruktion anpassas.

En ny skolbyggnad (hus B), kommer att byggas om 1 081 kvm med plats för 180 elever. I denna yta ingår 6 klassrum, 6 grupprum, personalrum, personalarbetsrum, fritidslokal med hemkunskap samt allmänna utrymmen såsom driftutrymmen, förråd och kapprum m.m.

Skolgården kommer att göras om så att det blir en sammanhängande skolgård istället för 2 separata delar så som det varit tidigare.



*Ekenbergsskolans byggnader inkl ny byggnad, Hus B.*



*Ekenbergsskolan, ny byggnad, Hus B.*

#### *Evakuering*

Projektet kommer att genomföras i etapper och hanteras genom internevakuering.

#### *Tidplan*

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits från Utbildningsförvaltningen senast 2019-12-31

Projektering planeras pågå januari-september 2022 Produktion påbörjas januari 2021 och inflytt planeras i september 2022. Paviljonger ska nedmonteras och skolgården ska färdigställas till sommaren 2023.

#### *Ekonomi*

Projektkostnaden uppgår till 126 mnkr, varav 115 mnkr är hyresgenererande.

Investeringen för nybyggnader om totalt 1081 kvm (BRA) är 78 287 kr/kvm.

Investeringen för ombyggnader om totalt 1443 kvm (BRA) är 28 671 kr/kvm, varav den hyresgenererade delen är 20 701 kr/kvm.

Den tillkommande hyran är beräknad utifrån samverkansavtal för utbildningslokaler 2018 och bedöms till 5 984 tkr under det första helåret.

I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakuering, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	4 247 171*	7 473 912**
Antal elever	112	280
Årshyra/elev (kr)	37 921	26 692
Yta totalt kvm	2131*	2524
Kvm/elev	19,0	9,0

*\*avser Hus A och idag inhyrda paviljonger*

*\*\*paviljonger om 2 758 tkr är borträknat då de avyttras vid projektets färdigställande*

#### *Avvikelser sedan Inriktningsbeslut 2017-09-26*

Det tidigare inriktningsbeslutet med en projektkostnad om 64 mnkr, varav 62 mnkr hyresgenererande, omfattade endast den nya byggnaden. Sedan dess har ombyggnad av befintlig byggnad tillkommit med en kostnad på ca 41 mnkr.

Nybygganden har också blivit dyrare vilket primärt handlar om kostnader för marksaneringen, de står för 13 mnkr i kalkylen. Utöver detta så har konstruktionen på byggnaden ändrat form från en L-form till en rektangulär byggnad vilket också medfört ökade kostnader på grundkonstruktionen. Utöver den skillnaden så är det främst att kalkylatorerna nu fått med detaljerade underlag att räkna på.

#### *Risker*

- Skolan är belägen nära Mälaren, i ett område som har identifierats som ett riskområde i samband med ökade havsnivåer och skyfall. Visst beaktande av detta har gjorts vid val av grundläggning och placering, men det liggande förslaget kan inte anses vara ”översvämningssäkrat”. I samband med projekteringen kan detta göras mer i detalj – kostnaden för det är inte medräknat i offerten.
- Den tidigare markanvändningen som båtvarv har orsakat föroreningar i marken, och denna måste saneras. Kostnaden för det har inte detaljberäknats och kan komma att överskrida den summa (15 mnkr) som medräknats i offerten.
- Risk finns för överklagan på bygglov från intilliggande bostadsrättsförening vilket skulle försena projektet.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning och i projektarbetet har representanter från skolans ledning, personal och Utbildningsförvaltningen deltagit.