

Handläggare
Anna Westerlund
08-50847023

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut ombyggnad kök och tekniska installationer, hus A, Långbrodalsskolan kv. Rödingen 1, Älvsjö

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna inriktningen för projektet ombyggnad kök och ventilation på Långbrodalsskolan, kv. Rödingen 1 i Älvsjö, med en projektkostnad om 61,0 mnkr inklusive index, varav 33,0 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden samt uppdra åt VD att ta fram förslag på genomförande vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Sammanfattning

Projektet initierades av SISAB för att byta de tekniska installationerna i hus A på Långbrodalsskolan. Värme- och avloppssystem byts ut, liksom den befintliga fettavskiljaren. Ventilationen kommer att byggas om för att förbättras och aggregaten byts ut. Kök och matsal i hus A kommer att renoveras och få en högre ventilationskapacitet, samt att byggnaden kommer att dräneras.

Projektet beräknas att stå klart i juli 2027.

Bakgrund

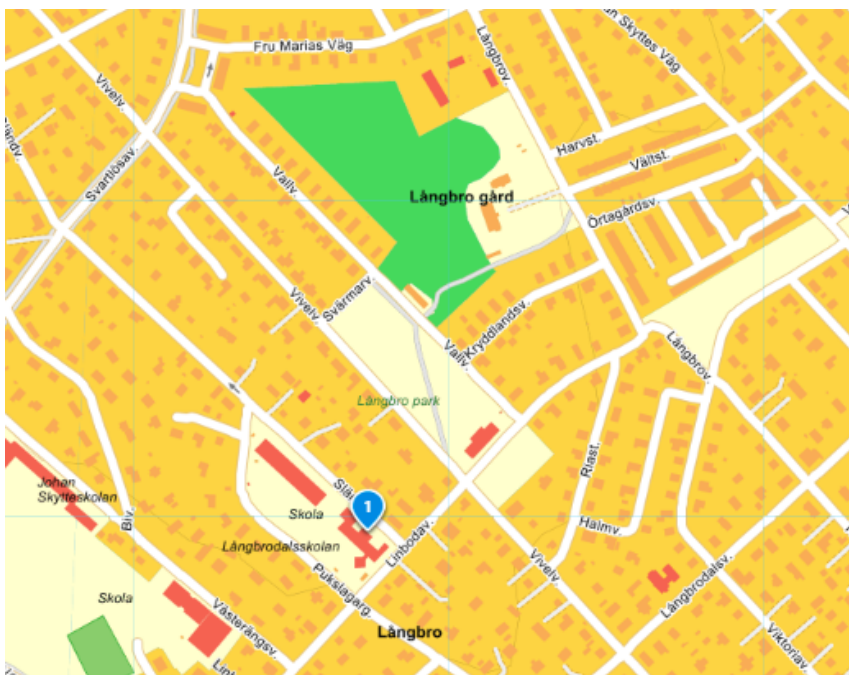
Långbrodalsskolan är en grundskola för årskurs F-6 med cirka 600 elever. Huvudbyggnaden, hus A, byggdes 1915 och det är i den byggnaden som skolans kök och matsal finns. Skolan fick en ny skolbyggnad år 2016 och utökade då elevkapaciteten med 200 elever.

Projektet initierades av SISAB, som ett underhållsprojekt då skolans kök behöver renoveras. Samtidigt gjordes en utredning för att bedöma skick på skolans tekniska system som till stor del är från byggår. Utredningen visar att de tekniska systemen är i dåligt skick och behöver bytas ut eller åtgärdas. Utbildningsförvaltningen har samtidigt beställt utökad ventilationskapacitet i matsal och i vissa klassrum.

Projektet har även gjort en fuktutredning för hus A och kommit till slutsatsen att problem som finns med inträngande vatten beror på yttre påverkan ovan mark.

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se



Skolans placering på karta. Källa: Eniro

Ärendet

Projektet omfattar SISAB:s underhåll och uppdatering av installationer inom skolan för att säkerställa en robust och driftsäker skola. Spillvattensystem kommer att bytas eller renoveras. Värme- och vattensystemet kommer att bytas, befintliga radiatorer kommer att ersättas med nya och kompletteras med fler för att förbättra värmen. Ytskikt i köket kommer att renoveras.

Hus A kommer att dräneras och få ett nytt dagvattensystem som kompletteras med nya brunnar runt byggnaden.

Ventilationskanalerna är i ett bra skick och kan behållas men aggregaten byts ut till nya då den tekniska livslängden är uppnådd. Fläktrummet på plan 900, där aggregatet som försörjer kök och matsal är placerat, behöver schaktas ur för ett nytt större aggregat, med mer kapacitet än tidigare. Ute- och avluft tas in via ett nytt kombitorrn som placeras vid sydöstra hörnet av skolgården.

Utbildningsförvaltningen har beställt byte av köksutrustning, anpassning av ventilationen i matsal och i 9 klassrum för att klara högre kapacitet. Befintlig fettavskiljare ska bytas.

Projektet kräver evakuering av kök och matsal. Elever och personal kommer under produktionstiden att äta i Johan Skytteskolans aula, knappt tio minuter bort, under ett drygt år. Utbildningsförvaltningen har beställt ombyggnad av aulan i Johan Skyttes skola men det hanteras som ett separat projekt och ingår inte i projektkostnaden.

Tidsplan

Under förutsättning att beställning av förslagshandling är SISAB tillhanda senast april 2024 så kan förslagshandlingen genomföras maj 2024 till januari 2025. Projektering är planerad från juni 2025 till januari 2026, produktion från juni 2026 till juli 2027, då

projektet kan överlämnas till hyresgästen. Evakuering av kök är nödvändigt under produktionstiden.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om, 2,4 mnkr beräknas till 61,0 mnkr, varav utbildningsnämndens del är 33,0 mnkr.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 58,6 mnkr. För utbildningsnämndens del om 31,7 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 0,8 mnkr vilket ger utbildningsnämnden en kostnad om 32,5 mnkr. Av dessa direktfinansieras 3,0 mnkr varav 0,9 mnkr avser utredningsskedet och resterande avser köksutrustning.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 3,1 % beräknad till 2,9 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 2,6 mnkr om räntan är 2,0 %.

Risker

- Omfattning av markarbeten för schakt och nya ledningar är oklar. En geoteknisk undersökning kommer att utföras i nästa skede.
- Nya kombitornets placering är delvis på prickad mark med särskilda bestämmelser. Viss risk föreligger att projektet inte erhåller bygglov. Fortsatt dialog med stadsbyggnadskontoret i kommande skede och en eventuell förhandsanmälan kan bli aktuellt.

Ärendets beredning

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

Ebba Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2024-02-15
Susanne Christensson, Ansvarig	2024-02-15