

## Protokoll 3/2023

fört vid Utbildningsnämndens sammanträde torsdagen den 30 mars 2023 kl. 16:30-16:38, Insikten, Hantverkargatan 2F

### Ledamöter

Emilia Bjuggren (S) Ordförande  
Andrea Hedin (M) Vice ordförande  
Simon Froster Delbom (S)  
Anna Ekström (S)  
Aida Badeli (MP)  
Hanna Werner (M)  
Erik Jonsson (M)  
Linnéa Vinge (SD)  
Jan Jönsson (L)  
Tina Kratz (V)  
Claes Nyberg (C)  
Ellen William-Olsson (S) ersätter Erik da Silva Örlin (S)  
Ahmed Sharaf Abdi (V)

### Ersättare

Emilio Reyes Ludwig (S)  
Zandra Michal (S)  
Malin Ottosson (V)  
Leo Sutic (M)  
Jens Ahl (M)  
Mats Johnsson (SD)  
Emil Rapp (L)  
Frida Bondesson (KD)

### Övriga närvarande

Nils Annink Borgarrådssekreterare  
Lena Holmdahl Förvaltningschef  
Joachim Håkansson Avdelningschef  
Mika Metso Avdelningschef  
Petra Nergårdh Avdelningschef  
Lee Orberson Avdelningschef  
Niclas Westin Avdelningschef  
Petter Bergeå Nämndsekreterare  
Andreas Ericsson Borgarråd

### Datum för justering

2023-03-30

### Paragraf

§6

### Sekreterare

Petter Bergeå



**§ 6****Om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kvarteret  
Brevvågen 2**

Reviderat genomförandebeslut

UTBF 2023/1126

**Beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens reviderade genomförandeförslag för projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 241,2 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering.
2. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för paviljongetablering vid Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 14,7 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 6,4 mnkr, exklusive indexreglering.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av reviderat genomförandeförslag av projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 241,2 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr exklusive indexreglering.
4. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för paviljongetablering vid Vällingbyskolan kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 14,7 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 6,4 mnkr, exklusive indexreglering.
5. Beslutet justeras omedelbart.

**Sammanfattning av ärendet**

Utbildningsförvaltningen anmälde ärendet i ett tjänsteutlåtande från den 3 mars, dnr UTBF 2023/1126-13.

Ombyggnationen på Vällingbyskolan har initierats med anledning av ett stort underhållsbehov på skolan, där bland annat köket är prioriterat för ombyggnation och utrustning, tekniska system är uttjänta och flera byggnader även behöver avvecklas. Befintligt hus A ska byggas om och en ny byggnad L ska uppföras för att öka kapaciteten. Antal platser i anpassad grundskola (tidigare benämnt

grundskola) ska ökas från 15 till 25 platser och integreras med övriga skolan. Kapaciteten för högstadiet ökas totalt med 190 platser. Efter projektet kommer skolan att ha totalt 1170 elevplatser exklusive grundskola.

Inför upphandling av hus L gjordes en ny kalkyl som visade att den idag prognostiserade kostnaden för projektet avviker från budget, vilket kräver reviderade genomförandebeslut. Den ökade projektkostnaden för hus A och L om totalt cirka 142 mnkr, beror på de kraftigt ökade priser och det osäkra marknadsläge som världsläget medfört. Tillkommande är även en paviljong med en projektkostnad om 14,5 mnkr som inte fanns redovisad i det tidigare genomförandebeslutet 2021. Denna paviljong är inte inräknad i den hyresgenererande investeringskostnaden i enlighet med samverkansavtalet och redovisas därför separat i ärendet.

På grund av omvärldsläget och rådande kostnadsutvecklingen har projektet setts över och ett förslag till reviderat genomförandebeslut har arbetats fram. Den tidsplan som presenterades i tidigare genomförandebeslut är därför försenad med drygt ett år. Projektet förväntas färdigställas i sin helhet i första kvartalet 2028.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Skolfastigheter i Stockholm AB och utbildningsförvaltningen. Samråd med stadsledningskontoret och Stockholms stadshus AB är genomfört. Ärendet har behandlats i samverkan med den fackliga samverkansgruppen den 21 mars. Ärendet har även behandlats av utbildningsnämndens råd för funktionshinderfrågor vid sammanträdet den 22 mars.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Utbildningsförvaltningen föreslår utbildningsnämnden att besluta följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens reviderade genomförandeförslag för projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 241,2 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering.
2. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för paviljongetablering vid Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 14,7 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 6,4 mnkr, exklusive indexreglering.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av reviderat genomförandeförslag av projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad

- hyresgenererande projektkostnad om cirka 241,2 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr exklusive indexreglering.
4. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för paviljongetablering vid Vällingbyskolan kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 14,7 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 6,4 mnkr, exklusive indexreglering.
  5. Beslutet justeras omedelbart.

### **Beslutsgång**

Ordförande Emilia Bjuggren (S) yrkade bifall till förvaltningens förslag till beslut och förklarade sig finna att nämnden beslutat i enlighet med detta.

### **Särskilt uttalande**

Vice ordförande Andrea Hedin m.fl. (M) och Claes Nyberg m.fl. (C) anmälde ett särskilt uttalande enligt nedan:

Vi konstaterar att projektet har försenats med två år samt fördyrats med 142 miljoner kronor sedan det föregående genomförandebeslutet. Förklaringen till fördyringen uppges vara det osäkra marknadsläget. Vi ser särskilt allvarligt på att avvikelser i kostnad är cirka 82 miljoner kronor utöver normal prisökning för samma period. Då projektet redan är inne i genomförande är det inte rimligt att avbryta produktionen och Vällingbyskolan har ett omfattande upprustningsbehov och det finns ett stort behov av platser i anpassad grundskola. Det är dock av yttersta vikt att projektet inte fördyras ytterligare och det är viktigt att noga bevaka och hantera de kostnader och risker som kvarstår i den sista etappen.

### **Handlingar i ärendet**

- UTBF 2023/1126-13 (Godkänd - R 1) Om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kvarteret Brevvågen 2
- UTBF 2023/1126-18 06.1 Bilaga 1 Reviderad genomförandeoffert Vällingby hus A L
- UTBF 2023/1126-14 06.3 Bilaga 3 Investeringskalkyl Vällingby hus A
- UTBF 2023/1126-15 06.4 Bilaga 4 Investeringskalkyl Vällingby hus L
- UTBF 2023/1126-16 06.5 Bilaga 5 Investeringskalkyl Vällingby pav
- UTBF 2023/1126-17 06.2 Bilaga 2 Genomförandeoffert Vällingby pav X



**Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB**  
**Utbildningsförvaltningen**

Dnr SISAB 2023/87  
Dnr UTBF 2023/1126

**Handläggare**

Utbildningsförvaltningen  
Josefin Krakowski  
Telefon: 08-50833601

**Till**

Utbildningsnämnden  
2023-03-30

Skolfastigheter i Stockholm AB  
Susanne Christensson

Styrelsen för SISAB  
2023-03-07

## **Om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kvarteret Brevvågen 2**

Reviderat genomförandebeslut

### **Förslag till beslut**

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 med en projektkostnad om 419,0 mnkr, inklusive indexreglering.
2. Att godkänna genomförandebeslut för paviljongetablering vid Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 med en projektkostnad om 15,7 mnkr, inklusive indexreglering.
3. Att beslutet justeras omedelbart.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del.

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 med en projektkostnad om 419,0 mnkr, inklusive indexreglering.
2. Att godkänna genomförandebeslut för paviljongetablering vid Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 med en projektkostnad om 15,7 mnkr, inklusive indexreglering.
3. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att slutföra genomförandet, vid en beställning från utbildningsförvaltningen

**Utbildningsförvaltningen**  
Avdelningen för ekonomi och styrning

Hantverkargatan 2F  
Box 22049  
104 22 Stockholm  
Växel 08 508 33 000  
Fax  
registrator.utbildning@edu.stockholm.se  
<https://start.stockholm/>

4. Att beslutet justeras omedelbart.

Utbildningsnämnden beslutar för egen del.

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens reviderade genomförandeförslag för projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 241,2 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering.
2. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för paviljongetablering vid Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 14,7 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 6,4 mnkr, exklusive indexreglering.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av reviderat genomförandeförslag av projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 241,2 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr exklusive indexreglering.
4. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för paviljongetablering vid Vällingbyskolan kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 14,7 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 6,4 mnkr, exklusive indexreglering.
5. Beslutet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Ombyggnationen på Vällingbyskolan har initierats med anledning av ett stort underhållsbehov på skolan, där bland annat köket är prioriterat för ombyggnation och upprustning, tekniska system är uttjänta och flera byggnader även behöver avvecklas. Befintligt hus A ska byggas om och en ny byggnad L ska uppföras för att öka kapaciteten. Antal platser i anpassad grundskola (tidigare benämnt grundsärskola) ska ökas från 15 till 25 platser och integreras med övriga skolan. Kapaciteten för högstadiet ökas totalt med 190 platser. Efter projektet kommer skolan att ha totalt 1170 elevplatser exklusive grundsärskola.



Inför upphandling av hus L gjordes en ny kalkyl som visade att den idag prognostiserade kostnaden för projektet avviker från budget, vilket kräver reviderade genomförandebeslut. Den ökade projektkostnaden för hus A och L om totalt cirka 142 mnkr, beror på de kraftigt ökade priser och det osäkra marknadsläge som världsläget medfört. Tillkommande är även en paviljong med en projektkostnad om 14,5 mnkr som inte fanns redovisad i det tidigare genomförandebeslutet 2021. Denna paviljong är inte inräknad i den hyresgenererande investeringskostnaden i enlighet med samverkansavtalet och redovisas därför separat i ärendet.

På grund av omvärldsläget och rådande kostnadsutvecklingen har projektet setts över och ett förslag till reviderat genomförandebeslut har arbetats fram. Den tidsplan som presenterades i tidigare genomförandeärende är därför försenad med drygt ett år. Projektet förväntas färdigställas i sin helhet i första kvartalet 2028.

### **Bakgrund**

Ombyggnationen av Vällingbyskolan har initierats med anledning av ett stort underhållsbehov på skolan, de tekniska systemen är uttjänta, kök och matsal är i dåligt skick och prioriterat för upprustning utifrån ett underhålls- och verksamhetsperspektiv samt att flera lokaler av tillfällig karaktär behöver avvecklas. I samband med dessa åtgärder har projektet även fått i uppdrag att utreda möjlighet till en kapacitetsökning då det råder brist på permanenta högstadieplatser i västerort samt att behovet av fler platser för anpassad grundskola i stadsdelen är stort. Under utredningen beslutades att tidigare identifierade tillgänglighetsanpassningar på Vällingbyskolan skulle lyftas in i detta projekt.

På grund av det rådande omvärldsläget och kraftigt ökade kostnader som följd, valde SISAB efter avslutad projektering att göra en genomlysning av kalkylen för hus L innan upphandling skulle påbörjas. Förfrågningsunderlaget låg till grund för den nya kalkylen som visade på högre projektkostnad om cirka 71 mnkr, varav utbildningsnämndens del är 100 procent. SISAB valde då att avvakta med upphandlingen av hus L och ta in en ny kalkyl även för hus A. Kalkylen för hus A baseras på samma underlag som vid tidigare kalkyl och här är projektkostnadsökningen också 71 mnkr, varav utbildningsnämndens del är cirka 12 mnkr.

Genomförandebeslut för projektet togs i SISAB:s styrelse 2021-06-09, projektets beslutade budget var då 257 mnkr exklusive indexreglering, varav utbildningsnämndens del var 155 mnkr. I och med de ökade kostnaderna samt att de nu överstiger 300 mnkr krävs ett reviderat beslut i SISAB:s styrelse, koncernstyrelsen och

kommunfullmäktige. Utbildningsnämnden tog genomförandebeslut 2021-09-23. I kommunstyrelsens ekonomiutskott togs genomförandebeslut 2021-10-27, men med förbehåll om att komplettera beslutet med evakueringslösningen som då inte fanns med i beslutsunderlaget. Evakueringslösningen och kostnadsökningen för hus A och L finns därför redovisad i detta reviderade genomförandebeslut.

### Behov

I samband med det stora underhållsbehovet på skolan har utbildningsförvaltningen även konstaterat behov av om- och nybyggnation för att säkerställa antalet elevplatser i högstadium och i anpassad grundskola. Behovet som beskrivits i det tidigare genomförandebeslutet är oförändrat från de tidigare genomförandebeslutet. Det råder en generell brist på elevplatser i årskurserna 7-9 i Hässelby-Vällingby. Platsbristen har inneburit att det har varit nödvändigt för de befintliga högstadieskolorna att ta in extraklasser för att säkerställa att elever i närområdet ska få en skolplats, vilket inte är hållbart på lång sikt. Det finns i dagsläget inget självklart kommunalt alternativ med plats i årskurs 7 för elever från de fyra klasserna som går ut årskurs 6 i Nälstaskolan.

Simulering av eventuella effekter från ett utökat högstadium på Spånga grundskola visar att det inte skulle tillgodose behovet av högstadieplatser som detta projekt syftar till. Det pågår ett projekt för att öka högstadiekapaciteten på Sundbyskolan, vilket dock inte bedöms kunna tillgodose behovet från detta område. En viss andel av eleverna går till fristående skolor, men behovet av att öppna upp extra klasser årskurs 7 har varit påtaglig i antagningsprocesser till årskurs 7 under flera års tid. Detta påvisar ett behov av en ökad högstadiekapacitet i området. Elevantalsprognoser fram till 2031 visar att det fortsatt kommer finnas behov av fler högstadieplatser i området.

Behovet av platser i anpassad grundskola är stort i hela stadsdelen och utbildningsförvaltningen anser att Vällingbyskolan är ett bra alternativ för utökning av verksamheten i anpassad grundskola. Detta mot bakgrund av att det är en F-9 skola (riktlinjen är att anpassad grundskoleverksamhet ska bedrivas i skolor med F-9 organisation), att det redan finns en befintlig organisation för anpassad grundskola, att det är nära till goda kommunikationer (tunnelbana och buss) samt att Vällingbyskolan har goda lokalmässiga/ytmässiga förutsättningar för att utöka anpassad grundskola. Därutöver är underhållsbehovet stort i de lokaler som den anpassade grundskolan bedrivs i. Förvaltningen föreslår därför både flytt från externa lokaler som en verksamhetsförbättring och

en kapacitetsökning för att möjliggöra en ökning av elevantalet inom den anpassade grundskolan.

Mot bakgrund av faktorerna angivna ovan, samt det faktum att SISAB har stora underhållsbehov på skolan, har utbildningsförvaltningen bedömt att Vällingbyskolan är lämplig för ombyggnation. Skolan har även flera tidsbegränsade lokaler som behöver avvecklas, vilket innebär att den kapaciteten behöver ersättas med ny kapacitet.

### Ärendet

Projektets mål om att öka kapaciteten på Vällingbyskolan är oförändrat i detta reviderade genomförandebeslut. Kapaciteten för anpassad grundskola ökas från 15 till 25 platser och verksamheten ska integreras med övriga skolan. Kapaciteten för högstadiet ska ökas med 180 platser från tre till fem paralleller. Totalt ökar kapaciteten från 915 till 1105 elevplatser, inklusive anpassad grundskola, med möjlighet att växa till en maximal kapacitet om 1170 elevplatser om behovet av anpassad grundskola i framtiden skulle minska eller upphöra.



*Bild 1: Befintlig översiktsplan för Vällingbyskolan.*

Projektet har sedan tidigare tagit fram ett förslag om en ny byggnad, hus L. Hus A kommer att genomgå underhåll och reovering samt verksamhetsanpassning. Två befintliga paviljonger saknar bygglov och behöver rivras, liksom hus G. Sedan genomförandebeslutet har

detaljprojektering genomförts för hus L och vissa justeringar har varit nödvändiga för bygglovsgestaltningen. Detta innefattar bland annat mindre takjusteringar, revidering av utrymningstrapphus samt åtgärder kring angöring/parkering enligt synpunkter från trafikkontoret. Ytan för hus L har ökat 298 kvm, vilket avser fläktrummet. Kostnadsökningen som kopplas till bygglovsgestaltningen för hus L beräknas till ca 3 mnkr. För Hus A har inga förändringar skett.

De nya kalkylerna som tagits fram visar på en ökad projektkostnad för hus L och A om totalt cirka 142 mnkr (56 %) sedan genomförandebeslut. Utbildningsnämndens del motsvarar totalt cirka 83 mnkr. Index för perioden sedan tidigare beslut motsvarar cirka 60 mnkr, vilket visar att avvikelserna är cirka 82 mnkr utöver normal prisökning för samma period. Projektet gör bedömningen att det är det osäkra marknadsläget som ger denna ytterligare kostnadsökning, som slår över samtliga kategorier och ger störst utslag på entreprenadkostnaden.

<b>Projektkostnads ökning, hus A och L (mnkr)</b>	<b>Genom förande beslut*</b>	<b>Reviderat genom förande beslut **</b>	<b>Avvikelse</b>
Entreprenadkostnad	169,9	267,7	97,8
Projekteringskostnad	40,5	50,2	9,7
Risk entreprenad	26,6	47,0	20,4
Byggherrekostnader	9,3	17,5	8,2
Risk Byggherrekostnader	4,5	9,6	5,1
Konst	1,0	1,6	0,6
<b>Summa</b>	<b>251,8</b>	<b>393,6</b>	<b>141,8</b>
Summa inklusive indexreglering för jämförelse	311,8	393,6	81,8

\*Kalkylens basmånad är september 2020

\*\*Kalkylens basmånad är september 2022

Projektet har analyserat möjligheter till att sänka kostnader. Några stora besparingar är inte möjliga utan att det påverkar behovet, tillgänglighetskraven och syftet med projektet. Ytterligare utredning för besparingar kommer att ske löpande i projektet.

## Evakueringslösning

Vid genomförandet av projektet föreligger ett evakueringsbehov om totalt 22 klassrum för delar av verksamheten. Projektet har utrett möjligheterna att göra ombyggnation i etapper för att minska evakueringsbehovet, men detta påverkar tidsplan och kostnad i sådan utsträckning att detta alternativ valts bort. För att verksamheten ska kunna fortsätta under projektets genomförande behöver hus L uppföras innan hus A kan renoveras. När hus A ska renoveras behöver cirka 600 elever evakueras. För att lösa evakueringen kommer en befintlig paviljong på Nälstaskolan med 10 klassrum, avsedd för knappt 300 elever att nyttjas. Bygglovet behöver förlängas till januari 2028. Projektet föreslår också uppställning av en tvåvåningspaviljong på Vällingbyskolans skolgård med 12 klassrum avsedd för cirka 330 elever och en NO sal.

Den tidigare planerade evakueringskolan i västerort har utretts som en möjlig lösning för evakuering av Vällingbyskolan. Förvaltningen har föreslagit att projektet med evakueringsskola i västerort ska avbrytas och ersättas med inhyrning i annan skola. Varken den tidigare planerade Evakueringsskolan eller annan föreslagen inhyrning har bedömts fungera som evakueringslösning för hela eller delar av Vällingbyskolan på grund av behov att samtidigt evakuera andra skolor i västerort. Bedömningen kan förändras om projekt som planeras evakueras får ändrade förutsättningar.

Kostnad för paviljong X har tillkommit sedan genomförandebeslutet och finns redovisad i ekonomistycket.

## Tidsplan

Reviderat genomförandebeslut är planerat enligt följande:

<b>Tidsplan beslut</b>	<b>Datum</b>
SISAB:s styrelse	2023-03-07
Utbildningsnämnd	2023-03-30
Kcs (Stadshus AB)	Maj 2023
KsEku	2023-05-31(ev. 2023-04-26)
Kommunstyrelsen	2023-05-08
KF	Juni 2023

Den tidsplan som nu presenteras visar att projektet är försenat jämfört med tidsplanen vid genomförandebeslut. Projektet förväntas nu vara klart i sin helhet under första kvartalet 2028 (tidigare höstterminen 2026).

Upphandlingen för hus L kommer att påbörjas efter reviderat beslut erhållits. Produktionen för hus L planeras januari 2024 till och med december 2025.

Detaljprojektering för hus A planeras starta januari 2024 och pågå till och med juni 2025. Produktionen för hus A planeras starta januari 2026 och avslutas december 2027.

Rivning av paviljonger och hus G kommer att påbörjas hösten 2023 och evakuering till Nälstapaviljongen startar samtidigt och pågår fram till projektets avslut december 2027. Paviljong X kommer att behövas från januari 2026 till och med december 2027 då produktionen i hus A pågår

### Ekonomi

Med anledning av att SISAB och utbildningsnämnden fattar beslut utifrån olika beräkningsgrunder redovisas projektets kostnader både inklusive respektive exklusive prognostiserad indexreglering. För utbildningsnämnden tillkommer kostnader för kreditiv samt omkostnadstillägg. Tillsammans med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB pågår ett arbete för att framöver redovisa kostnader på ett enhetligt sätt.

### Hus A och L

Projektkostnaden, exklusive indexreglering har ökat 141,8 mnkr och beräknas nu till 393,6 mnkr. För utbildningsnämnden tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv till en kostnad om 10,0 mnkr. Av utbildningsnämndens kostnad om 245,9 mnkr, är 4,7 mnkr direktfinansierat och 241,2 mnkr är hyresgrundande.

Slutkostnadsprognos, projektkostnaden inklusive prognostiserad indexreglering om 25,4 mnkr (hus A 15,1 mnkr + hus L 10,3 mnkr) är 419,0 mnkr, varav 235,8 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

Nedan syns en jämförelse mot genomförandebeslut som baseras på budgetoffert med basmånad september 2020. Beloppen för reviderat beslut baseras budgetoffert med basmånad september 2022 och redovisas exklusive prognostiserad indexuppräknning.

Projektkostnadsredovisning, exklusive index (mnkr)	Genom förande beslut	Reviderat genom	Avvikelse
--	----------------------------	--------------------	-----------

		<b>förande beslut</b>	
Hus L	132,3	203,1	70,8
Hus A	119,5	190,5	71,0
<b>Summa Projektkostnad</b>	<b>251,8</b>	<b>393,6</b>	<b>141,8</b>
Omkostnadstillägg och kreditiv	5,0	10,0	5,1
Projektkostnad, inkl omkostnadstillägg och kreditiv	257,0	403,3	161,2
SISAB:s del		157,4	158,1
Utbildningsnämndens del		245,9	260,1
Varav direktfinansierat		4,7	4,9
Varav hyresgrundande		241,2	255,8

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med 2023 års internränta på 2,41% summerad till 17,6 mnkr. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 16,6 mnkr om räntan är 2,0% (kalkylberäkningsprocent).

<b>Tillkommande hyra, år 1 (mnkr)</b>	<b>Ränta 2,41%</b>	<b>Ränta 2,0%</b>
Hus L	15,4	14,5
Hus A	2,2	2,1
<b>Summa</b>	<b>17,6</b>	<b>16,6</b>

### Evakueringspaviljong X

Projektkostnaden, exklusive indexreglering är 14,5 mnkr och finansieras i sin helhet av utbildningsnämnden. Omkostnadstillägg och kostnad för kreditiv om 0,4 mnkr tillkommer. Av utbildningsnämndens kostnad om 14,5 mnkr, är 0,2 mnkr direktfinansierat och 14,7 mnkr är hyresgrundande. Enligt samverkansavtalet är kostnaden exklusive återställning vid paviljongavveckling.

Slutkostnadsprognos, projektkostnaden inklusive prognostiserad indexreglering om 1,2 mnkr är 15,7 mnkr.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med 2023 års internränta på

2,41% beräknad till 6,45 mnkr. Som jämförelse är årshyran 6,40 med räntan är 2,0% (kalkylberäkningsprocent).

Årshyra för Nälstaskolans befintliga paviljong är 2,8 mnkr.

### Övriga kostnader

Utöver projektkostnader för hus A, L och paviljong X tillkommer övriga kostnader om totalt 2,1 mnkr som direktfinansieras av utbildningsnämnden. Detta avser rivningskostnader om 0,6 mnkr för hus G, restvärde för hus G om 0,9 mnkr och restvärde för ventilation i hus A om 0,6 mnkr.

Årshyra för Nälstaskolans befintliga paviljong, som redan hyrs, är 2,8 mnkr.

Inredning om ca 8 mnkr beställs separat av grundskoleavdelningen.

### Fakta och nyckeltal

Evakueringspaviljong X är ej medräknad i nedanstående tabell eftersom det är en tillfällig lösning.

<b>Fakta</b>	
Organisation (årskurser)	F-9
Färdigställd	December 2027
Befintlig kapacitet	915 platser
Tillkommande kapacitet (platser)	190 platser
Maximal kapacitet (exklusive anpassad grundskola)	1170 platser
Befintlig area (BRA)	11848 kvm
Tillkommande area (BRA)	3308 kvm
Avgående area (BRA)	633 kvm
Area efter byggåtgärd (BRA)	14523 kvm
Total projektkostnad (mnkr)	393,3 mnkr
Total hyresgenererande projektkostnad (tkr)	241,2 mnkr
Befintlig hyreskostnad (år 1) (tkr)	13,0 mnkr
Avgående hyreskostnad (år 1) paviljonger + hus G	0,9 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1)	17,6 mnkr
Tillkommande hyreskostnad beräknad med kalkylberäkningsprocent (år 1)	16,6 mnkr



Hyreskostnad vid färdigställande (år 1)	30,6 mnkr
Ev. direktfinansiering	4,7 mnkr + övrigt 2,1 mnkr +8 mnkr

<b>Nyckeltal</b>	
Hyreskostnad/plats (exklusive paviljong)	25300 kr/plats
Hyreskostnad/plats (beräknad med kalkylberäkningsprocent)	24500 kr/plats
Area/plats	12,4 kvm/plats

## Risker

Följande risker har identifierats i projektet:

### Risker hus A (totalt 17 % av entreprenad)

- Då relationshandlingar är bristfälliga finns risk att konstruktionen inte är vad som antagits, vilket kan leda ökade kostnader och försening. (2 %)
- Detaljprojektering av apparatur i fläktrum är ej genomförd vilket innebär att det finns risk för att sänkning av golv kan bli nödvändig i vissa delar. Detta är kostsamt och kan leda till omfattande saneringskostnader. (2 %)
- Dränering, som SISAB ska bekosta, skulle enligt tidigare beslut ha utförts under 2020 men har lyfts in i projektet. Endast en uppskattad kostnad har inräknats. (2 %)
- Budgetreserv för ÄTA under produktion. (11 %)

### Risker hus L (totalt 17 % av entreprenad)

- Trång byggarbetsplats och verksamhet tätt intill projektet är en säkerhetsrisk. Det finns även risk för att det blir högre produktionskostnader då det kan vara svårt att bedriva den rationellt. (5 %)
- Kostsamma provisorier för att skolan ska fungera under byggnationen. Detta då hus L ligger mitt på skolgården och hus A samt D ska fungera utan störningar. (2 %)
- Komplicerad grundläggning kan medföra högre kostnadsökningar för markentreprenaden än kalkylerat. (2%)
- Budgetreserv för ÄTA under produktion. (8%)

### Jämställdhetsanalys

Eftersom projektet gäller en befintlig skola som skall genomgå ett underhåll och samtidigt göra verksamhetsanpassningar och tillgänglighetsanpassningar för att öka nyttjandegraden samt integrera anpassad grundskola i den övriga verksamheten bedöms projektet inte ha någon negativ effekt ur jämställdhetssynpunkt.

### Barnkonsekvensanalys

Det är av yttersta vikt att stadens skollokaler är ändamålsenliga och bidrar till en god lärmiljö där en god ventilation är en av grunderna för detta. Barnets bästa har beaktats i detta ärende.

Artikel 2: Alla barn är lika mycket värda och har samma rättigheter. Ingen får diskrimineras.

Artikel 23: Alla barn med funktionsnedsättning har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv samt hjälp att aktivt delta i samhället.

Artikel 24 Barn har rätt till hälsa

Artikel 28: Barn har rätt till utbildning, Grundskolan ska vara obligatorisk, kostnadsfri och tillgänglig för alla.

Artikel 29: Skolan ska hjälpa barnet att utvecklas och lära barnet om mänskliga rättigheter.

Artikel 31: Barn har rätt till lek, vila och fritid.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Skolfastigheter i Stockholm AB och utbildningsförvaltningen. Samråd med stadsledningskontoret och Stockholms stadshus AB är genomfört.

Inom utbildningsförvaltningen kommer ärendet att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 21 mars 2023. Utbildningsnämndens och SISAB:s gemensamma råd för funktionshinderfrågor kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 22 mars 2023.

### Förvaltningarnas synpunkter och förslag

Skolfastigheter i Stockholm AB och utbildningsförvaltningen gör bedömningen att en ombyggnation av Vällingbyskolan utifrån behov av elevplatser för högstadiet och anpassad grundskola samt utifrån skolans omfattande behov av underhåll är en skälig investering för staden.

I kommunfullmäktiges budget för 2023 framgår att utmaningarna som Sveriges kommuner och regioner står inför de kommande åren medför att det är av fortsatt hög vikt att staden arbetar för en

ekonomi i balans och långsiktigt hållbar ekonomi genom effektivt resursanvändande, förenklade och standardiserade processer, en effektiv lokalförsörjning, samlokalisering samt ökad samverkan. Nödvändiga omprioriteringar kan komma att behöva göras för att hålla givna budgetramar och beslutade projektramar. I detta ingår en översyn av planerade investeringar för prioriteringar med en utvecklad samordning utifrån genomförbarhet och kostnadseffektivitet.

Med anledning av de ökade kostnaderna har projektet därför utvärderats utifrån de alternativ som finns. Vällingby är ett bra alternativ för utökning av högstadieplatser och skolan lämpar sig väl för det behov som finns för anpassad grundskola, samt för möjligheten att integrera denna verksamhet med övriga skolan. Behovet av platser för anpassad grundskola ökar dessutom i staden.

Med det stora underhållsbehov som finns på skolan finns risk för ökade kostnader avseende drift och underhåll om projektet inte genomförs. Idag sker redan löpande provisoriska åtgärder på samtliga installationer i hus A.

Ytterligare utredning för besparingar kommer att ske löpande i projektet.

#### Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 med en projektkostnad om 419,0 mnkr, inklusive indexreglering samt att godkänna genomförandebeslut för paviljongetablering vid Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 med en projektkostnad om 15,7 mnkr, inklusive indexreglering.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 med en projektkostnad om 419,0 mnkr, inklusive indexreglering samt att godkänna genomförandebeslut för paviljongetablering vid Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 med en projektkostnad om 15,7 mnkr, inklusive indexreglering och att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att slutföra genomförandet, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

För att undvika ytterligare försening krävs omedelbar justering av bolagsstyrelsens beslut.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner genomförandeförslaget för projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 241,2 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering samt att godkänna genomförandeförslag för paviljongetablering vid Vällingbyskolan kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 14,7 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 6,4 mnkr, exklusive indexreglering.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag för projektet om- och nybyggnation Vällingbyskolan, kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 241,2 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering samt att godkänna genomförandeförslag för paviljongetablering vid Vällingbyskolan kv. Brevvågen 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 14,7 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 6,4 mnkr, exklusive indexreglering.

För att undvika ytterligare försening krävs omedelbar justering av utbildningsnämndens beslut.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör  
Utbildningsförvaltningen

Ebba Agerman  
VD  
Skolfastigheter i Stockholm AB

### **Bilagor**

1. Reviderad genomförandeffert Vällingby hus A, L
2. Genomförandeffert Vällingby paviljong X
3. Investeringskalkyl Vällingby hus A (sekretess)
4. Investeringskalkyl Vällingby hus L (sekretess)
5. Investeringskalkyl Vällingby paviljong X (sekretess)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Lena Holmdahl, Utbildningsdirektör

**Datum**

2023-03-21

Stockholm, 2023-01-19  
Vår referens: Robert Wetterskog  
Er referens: Josefin Krakowski

Utbildningsförvaltningen  
Lokalenheten  
104 22 Stockholm

# Budgetoffert inför reviderat genomförandebeslut

## Kv. Brevvågen 2, Nybyggnad Hus L, Ombyggnad Hus A mm.

Projektamn: Vällingbyskolan, kapacitetsökning och tillgänglighet  
Fastighet: 046001 Brevvågen 2, Vällingbyskolan  
Projektnummer: 711190, 703130, 710990  
Diarienummer: 2017-00809

## Er beställning

Refererande till er genomförandebeställning 2021-11-19 samt kompletterande beslut på beställarstyrgrupp lämnas följande redovisning.

## 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.



2017 beställde utbildningsförvaltningen 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 grundsärskola skulle även utredas.

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

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

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, nu hus L) innehållandes kök, matsal, grundsärskola 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 L behöver därför uppföras innan Hus A kan renoveras. Befintligt kök och matsal i hus A föreslogs därför att 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-parallell F-9 till 3-parallell F-6 och 5-parallell 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.

Beställning genomförande erhöles 2021-11-19. Sedan dess har detaljprojektering hus L genomförts.

Omvärldssituationen samt tillkommande beställningar har bidragit till att SISAB sett ett en markant kostnadsökning för projektet i sin helhet. Vilket i sin tur har gett upphov till att ett reviderat beslut måste tas.

## 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, som exempel tillkommer en hiss. 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 rivas men då skolan nyttjar dem har detta inte kunnat utföras.

I Hus C hyr skolan en tidigare vaktmästarbostad och ett gammalt tandläkeri. Även denna är i behov av renovering men då lokalen är olämplig som undervisningslokal ingår denna inte i planeringen av den framtida Vällingbyskolan. I hus C finns även en bostadshyresgäst.

Hus A är i stort behov av renovering avseende vs, ventilation och el, då systemen är uttjänta samt att 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. Fuktsanering av källare kommer att utföras, lanternin i ljushall renoveras, fönster renoveras/bytas, invändiga ytskikt åtgärdas, yttre fasad renoveras etc.

## Projektbeskrivning

Hyresgästens verksamhetsanpassningar:

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

Placeringen av Hus L är optimerad för att möta dagens krav vad gäller tillgänglighet, inlastning och transporter till grundsärskola. 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 för 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.

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

Bygglov för hus L har lämnats in i och har sedan dess vunnit laga kraft.

Vid projektarbetet har skolans/förskolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

## Konsekvenser för barn och unga

Projektet förbättrar speciellt grundsärskolans elever att integreras då den verksamheten flyttas in i skolans nya huvudbyggnad. Den nya byggnaden Hus L med matsal och administration blir fullt tillgänglig och blir nu en ny central punkt.

Även Hus A anpassas med ny hiss som gör byggnaden mer tillgänglig. Projektet möjliggör för verksamheten att utöka kapaciteten på högstadiet.

Två gamla paviljonger och en mindre byggnad rivs vilket måste ses som en stor förbättring för barnen.

## Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.



Tidsplan beslut	Datum
SISAB:s styrelse	2023-03-07
Utbildningsnämnd	2023-03-30
Kcs (Stadshus AB)	2023-05-08
KsEku	2023-05-31
KF	Juni 2023

Preliminär tidsplan	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Beställning senast*	Juni					
Projektering Hus A		Q1	Q2			
Produktion Hus L		Q1	Q4			
Produktion Hus A				Q1	Q4	
Rivning paviljonger	X					
Rivning Hus G	X					
Nälstapaviljong	X	X	X	X	X	X
Ny paviljong på skolgården (Pav X)				X	X	X
Prel. Inflytt / hyresföring				Hus L Q1		Hus A Q1
Slutredovisning						Q2

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

Hus A kommer att behöva evakueras under hela ombyggnationen, ca 24 månader.

Paviljonguppställning på Nälstaskolan nyttjades under renoveringen av Hus B och D och kommer att kunna nyttjas igen vid ombyggnad Hus A. Hus L 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. Redovisas i separat offert som Pav X.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad september 2022. Indexuppräknings ingår ej.

Kostnadsuppskattning Hus L	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad	203 100 000 kr	203 100 000 kr	0 kr
Hyresgästens projektkostnad, inkl. omkostnadstillägg, kreditiv		212 036 000 kr	
Varav direktfinansierat		0 kr	
Varav hyresgrundande		212 036 000 kr	

Kostnadsuppskattning Hus A	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad	190 500 000 kr	33 000 000 kr	157 500 000 kr
Hyresgästens projektkostnad, inkl. omkostnadstillägg, kreditiv		33 800 000 kr	
Varav direktfinansierat		4 700 000 kr*	
Varav hyresgrundande		29 100 000 kr	

\*Avser utredningskostnader och förgäveskostnader pga. omtag

**Uppskattad reviderad projektkostnad för genomförande Hus A och L är:**

**393 600 000 kr. Hyresgästens del är: 245 836 000 kr och inkluderar omkostnadstillägg och kreditiv.**

I kostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

## Finansiering

### Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens projektkostnad och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp	Kommentar
Utredningsskede Hus A och L	2 788 000 kr*	Del av projektkostnad
Utredning och förslagshandling	1 943 000 kr*	Förgäveskostnad pga. omtag, del av projektkostnad
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>4 730 000 kr</b>	

\*i beloppet ingår omkostnadstillägg

## Övrigt

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

Faktureras grundskoleavdelningen	Belopp	Kommentar
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

Gällande hus G tillkommer rivningskostnad ca **600 000 kr** och byggnadens restvärde ca **900 000 kr**. Dessa kommer att direktfaktureras.

I hus A finns restvärde gällande ventilation i matsalar och kök på ca **640 000 kr** som direktfaktureras

## Hyresförändring

Hyresgrundande delen av hyresgästens projektkostnad genererar ett hyrestillägg.

Uppskattad tillkommande hyra Hus L	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 212 036 000 kr (Räntesats 2,41 %)	12 003 300
Summa DoU/inhyrning	3 101 200
Tomträtt/arrende	246 500
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret, ränta 2,41 %)</b>	<b>15 351 000</b>
<b>Jämförelsehyra (1a helåret, ränta 2 %) *</b>	<b>14 500 000</b>

\*Baseras på hyresgrundande belopp med kalkylberäkningsprocent 2 %, som jämförelse

Uppskattad tillkommande hyra Hus A	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 29 100 000 kr (Räntesats 2,41 %)	2 190 000
Summa DoU/inhyrning	10 000
Tomträtt/arrende	0
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret, ränta 2,41 %)</b>	<b>2 200 000</b>
<b>Jämförelsehyra (1a helåret, ränta 2 %) *</b>	<b>2 080 000</b>

\*Baseras på hyresgrundande belopp med kalkylberäkningsprocent 2 %, som jämförelse

Aktuell total hyra på Vällingbyskolan är nu ca **13 000 000 kr/år**.

Avgående hyra, pga. rivning, är **129 000 kr/år**. Avser Hus G.

Avgående hyra på paviljonger som avetableras är för Pav 1F ca **244 000 kr/år** och för Pav 2K ca **570 000 kr/år**.

Ny total hyra Vällingbyskolan vid projektets färdigställande	Hyra i kr/år, ca
<b>Summa (1:a helåret, ränta 2,41 %) exklusive ny paviljong</b>	<b>29 608 000</b>
<b>Jämförelsehyra (1a helåret, ränta 2 %) * exklusive ny paviljong</b>	<b>28 637 000</b>

\*Baseras på hyresgrundande belopp med kalkylberäkningsprocent 2 %, som jämförelse  
Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

## Risker

Följande risker är identifierade.

### Hus A

Största risken för projektet är att reviderat genomförandebeslut ej tas 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.

### Risker hus L

Trång byggarbetsplats.

Verksamhet tätt intill projekt.

Kostsamma provisorier för att skolan ska fungera under byggnationen.

Komplicerad grundläggning.

## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) Hus A	83	17	% av entreprenadkostnad
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) Hus L	0	100	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA) Hus A		6 365	
Ombyggd area, kvm (BRA) Hus A		6 365	
Tillbyggd area, kvm (BRA) Hus A		11	
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) -Hus A		29 929	Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) – Hus A Hyresgäst		5 310	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Nybyggd area, kvm (BRA) Hus L		3 297	
Nybyggd Kr/kvm (BRA) – Hyresgäst Hus L		64 311	
Riven area, kvm (BRA)		633	Hus G, Pav1F, Pav2K
Nuvarande antal barn/elever		900	
Tillkommande antal barn/elever		180/270	Grundsärskola/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)		15 000	exkl. tillfällig utbildningslokal
Ny total hyra vid projektets färdigställande (årshyra/elev/barn)		25 300	exkl. tillfällig utbildningslokal

## Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskedet enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast juni 2023, kommer nedlagda projektkostnader inkl. omkostnadstillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga beräkningar är gjorda enligt gällande Samverkansavtal och alla belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

---

Robert Wetterskog  
Projektägare

---

Ebba Agerman  
VD

Stockholm, 2023-01-09  
Vår referens: Robert Wetterskog  
Er referens: Josefin Krakowski

Utbildningsförvaltningen  
Lokalenheten  
104 22 Stockholm

# Budgetoffert inför reviderat genomförandebeslut Kv. Brevvågen 2, Ny paviljonguppställning Pav X

Projektnamn: Vällingbyskolan, Ny paviljonguppställning Pav X  
Fastighet: 04600  
Projektnummer: 710600  
Diarienummer: 2017-00809-11

## Er beställning

Refererande till er beställning GR4569 daterad 2020-06-29, redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingskedet.

## Bakgrund

Ett större projekt planeras på Vällingbyskolan. Projektet innebär en större ombyggnation av befintligt hus, hus A, men även en nybyggnation på skolgården som kallas för hus L. Projektet har utrett olika alternativ för evakuering. Evakuering av hus A behöver ske för att ombyggnationen ska möjliggöras. Klassrum för 450 elever behöver tillgodoses och därför vill Utbildningsförvaltningen utreda möjligheten till en paviljonguppställning med 12 klassrum. Skolan nyttjar idag även en befintlig paviljong som är placerad på Nälstaskolans skolgård. Både den befintliga paviljongen på Nälstaskolan (10 klassrum) samt en ny paviljonguppställning (12 klassrum) behövs för att möta evakueringsbehovet.

## Projektets mål

Tillgodose skolans evakuering i samband med renovering/ombyggnad av hus A

## Projektbeskrivning

Paviljonguppställning med 12 klassrum. Ett klassrum ska ha funktioner för NO, dvs det behöver utrustas med dragskåp och minst ett förråd.

## Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Tidsplan beslut	Datum
SISAB:s styrelse	2023-03-07
Utbildningsnämnd	2023-03-30
Kcs (Stadshus AB)	2023-05-08
KsEku	2023-05-31
KF	Juni 2023

Preliminär tidsplan	2023	2024	2025	2026- 2030
Förslagshandling, daterad				
Beställning senast*	juni			
Projektering			x	
Produktion			x	
Evakuering				
Inflyttning				Jan 2026
Uppställningstid				Jan 2026-Dec 2030

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

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad september 2022. Indexuppräknning ingår ej.

Kostnadsuppskattning Pav X	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad	14 500 000 kr	14 500 000 kr	0 kr
Hyresgästens projektkostnad, inkl. omkostnadstillägg, kreditiv		14 860 000 kr	
Varav direktfinansierat		160 000 kr	
Varav hyresgrundande		14 700 000 kr	

Kostnader för avetablering (demontage, återställning av anpassningar, återställning mark, samt skadegörelse/onormalt slitage) direktfinansieras av hyresgästen när kostnaden uppstår.



# Finansiering

## Hyresförändring

Hyresgrundande delen av hyresgästens projektkostnad genererar ett hyrestillägg.

Uppskattad tillkommande hyra Pav X		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 14 697 000 kr	(Räntesats 2,41 %)	3 250 000
Summa DoU		587 000
Inhyrning (Uppställningstiden är fem år.)		2 500 000
Tomträtt/arrende		112 000
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret, ränta 2,41 %)</b>		<b>6 448 000</b>
<b>Jämförelsehyra (1:a helåret, ränta 2 %) *</b>		<b>6 395 000</b>

\*Baseras på hyresgrundande belopp med kalkylberäkningsprocent 2 %, som jämförelse

## Risker

Följande risker är identifierade.

- Risk för ökade kostnader p.g.a. okända markförhållanden.
- Bygglov
- Beroenden av huvudprojektet och förlängning av bygglov för Paviljong på Nälstaskolan.

## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Tillbyggd area, kvm (BRA)		1500	
Kr/kvm (BRA) -		9 666	Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Tillkommande antal barn/elever		0	
Teknisk kapacitet: Max antal personer		375	Elever + personal för hela objektet (12*30 elever + 15 personal)
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	Elever + personal
Tillkommande årshyra kr/ elev		17 900	Beräknat på 360 elever

## Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskedet enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast juni 2023, kommer nedlagda projektkostnader inkl. omkostnadstillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga beräkningar är gjorda enligt gällande Samverkansavtal och alla belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Robert Wetterskog  
Projektägare

Ebba Agerman  
VD