

Handläggare
Anna Westerlund
08-50847023

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Reviderat inriktningsbeslut, Thorildsplans gymnasium, ny placering matsal och kök kv. Pärlehönan 3, Kungsholmen

Underrubrik

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna reviderad inriktning för projektet kök, matsal kv. Pärlehönan på Kungsholmen, med en projektkostnad om 155,9 mnkr, inklusive index, varav 121,1 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden samt uppdra åt VD att ta fram förslag på genomförande.

Sammanfattning

Projektet på Thorildsplans gymnasium syftar till att bygga om kök och matsal för att kunna producera 1 650 portioner. Kökets ökade kapacitet möjliggör 225 tillkommande permanenta elevplatser på skolan, till totalt 1550 platser. Samtidigt ska en fuktskada i köket åtgärdas och aulan ska byggas om för att möjliggöra uthyrning. En paviljong på skolgården som används som matsal kommer att avvecklas efter projektet är klart. Projektet har ett inriktningsbeslut från 2023-10-31 med en beslutad budget om 122,7 mnkr. Under förslagshandlingen har kostnaderna för projektet ökat med 33,2 mnkr (27%), vilket föranleder ett reviderat inriktningsbeslut då ökningen är mer än 15 procent och det är mer än ett år mellan inriktnings- och planerat genomförandebeslut. Ökningen beror på justeringar kopplat till underhåll, myndighetskrav och verksamhetskrav, ökad riskreserv samt indexjustering.

Projektet utförs i två etapper och planeras vara helt klart för inflyttning juli 2029.

Bakgrund

Thorildsplans gymnasium har idag 1325 permanenta elevplatser och det är kök och matsal som begränsar antalet. Tillagningsköket på skolan har en kapacitet om cirka 900 portioner men används sedan 10 år tillbaka endast som mottagningskök. För sju år sedan etablerades en paviljong på skolgården som används som matsal, vilket möjliggör 1500 elevplatser på skolan. Målet med detta

SISAB

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

projekt är att avveckla paviljongen samt att bygga om kök och matsal så att kapaciteten kan utökas från cirka 900 portioner till 1650 portioner samt att matsalarna ska rymma 511 platser. Portionsantalet har ökat med ytterligare 100 portioner sedan förra beslutet, enligt önskemål från utbildningsförvaltningen. Köket är i behov av renovering och har en fuktskada som kommer att åtgärdas i och med detta projekt. Med ombyggnaden av kök och matsal kan skolans elevkapacitet utökas med 225 permanenta elevplatser till totalt 1550 elevplatser.

Projektet har ett inriktningsbeslut från 2023-10-31 med en beslutad budget om 122,7 mnkr, vilket avsåg projektkostnad inklusive index om 7,3 mnkr. Sedan dess har förslagshandling utförts och projektkostnaden har ökat 33,2 mnkr (27%) och är nu kalkylerad till 155,9 mnkr, inklusive index, vilket föranleder ett reviderat inriktningsbeslut. Ökningen beror på justeringar kopplat till underhåll, myndighetskrav och verksamhetskrav, ökad riskreserv samt indexjustering på grund av tillkommande kostnader samt tidsförskjutning sedan förra beslutet. Tidsförskjutningen om 9 månader beror på den ökade omfattningen som innebär ett reviderat inriktningsbeslut samt att tidsplanen för projektering och produktion är anpassad efter verksamhetens årsplan där majoriteten av störande arbeten förläggs under sommarmånaderna.



Skolans placering på karta. Källa: Eniro

Ärendet

Huvudaktiviteten i projektet består i att utöka matsalarna till 511 matplatser med kök för 1 650 portioner samt att planera så att aulaenheten blir möjlig att hyra ut som en fristående enhet.

Följdaktiviteter:

- Elevkaféet flyttas från hus A till hus B
- Ny huvudentré via skolgården
- Ny angöring för varuleveranser och ny ramp till aula

- Nya fläktaggregat till matsal och kök
- Komplettera med nya WC grupper som bemöter elevantalet
- Skolgården mellan hus E och aula iordningställs

SISAB:s underhållsåtgärder

- Fuktsanering och återuppbyggande av bjälklag i kök efter vattenskada
- Åtgärda ytskikt samt installationer, såsom el och vs.
- Nytt fläktaggregat till aula
- Dränering östra husväggen, hus A
- Separerade utvändiga VA-rör (spill- och dagvatten)
- Två skyddsrum i enlighet med nya krav

Under förslagshandlingsskedet har omfattningen fastställts och vissa justeringar har varit nödvändiga. Verksamhetskrav och anpassningar samt underhåll har tillkommit som resulterat i ökade kostnader beskrivet i ekonomistycket. Vad gäller SISAB:s tillkommande underhållsåtgärder, dränering och fläktaggregat för aula har projektet konstaterat att det är mer kostnadseffektivt att inkludera dessa i ombyggnaden än att åtgärda separat i framtiden. Separerade utvändiga VA-rör för spill och dagvatten är ett miljökrav från staden och uppgraderingen av 2 skyddsrum är nödvändigt enligt nya myndighetskrav för skyddsrum (uppdatering av SR15).

Projektet utförs i 2 etapper där etapp 1 omfattas av aulan, elevkafé, ny huvudentré samt skolgård mellan aula och hus E. Etapp 2 omfattas av hus A, lastkaj samt markarbeten öster om- och i anslutning till hus A. Verksamheten kommer att internevakueras under båda etapperna. Paviljongen rivs när båda etapperna har färdigställts och hanteras i ett separat projekt.

Tidsplan

Det reviderade inriktningsbeslutet planeras i SISAB:s styrelse i december 2024. Genomförandebeslut planeras i SISAB:s styrelse och utbildningsnämnd i februari 2025 och i KsEku i april.

Projektering och upphandling är planerat från augusti 2025 till januari 2027. Produktionen för etapp 1 är från mars 2027 till december 2027 med inflyttning i februari 2028. Produktionen för etapp 2 är från maj 2028 till juni 2029 med inflyttning i juli 2029, vilket är 9 månader senare än planerat vid förra beslutet.

Ekonomi

Nedan redovisas kostnadsökningen om 33,2 mnkr sedan förra inriktningsbeslutet 2023-10-31. Projektkostnaden inklusive index beräknas nu till 155,9 mnkr, varav utbildningsnämndens del är 121,1 mnkr. Tabellen visar också om kostnaden tillkommit för SISAB eller utbildningsförvaltningen.

Riskreserven har ökat på grund av att komplexiteten i projektet nu värderas som en högre risk i och med den utökade omfattningen samt den samordning som krävs med verksamheten. Den ökade kostnaden, samt tidsförskjutningen innebär att index har ökat.

Kostnadsökning sedan senaste beslut	Kostnadsfördelning	Uppskattad kostnad (mnkr)
Underhåll & myndighetskrav		11,5
Byte av befintligt fläktaggregat i aula	SISAB	5,0
Nya utrymningsdörrar aula	SISAB	1,0
Dränering	SISAB	1,5
Separerade utvändiga VA-rör (spill- och dagvatten)	SISAB	3,0
Uppgradering av 2 skyddsrum	SISAB	1,0
Verksamhetskrav och anpassningar		15,0
Nytt fasadparti invid avskild matsal	Utbf	2,0
Ny utformning aulaentré och lastkajsutformning	Utbf	3,0
Aulautformning, akustik	Utbf	8,0
Utökad omfattning, skolgård mellan hus E och aula	Utbf	2,0
Övrig ökning kopplat till tillägg		6,7
Riskreserv	SISAB/Utbf	3,0
Konstnärlig utsmyckning (1%)	SISAB/Utbf	0,3
Indexökning sedan förra beslutet, 2023	SISAB/Utbf	3,4
Summa		33,2

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 147,7 mnkr. För utbildningsnämndens del om 114,7 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 7,3 mnkr vilket ger utbildningsnämnden en kostnad om 122,0 mnkr. Av dessa direktfinansieras 1,7 mnkr för utredningsskedet.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 3,1 % beräknad till 9,7 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 8,4 mnkr om räntan är 2,0 %.

Risker

I riskreserven om 20,8 mnkr har nedan risker beaktats tillsammans med sannolikheten för att de faller ut.

- Mer omfattande markarbete kan påverka tid och kostnad.
- Huvudvattenledning finns under fastigheten som behöver beaktas vid skolgårdsarbetet, en skada kan påverka tid och kostnad.
- Mer omfattande fuktskador i köket än vad som kunnat undersökas kan påverka tid och kostnad.
- Nya myndighetskrav som uppkommer under produktionen, kan påverka tid och kostnad.
- Samordning med kvarsittande verksamhet för att bemöta krav på säkerhet och arbetsmiljö kan påverka tid och kostnad.

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	2024-12-02
Susanne Christensson, Ansvarig	2024-12-01