

**Handläggare**  
Johan Allard  
Telefon: 08-50833911**Till**  
Utbildningsnämnden  
2025-11-20

## **Segelbåten (S:t Eriks gymnasium) verksamhetsanpassningar i samband med SISAB:s underhåll**

Förslag till genomförandebeslut

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra anpassningar i samband med SISAB:s underhåll av kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9 till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 41,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 3,6 mnkr.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra anpassningar av kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9 till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 41,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 3,6 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Kök och matsalsytor i fastigheten Segelbåten 9 där S:t Eriks gymnasium, Polhems anpassade gymnasieskola och Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) bedriver verksamhet, är i behov av underhåll. Lokalerna är slitna, har fuktskador, bristande ventilation och otillräcklig kapacitet för att möta skolornas behov, vilket påverkar både verksamhet och arbetsmiljö negativt.

Projektet syftar till att i samband med SISAB:s underhållsåtgärder, genomföra anpassningar som säkerställer kökets tillagningskapacitet för skolornas organisationer inom befintlig lokalyta. Övriga åtgärder omfattar förbättrade flöden i kök och matsal, förbättrad ventilation, effektivare avfallshantering samt tillgänglighetsanpassningar.

Byggstart planeras till juni 2026 med färdigställande i augusti 2027. Projektet kommer att genomföras i etapper för att möjliggöra intern

evakuering under byggtiden. Måltider kommer att tillhandahållas genom leverans från annat kök.

Projektet föreslås genomföras till en hyresgenererande kostnad om cirka 41,2 mnkr, med ett årligt hyrestillägg om cirka 3,6 mnkr. Den totala projektkostnaden för utbildningsförvaltningen beräknas till cirka 47,3 mnkr exklusive index.

### **Bakgrund**

S:t Eriks gymnasium, Polhems anpassade gymnasieskola och Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) har sina verksamhetslokaler inom fastigheten Segelbåten 9 som är placerad på Kungsholmen. Inom fastigheten finns ett tillagningskök och matsal som försörjer samtliga verksamheter. Stockholms skolfastigheter AB (SISAB) har informerat utbildningsförvaltningen om att köket har uppnått sin tekniska livslängd och behöver renoveras. I samband med detta vill förvaltningen genomföra nödvändiga anpassningar för att säkerställa att lokalerna uppfyller dagens myndighetskrav.

Syftet med projektet är att i samband med fastighetsägarens planerade köksunderhåll genomföra åtgärder som säkerställer tillagnings- och matsalskapaciteten för de skolverksamheter som bedrivs i lokalerna idag. Det är även nödvändigt att vidta åtgärder för att kök och matsal ska uppfylla gällande krav på arbetsmiljö, hygien, brandskydd, ventilation och tillgänglighet.

### **Behovsanalys**

Enligt framtagna kapacitetsbedömningar har skolverksamheterna inom Segelbåten 9 en samlad kapacitet för cirka 1 500 elever. Läsåret 2024/2025 var totalt 1 481 elever inskrivna varav 1 271 vid S:t Eriks gymnasium, 184 vid Polhems anpassade gymnasieskola och 26 vid RgRh. Utöver detta bedrivs vuxenutbildning för cirka 100 elever i lokalerna och uppemot 1 600 elever vistas dagligen i skolbyggnaden.

Utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan beskriver det förväntade behovet av gymnasieplatser i staden under de kommande åren. Behovet analyseras på regional nivå med hänsyn till befolkningsprognoser, elevantal och programutbud.

Enligt nuvarande prognos når elevantalet sin topp under läsåret 2026/2027, både i staden och i regionen som helhet. Därefter förväntas antalet elever minska något, med en gradvis återgång till 2024 års nivå omkring år 2033.

Utöver SISAB:s planerade underhåll behöver åtgärder vidtas för att säkerställa kapaciteten i kök och matsal för dagens skolverksamheter och i enlighet med aktuella myndighetskrav.

Med hänsyn till skolornas nuvarande organisation och programsammansättning behöver kök och matsal ha kapacitet att hantera cirka 1 600 måltider per dag. Köket är idag dimensionerat för cirka 1 500 portioner, vilket inte motsvarar det faktiska behovet utifrån elevantal och pedagogiska luncher. Detta leder till en överanvändning av både köksutrustning och lokaler. Matsalen omfattar cirka 538 kvm och är kompakt möblerad med många sittplatser på begränsad yta, vilket skapar bristfälliga flöden och återkommande köbildning vid måltider. Ventilationskapaciteten i matsalen är underdimensionerad i förhållande till personbelastningen.

Matsalen utgör i dagsläget kapacitetsbegränsning. Den rymmer cirka 358 sittplatser och kan ta emot omkring 1 430 elever under en skoldag, fördelat på fyra matlag. Därutöver har Polhems anpassade gymnasieskola och RgRh ett behov av att erbjuda pedagogiska måltider för elever som är i behov av särskilt stöd och trygghet under skoldagen. För närvarande serveras cirka 100 pedagogiska luncher dagligen, vilket behöver tas i beaktande vid dimensionering av kökets och matsalens kapacitet.

### **Ärendet**

Projektet syftar till att förbättra ändamålsenligheten i köks- och matsalsytor i fastigheten Segelbåten 9, där S:t Eriks gymnasium, Polhems anpassade gymnasieskola samt Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) bedriver verksamhet. Anpassningar genomförs för att uppfylla dagens krav på hygien, arbetsmiljö, teknik, brandskydd och tillgänglighet samt att säkerställa kapaciteten i kök och matsal för skolornas organisationer.

Inom ramen för projektet genomförs även anpassningar för att skapa ett mer effektivt och hygieniskt arbetsflöde i köket. Anpassningarna sker inom befintlig lokalyta och innebär en omDispositionering av ytor för att säkerställa en tillagningskapacitet på cirka 1 600 portioner per dag. I samband med omDispositioneringen av ytor för tillagningsköket möjliggörs en mindre omDispositionering av matsalen. Detta förbättrar flödet för elever och personal samt möjliggör en ökning av antalet sittplatser från 358 till 384, med ytterligare 20 platser för RgRh.

Ventilationskapaciteten i matsalen fördubblas för att motsvara den faktiska personbelastningen. Åtgärden genomförs med befintligt ventilationsaggregat.

Intill matsalen byggs en rullstolsanpassad WC i anslutning till RgRh:s matsal, och tillgänglighetsanpassningar genomförs i matsalen.

Avfallshanteringen förbättras genom att en ny gemensam avfallsyta för hela verksamheten etableras i anslutning till lastkajen, inom befintliga lokaler. Matavfall kommer att hanteras separat via en befintlig matavfallstank med nedkastpunkt direkt från köket, vilken återbrukas inom ramen för projektet.

Utöver dessa anpassningar genomförs även underhållsåtgärder inom ramen för SISAB:s planerade underhåll. Det inkluderar bland annat byte av slitna ytskikt, installation av LED-belysning, uppgradering av el- och ventilationssystem samt åtgärdande av fuktskadan.

### Evakueringsbehov

Under byggtiden kommer verksamheterna att evakueras internt inom fastigheten. Matsalen kommer fortsatt att användas som skolmatsal under skolverterminerna, men utan möjlighet till matlagning. All mat kommer levereras från ett annat kök via skolans upphandlade köksentreprenör. Även diskhanteringen utförs av skolans upphandlade entreprenör, eftersom diskrummet hålls stängt under hela entreprenadtiden.

Projektet inleds under sommarlovet 2026 med arbeten i matsal och tillagningskök. Målsättningen är att matsalen ska vara i bruk vid höstterminens start. Under sommarloven kommer måltider att serveras i hemkunskapssalen för de elever som är på skolan under sommarloven.

Byggnation av det nya tillagningsköket pågår under hela projektperioden.

### Tidsplan

Produktionen beräknas starta i juni 2026 och planeras vara klar i augusti 2027.

### Ekonomi

SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen tagit fram en budgetoffert för projektet inför genomförandebeslut. Den totala projektkostnaden för utbildningsförvaltningen beräknas uppgå till cirka 47,3 mnkr, exklusive index, varav den hyresgrundande projektkostnaden uppgår till 41,2 mnkr. Den hyresgrundande projektkostnaden resulterar i en hyresökning om 10,1%. Kostnaden inkluderar utredningsskedet, som uppgår till cirka 205,5 tkr, samt en uppskattad kostnad för storköksmaskiner och utrustning på cirka 5,9 mnkr, vilken kommer att direktfaktureras till förvaltningen.

Den totala projektkostnaden uppgår till cirka 66,7 mnkr.

Under tiden som köket är ur drift kommer skolorna att belastas med merkostnader då samtliga måltider samt disk kommer att levereras från annat kök. Den exakta omfattningen av dessa merkostnader är ännu inte fastställd. Skolorna samarbetar med nuvarande upphandlade köksentreprenad.

| <b>Fakta</b>   |   |
|--|---|
| Skolornas befintliga organisation  | Gymnasium, Anpassad gymnasieskola och Riksgymnasiet för rörelsehindrade |
| Skolornas organisation efter projekt                                       | Gymnasium, Anpassad gymnasieskola och Riksgymnasiet för rörelsehindrade |
| Tidplan för färdigställande  | Augusti 2027  |
|  |   |
| Befintlig elevkapacitet (platser)  | 1500  |
| Elevkapacitet efter projekt  | 1500  |
|  |   |
| Befintlig area BRA (kvm)   | 31 421 kvm  |
| Total area BRA efter projekt   | 31 421 kvm  |
|  |   |
| Total projektkostnad, exkl index (UTBF + SISAB)                            | 66,7 mnkr   |
| Projektkostnad UTBF (inkl. direktfinansierat, omkostnadstillägg, kreditiv) | 47,3 mnkr   |
| Hysesgrundande investeringsutgift  | 41,2 mnkr   |
| Befintlig hyreskostnad   | 35,6 mnkr   |
| Tillkommande hyreskostnad, år 1  | 3,6 mnkr  |
| Tillkommande hyreskostnad beräknad med kalkylberäkningsprocent, år 1       | 3,2 mnkr  |
| Total hyreskostnad vid färdigställande, år 1                               | 39,2 mnkr   |
| Total hyreskostnad vid färdigställande med kalkylberäkningsprocent, år 1   | 38,8 mnkr   |
| Direktfinansiering   | 6,1 mnkr  |
|  |   |
| <b>Nyckeltal</b>   |   |
| Hyreskostnad/elevplats   | 26,1 tkr  |
| Hyreskostnad/elevplats beräknad med kalkylberäkningsprocent                | 25,9 tkr  |
| Hyreskostnad/kvm   | 1,3 tkr   |

|   |          |
|---|----------|
| Hyreskostnad/kvm beräknad med kalkylberäkningsprocent | 1,2 tkr  |
| Kvm/elevplats (BRA)                                   | 20,9 Kvm |

### Beroende

Byggprojektet bedrivs under pågående skolverksamhet och kräver därför nära samordning mellan skola, SISAB och entreprenör. Det är särskilt viktigt att minimera buller och störningar under skoltid, exempelvis vid måltider. Vissa arbeten behöver därför planeras utanför ordinarie tider eller genomföras med bullerskydd, vilket kan påverka både tidplan och ekonomi. Riskpeng är avsatt för detta och är inkluderat i den totala projektkostnaden.

Förvaltningen är beroende av att projektet genomförs för att åtgärda befintliga brister. Om projektet inte genomförs kvarstår problem som bristfälliga installationer, fuktskador, försämrad arbetsmiljö och fortsatt slitage på verksamhetskritiska funktioner. Detta riskerar att leda till ökade driftkostnader och eventuellt avbrott i verksamheten.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet omfattar ett antal identifierade risker. En risk gäller den befintliga avfallskvarnen, där tillverkaren inte längre finns på marknaden. Vid renovering kan det därför bli nödvändigt att ersätta kvarnen med en ny anläggning, vilket skulle innebära en merkostnad. Denna risk har beaktats i projektets riskreserv.

En annan risk rör sanering av asbest och andra hälsofarliga ämnen. Om provtagningar visar att ytterligare sanering krävs kan merkostnader uppstå. För att begränsa denna risk planeras kompletterande provtagningar innan upphandling, och även denna risk har beaktats i projektets riskreserv.

Vidare finns en risk för störningar i anslutning till lastkajen, där byggarbeten kan påverka pågående verksamhet och leda till förseningar. Genom tidig samordning med verksamheten planeras arbetet i lämpliga faser för att minimera risken för störningar.

Slutligen finns en risk kopplad till åtkomst av schakt, då utrymmet ovanför kök och matsal är begränsat. Denna risk hanteras genom noggrann planering och tidig dialog med verksamheten, så att arbetet kan förläggas till tider som medför minst påverkan.

Samtliga ovanstående risker har beaktats i projektets riskreserv, vilken uppgår till 6 mnkr.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och gymnasieavdelningen i samarbete med SISAB, representanter från skolorna samt samordnande huvudskyddsombud. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 11 november 2025. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 12 november 2025.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen bedömer att de föreslagna anpassningarna är nödvändiga för att säkerställa kapacitet och funktion i kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9. Anpassningarna är en förutsättning för att uppfylla gällande krav på arbetsmiljö, hygien, ventilation, brandskydd och tillgänglighet samt för att tillgodose skolornas behov av måltidsförsörjning.

Projektets kostnader har prövats vid flera tillfällen i samarbete med SISAB, med särskilt fokus på att begränsa den totala projektkostnaden. Nuvarande förslag bedöms vara det mest kostnadseffektiva alternativet, då det genomförs i samband med planerade underhållsåtgärder. Detta skapar samordningsvinster, ett effektivt resursutnyttjande och en lägre total kostnad för staden än om åtgärderna skulle genomföras separat.

Förvaltningen gör bedömningen att kostnaden per elevplats är rimlig i förhållande till projektets omfattning och i nivå med liknande projekt inom stadens skolbestånd. Helhetslösningen är ekonomiskt motiverad och långsiktigt hållbar samt säkerställer en funktionell måltidsförsörjning för de tre skolorna i fastigheten Segelbåten 9.

Hyreskostnaden per elev utifrån verksamhetskapaciteten blir efter renoveringen 26,1 tkr per elev/år jämfört med 23,7 tkr per elev/år idag. Skulle antalet elever behöva minskas med 100 med anledning av att projektet inte skulle genomföras så kommer befintlig hyra ligga på 25,4 tkr per elev/år.

Då fastigheten Segelbåten genomgått flertalet ombyggnationer för att anpassa lokalerna för de utbud som finns idag inom yrkesprogram, Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) och anpassade gymnasieskolan så är dagens hyreskostnad per elev och år inte orimlig och inte heller framtidens kostnad.

### Konsekvenser för barn och barns rättigheter

De föreslagna anpassningarna innebär att utbildningsförvaltningen uppfyller lagar och myndighetskrav om en god fysisk arbetsmiljö för både elever och personal i fastigheten Segelbåten.

Projektet syftar till att bevara köksfunktionen och säkerställa att det antal elever som idag går på S:t Eriks gymnasium, Polhems anpassade gymnasieskola samt Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) även i fortsättningen ska kunna göra det.

Under produktionsledet kan elever och personal komma att uppleva en trängre matsal och visst störande ljud. Dessa risker hanteras genom nära samarbete mellan projektet och verksamheten, för att minimera påverkan på elevernas skoldag.

Under sommarlovet kommer elever som vistas på skolan att äta i hemkunskapssalen då matsalen förbereds för läsåret. Under läsåret kommer elever som är särskilt ljudkänsliga att äta i lilla aulan.

Detta går i linje med barnkonventionen:

- Artikel 3: Barnets bästa ska beaktas i alla beslut som rör barn.
- Artikel 23: Barn med funktionsnedsättning har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv samt hjälp att aktivt delta i samhället.
- Artikel 24: Barn har rätt till bästa möjliga hälsa.

### Jämställdhetsanalys

Projektet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

### Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att genomföra anpassningar i samband med SISAB:s underhåll av kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9 till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 41,15 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 3,64 mnkr. Vidare föreslår förvaltningen att nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra anpassningar i samband med SISAB:s underhåll av kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9 till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 41,15 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 3,64 mnkr. Beslutet justeras omedelbart.



Per Törnvall  
Utbildningsdirektör  
Utbildningsförvaltningen

Ulrika Klemets  
Avdelningschef  
Utbildningsförvaltningen

Joachim Håkansson  
Gymnasiedirektör  
Utbildningsförvaltningen

### **Bilagor**

1. 712980 - Beräkningsunderlag 250612 (SEKRETESS)
2. Genomförandeffert 712980
3. Förslagshandlingsrapport 250821