

**Handläggare**  
Anna Westerlund  
08-50847023

**Till styrelsen för**  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## **Reviderat inriktningsbeslut, ISSR, ombyggnad kök, matsal och ventilation hus C, D, kv. Nätet 2, Södermalm**

### **Företagsledningens förslag till beslut**

1. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna reviderad inriktning för projektet ombyggnad kök, matsal och ventilation på ISSR, kv. Nätet 2 på Södermalm, med en projektkostnad om 141,4 mnkr, inklusive index, varav 21,3 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden samt uppdra åt VD att ta fram förslag på genomförande.
2. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att avbryta genomförandebeslutet från 2020-03-03 med diarienummer 2020-00082 om 17 mnkr.

### **Sammanfattning**

Två befintliga projekt för International School of Stockholm region (ISSR) samordnas i och med detta inriktningsbeslut till ett ärende. Det ena projektet avser ombyggnad av kök och matsal för att åtgärda en bristande golvkonstruktion som orsakar ett lutande golv samt att förbättra kökets planlösning, flöde och arbetsmiljö. Projektet har ett genomförandebeslut från 2020-03-03 där omfattningen är i stort oförändrad men en ny kalkyl har tagits fram som visar på kostnadsökning. Det andra projektet avser ventilation som behöver åtgärdas enligt anmärkning från miljöförvaltningen. Samtidigt utökas dimensionen för ventilationen till 32+2 personer i lektionssalar och till 28+2 personer i mindre salar. Under förslagshandlingen ökade omfattning till att även innefatta stambyte, reovering och utökning av WC, samt nytt elsystem med ny kostnadskalkyl som följd. Den nya slutkostnadsprognosen för båda projekten beräknas till 141,4 mnkr inklusive index, vilket föranleder ett nytt gemensamt inriktningsbeslut. Projekten kräver evakueringen och det var en anledningen till att köksprojektet pausades efter genomförandebeslut 2020, för att samordnas med ventilationsombyggnaden. Projektet planeras stå klart för inflyttning december 2027 så att skolan kan starta sin verksamhet till vårterminen 2028.

#### **SISAB**

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

## Bakgrund

I utbildningsförvaltningens regi bedrivs International School of Stockholm region (ISSR) med elever från förskola till gymnasium. På skolan, som byggdes 1944, går cirka 650 elever.

Skolan är i behov av ombyggnad för kök och matsal då golvet lutar på grund av brister i golvkonstruktionen. Samtidigt kommer kökets flöden och arbetsmiljö förbättras på uppdrag av utbildningsförvaltningen.

Köksombyggnaden har ett genomförandebeslut från 2020-03-03 med en beslutad budget om 17 mnkr vilket avsåg projektkostnad exklusive index, inklusive administrativt påslag och kreditiv.

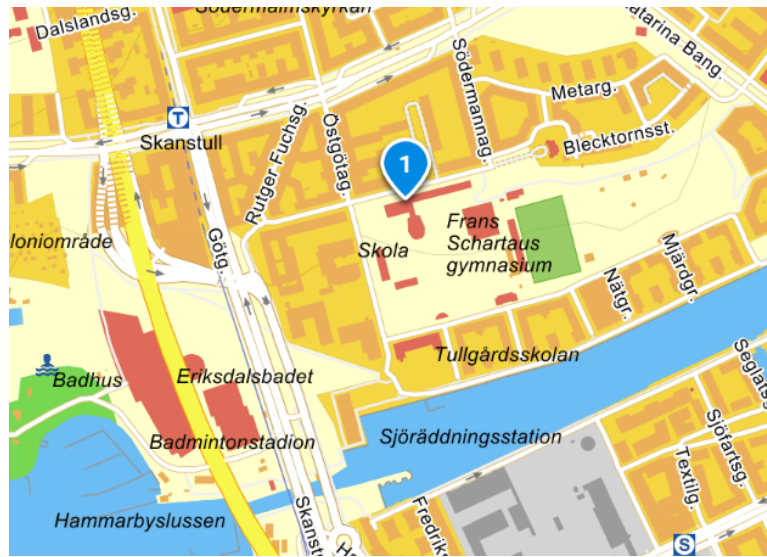
Projektet pausades för att SISAB efter en inspektion från miljöförvaltningen identifierade ett behov av förbättrad ventilation i klassrummen. Det beslutades då att dessa projekt skulle samordnas eftersom de båda kräver evakuering.

På grund av tidsförskjutning sedan tidigare genomförandebeslut har en ny kalkyl tagits fram under 2023. Denna visar att projektkostnaden för köksrenoveringen ökat med 13,4 mnkr och nu beräknas till 27,9 mnkr. inklusive index. En del av ökningen motsvarar index sedan senaste beslut som fattats utan index men stora delar av ökningen bedöms komma från att förra kalkylen var för lågt räknat.

Ventilationsprojektet som efter utredningen 2021 bedömdes kosta 15,2 mnkr har ökat i både omfattning och kostnad under förslagshandlingen och beräknas nu 113,5 mnkr. Stamrenovering inklusive renovering och utökning av WC har tillkommit, liksom nytt elsystem. Stammar och el är original och behöver därför bytas. Projektkostnaden i inriktningsskedet som inte varit uppe för styrelsebeslut då den bedömdes till under 50 mnkr har därför förändrats väsentligt till följd av omfattningsförändringen.

Den nya slutkostnadsprognosen för båda projektet beräknas till 141,4 mnkr inklusive index vilket föranleder ett nytt gemensamt inriktningsbeslut, dels för att ventilationsprojektet inte varit uppe i styrelsen och dels för att köksombyggnaden nu bakas in i detta beslut. I och med detta avbryts det tidigare genomförandebeslutet för köksombyggnaden.

Entreprenad och tidsplan blir gemensam och helevakuering är en förutsättning.



*Skolans placering på karta. Källa: Eniro*

## Ärendet

SISAB har efter miljöförvaltningens inspektion utrett hur ventilation av klassrum via överluft från korridor kan byggas bort och tagit fram ett förslag med från- och tilluft i klassrummen. Utbildningsförvaltningen önskar att ventilationen dimensioneras för 32 + 2 personer i lektionssalar som överstiger 50 kvm och för 28+2 i övriga lektionssalar. Utbildningsförvaltningen har även beställt några verksamhetsanpassningar i NO-salar samt fler WC. SISAB kommer att renovera avloppsstammar och installera en ny elanläggning samt renovera golvmattor. Ombyggnaden för kök och matsal är oförändrad sedan tidigare genomförandebeslut, förutom att sophantering med moloker inte kan genomföras, då de inte får placeras på stadens mark. Ny golvkonstruktion kommer att byggas, köksutrustning uppgraderas och planlösning, flöden och arbetsmiljö förbättras. Ytterväggen kommer att dräneras. Projektet kräver evakuering och produktionen avses att genomföras i en sammanhållen etapp med skolan evakuerad i tre terminer. SISAB bedömer att det underhåll som är planerat behöver åtgärdas oavhängt utbildningsförvaltningens beställning.

## Tidsplan

Tidsplanen förutsätter att inriktning beviljas i SISAB:s styrelse 1 oktober 2024 samt att genomförandebeslut bilviljas i utbildningsnämnden 24 oktober och i SISAB:s styrelse 5 november, så att en beställning om genomförande kan vara SISAB tillhanda under november 2024.

SISAB avser att genomföra underhållet även i det fall en beställning från utbildningsförvaltningen inte är SISAB tillhanda senast 31 november 2024. Om utbildningsförvaltningen väljer att inte beställa genomförandeskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

Projektering och upphandling planeras från november 2024 till maj 2026. Produktionen planeras från juni 2026 till december 2027 med evakuering under samma tidsperiod. Skolan väntas stå klar för inflyttning i december 2027 så att verksamheten kan starta från och med vårterminen 2028.

### Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 6,6 mnkr beräknas till 141,4 mnkr, varav utbildningsnämndens del är 21,3 mnkr.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 134,8 mnkr. För utbildningsnämndens del om 20,3 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 1,1 mnkr vilket ger utbildningsnämnden en kostnad om 21,4 mnkr. Av dessa direktfinansieras 2 mnkr, varav 0,5 mnkr för utredningsskedet och 1,5 mnkr för övriga kostnader.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 3,1 % beräknad till 1,7 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 1,5 mnkr om räntan är 2,0 %.

### Risker

I riskreserven har nedan risker beaktats tillsammans med sannolikheten för att de faller ut.

- El och avloppsstammar är endast kostnadsbedömda med nyckeltal. Fördjupad undersökning kommer att göras under projektering.
- Extraordinära åtgärder under golvet kan påverka tid och kostnad. Fördjupad undersökning kommer att göras under projektering.
- Förorenat material som asbest kan påverka tid och kostnad. Fördjupad undersökning kommer att göras under projektering.
- Brister i relationshandlingar och dolda fel kan påverka tid och kostnad.
- Ofullständiga handlingar i projekteringen på grund av tidsbrist kan påverka tid och kostnad.
- Om evakueringen inte genomförs kan ett föreläggande från miljöförvaltningen leda till att skolan behöver stänga.

### 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	2024-09-20
Susanne Christensson, Ansvarig	2024-09-19