

Handläggare
Anna Westerlund
08-50847023

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut underhåll och verksamhetsanpassning Rålambshovsskolan, kv. Lilla Rålambshov 2, Kungsholmen

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna inriktningen för projektet underhåll och verksamhetsanpassning på Rålambshovsskolan, kv. Lilla Rålambshovs 2 på Kungsholmen med en projektkostnad om 131,7 mnkr, inklusive index varav 17,5 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden samt uppdra åt VD att ta fram förslag på genomförande.

Sammanfattning

SISAB har initierat ett underhållsarbete på Rålambshovsskolan då tekniska installationer för el, vatten, avlopp och ventilation uppnått sin tekniska livslängd. Samtliga uttjänta installationer kommer att bytas. Utbildningsförvaltningen önskar samtidigt utföra några verksamhetsanpassningar i mottagningsköket, personalrummet, elevhälsan och hemkunskapen.

Förslagshandlingen genomförs 2025-2026 och genomförandet är planerat från 2027-2030. Underhållet kommer att omfatta hela skolan och kräver därför att skolverksamheten helevекueras från juni 2028 till maj 2030 då verksamheten kan flytta tillbaka till skolan igen.

Bakgrund

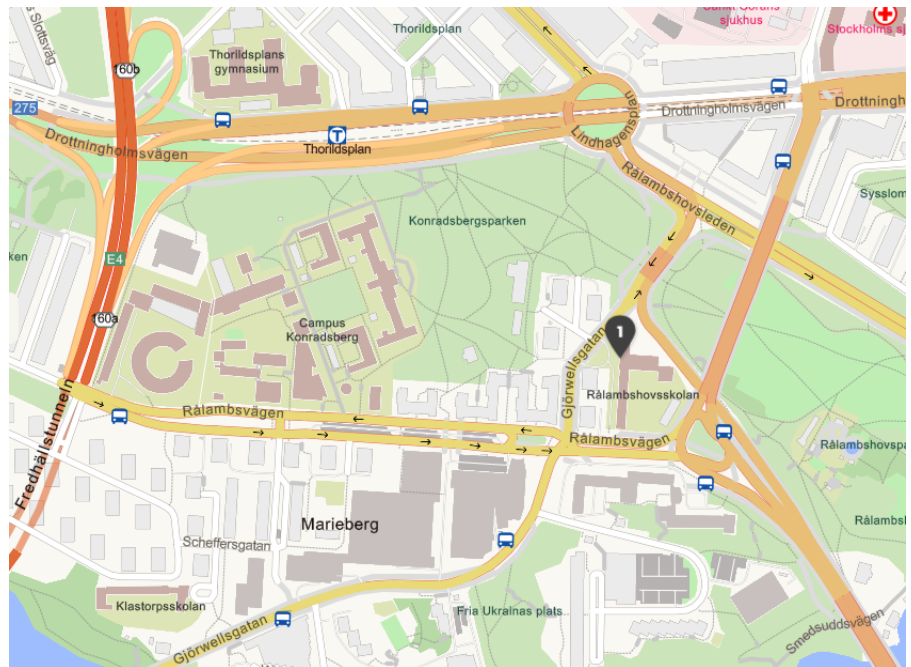
Rålambshovsskolan är en grundskola för årskurs 7-9 som startade 1968 i en byggnad med huskropparna A-C från 1940 och hus D från 1960. Skolan har idag cirka 550 elever i 6 paralleller, samt att Montessoriskolan hyr en träslöjdssal.

Projektet initierades av SISAB då tekniska installationerna för el, vatten och ventilation uppnått sin tekniska livslängd. Underhållet kommer att omfatta hela skolan och kräver därför helevекуering.

Utbildningsförvaltningen önskar samtidigt utföra några verksamhetsanpassningar i mottagningsköket, personalrummet, elevhälsan och hemkunskapen. Montessoriskolan har en önskan om att få ett separat larm för träslöjdssalen som de hyr, vilket kommer att utredas i nästa skede och är ännu inte en del av omfattningen.

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 avser att helt eller delvis byta tekniska installationer för dag- och spillvatten i samtliga byggnader A-D. I hus A finns samlingsledningar för dag- och spillvatten i krypgrund, i- och under bottenplattan som kommer att bytas ut. Inkommande kallvattenledningar kommer att ersättas med nya i hus A-C. Ny vattenmätare, vattenmätarkonsol och avstängningsventiler kommer att installeras och wc-utrymmen renoveras i samband med stambytet. Samtliga hus får ett nytt ventilationssystem och nya fläktaggregat. I hus D byts värmesystemet i sin helhet. Övriga åtgärder som utförs är bland annat, renovering av ytskikt och innerdörrar, mottagningskökets ytskikt. 4-ledarsystem ska bytas till 5-ledarsystem, servicecentral och eluttag byts liksom alla armaturer som inte är LED.

Utbildningsförvaltningen har beställt ny layout och inredning i mottagningskök, undervisningsinredning i två hemkunskapssalar, pentryinredning i personalrummet samt tillgänglighetsanpassningar för elevhälsan. SISAB avser att genomföra underhållet även i det fall utbildningsförvaltningen väljer att inte gå vidare med verksamhetsanpassningarna. Om utbildningsförvaltningen väljer att inte beställa genomförandeskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

Tidsplan

Inriktningsbeslut planeras i SISAB:s styrelse 2025-02-04. Förslagshandlingen genomförs år 2025-2026 och genomförandet är planerat från år 2027-2030. Evakuering kommer att behövas från juni 2028 till maj 2030 då verksamheten kan flytta tillbaka till skolan igen.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 6,4 mnkr beräknas till 131,7 mnkr, varav 17,5 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 125,3 mnkr. För utbildningsnämndens del om 16,7 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 0,8 mnkr vilket ger utbildningsnämnden en kostnad om 17,5 mnkr. Av dessa direktfinansieras totalt 6,2 mnkr varav 1,7 mnkr för utredningsskedet och 4,4 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 1,0 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 0,9 mnkr om räntan är 2,0 %.

Risker

Följande risker är beaktade i riskreserven och i nästa skede kommer dessa bearbetas ytterligare.

- Rivning av installationer kan bli mer omfattande än kalkylerat.
- Mängden av miljöbelastande ämnen som asbest, bly, PCB kan vara mer omfattande än vad miljöinventeringen visar.
- Byggnaden är grönklassad och bygglov kan behövas liksom tiden för antikvarisk konsult kan öka.
- Nya myndighetskrav, missade krav som projektet omfattas av samt att underhållsprojektet kan komma att klassas som en ombyggnad istället för underhåll med högre krav.
- Förändrat marknadsläge.

Ärendets beredning

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

Ebba Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2025-01-17
Susanne Christensson, Ansvarig	2025-01-17