

Stockholm: 2025-09-17

Vår referens: Jeannette Odelstad

Förslagshandlingsrapport – kv. Falkholmen 3, Lillholmsskolan, Ny gymnastiksal, Hus J, Skärholmen

Projektnamn: Lillholmsskolan, Ny gymnastiksal, Hus J

Kontraktsnummer: 146005

Projektnummer: 713910

Fastighetsbeteckning: Falkholmen 3, Lillholmsskolan

Diarienummer: 2025/121

1 Bakgrund

Detta projekt (Ny gymnastiksal) ingår i ett ny- och ombyggnadsprojekt med flera etapper och projektnummer på Lillholmsskolan, där genomförandebeslutet kring den ursprungliga omfattningen fattades 2018.

Syftet med projektet som helhet är att utöka Lillholmsskolan till en 3-parallellig F-9 skola med integrerade klasser för anpassad grundskola och förberedelseklasser. Det totala elevantalet kommer att uppgå till 990 elever, mot 570 vid genomförandebeslutet 2018. Idag, med två nya färdigställda byggnader G & H, uppgår elevantalet till ca 700.

Utöver de nya byggnaderna G & H ingår i projektet även ombyggnation av hus A och B, en upprustning av skolgården mellan dessa hus samt nybyggnation av hus J.

2024 beslutades det att Idrottsförvaltningen, istället för Utbildningsförvaltningen, skulle stå som beställare den nya skolgymnastiksalen hus J. Utbildningsförvaltningen står fortfarande som beställare för övriga hyresgäst Anpassningar inom projektet.

Denna förslagshandlingsrapport berör endast den nya skolgymnastiksalen.

Sedan genomförandebeslutet fattades i april 2018 har

- Hus C, D och F rivits
- Nya byggnader hus G och H färdigställda våren 2022
- Upphandling avbrutits pga för höga anbud avseende ombyggnation hus A, rivning hus E och ny idrottshall hus J
- Underlag för reviderat genomförandebeslut tagits fram under hösten 2022
- SLK beslutat att backa tillbaka projektet då behov av idrottshall omprövades
- Utredning återställning befintlig gymnastiksal utförts
- Besked kommit från Utbildningsförvaltningen att de väljer att den befintliga gymnastiksalen hus E ska återställas och att ingen ny idrottshall hus J ska byggas
- Nytt underlag för reviderat genomförandebeslut tagits fram våren 2024
- SLK beslutat att backa tillbaka projektet då behov av idrottshall omprövades igen
- Idrottsförvaltningen beställt ett underlag för genomförandebeslut av SISAB, avseende en ny skolgymnastiksal

2 Effektmål

Lillholmsskolan får en ny skolgymnastiksal anpassad till antalet elever.

3 Förslagshandlingsskedet

Sedan tidigare finns en framtagen förfrågningshandling som är framtagen i samråd med bl a Idrottsförvaltningen. Nu när Idrottsförvaltningen blir primär hyresgäst har planlösning setts över och skiss bearbetats, för att säkerställa önskemål från Idrottsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen och Lillholmsskolan.

Skiss har uppdaterats avseende:

- Duschrum har delats upp och kompletterats med duschbås
- Större städcentral har tillskapats
- Mellanlagring sopor / miljöstation har tillskapats
- Dörrbredder har säkerställts
- Arbetsrum har utökats för att säkerställa separat del för Idrottsförvaltningens medarbetare respektive skolans lärare

Av Idrottsförvaltningens standard 2025 (rev 2025-03-27) tas följande med i projektet:

- Säker förvaring (förvaring av AV-utrustning, förslag från Idrottsförvaltningen att ett vapenskåp monteras - behöver 230 V och passagesystem)
- Dörrar ska ha 3 gångjärn
- Golvbrunn, spolpost och avbärarlist samt materialval (enligt standard) i miljörummet

3.1 Alternativ

Inga alternativ har tagits fram. Tidigare framtagen förfrågningshandling har bearbetats.

Tidigare har alternativ med att rusta upp och anpassa befintlig gymnastiksal istället för att bygga nytt prövats. Detta alternativ har valts bort då det inte uppfyller möjligheten att uppfylla skolans behov för samtliga elever.

4 Fortsatt arbete

4.1 Omfattning av fortsatt arbete

Vid ett genomförandebeslut kommer skolans behov av en ny skolgymnastiksal uppfyllas.

I det fortsatta arbetet kommer den tidigare framtagna förfrågningshandlingen behöva uppdateras. Vi behöver arbeta in:

- Nya önskemål från Idrottsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen och Lillholmsskolan
- Överenskommen uppdatering med avseende på Idrottsförvaltningens standard 2025
- SISAB:s senaste projekteringsanvisningar
- Senast gällande BBR
- Krav avseende klimatdeklaration och miljö

4.2 Strategi för genomförande

Den befintliga gymnastiksalen måste rivas för att bereda plats för den nya skolgymnastiksalen. Denna rivning utförs i en separat entreprenad som bekostas av Utbildningsförvaltningen.

Nya hus J planeras att upphandlas som en utförandeentreprenad.

4.3 Risker

Risker är okända osäkerheter som i projektets riskhantering bedöms kunna ge en oväntad kostnad i projektet om risken inträffar. "Risk och oförutsett", som är en del av projektets kalkyl, är baserat på sannolikheten att de faller ut – till det kan helt oförutsedda risker tillkomma.

Nedan redovisas i korthet de bedömda projektspecifika riskerna som bedöms få störst påverkan på projektet samt föreslagen hantering, dvs riskerna nedan är ett urval.

Risk	Beskrivning av konsekvenser (tid/kostnad(kvalitet) och antaganden gällande risken	Åtgärdsförslag (för att eliminera risken eller minimera konsekvens respektive sannolikhet)
Nytt nämndärende tar längre tid än planerat	Sluttiden förskjuts, även kostnad kan påverkas (omtag t ex)	Förankra beslutet så snart som möjligt, kontakt med SLK
Reviderat beslut beviljas ej	Innebär förgäveskostnader för idrottsnämnden och att SISAB får kostnader för eftersatta underhållsarbeten	Förankra beslutet så snart som möjligt, kontakt med SLK
Nytt bygglov måste sökas för hus J	Bygglov kan ta tid, det finns risk för överklagan	Sök bygglov så snart som möjligt
Okända markförhållanden	Okända markförhållanden kan påverka både tid och kostnad	Markarbeten startar så snart som möjligt efter upphandling
Byte av organisation	En ny organisation har inte historiken i projektet och måste läsa in sig innan de blir effektiva. Det tar tid och medför en kostnad.	Upphandla organisation så snart som möjligt, avropa samma projektörer som tidigare (i så stor utsträckning som möjligt)

4.4 Konsekvenser för barn

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, det vill säga när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv har framkommit i projektet när till exempel de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet. Vidare är SISAB:s projekteringsanvisningar formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

5 Tidsplanering

Preliminär tidsplan*	start	slut
Utredningsskede – ej aktuellt	-	-
Förslagshandlingsskede (inkl 10 mån för Genomförandebeslut och beställning)	Mars 2025	April 2026
Genomförandeskede		
- Projekteringsskede inkl bygglov och upphandling	April 2026	Augusti 2027
- Produktionsskede	September 2027	Maj 2029
- Godkänd entreprenad		Maj 2029
- Prel inflyttning HG		Juni 2029
Avslutsskede (inkl Slutredovisning)	Juli 2029	December 2029

*) Tidplanen kan komma att justeras/senareläggas till offert inför genomförandebeslut. Om så sker gäller tiderna i offerten (och i enlighet med de förutsättningar som anges där.).

Tidsplan för närmast kommande beslut	Datum
Utbildningsnämnden	2025-12-11
SISAB:s styrelse	2025-12-16
Idrottsnämnden	2025-12-16
Kcs (Stadshus AB)	Februari 2026?
KsEku	Februari 2026?
KF	Mars 2026?

6 Projektets ekonomi

Kostnadsuppskattningar, kalkyler och nyckeltal redovisas separat från projektet till projektägaren. Underlaget används vid framtagande av offert inför genomförandebeslut.

Då detta är underlag till ett **reviderat** genomförandebeslut förtydligas här vilka kostnadsposter som ökat avseende hus J.

Ny projektkostnad baseras på kalkyl på förfrågningsunderlag från hösten 2021.

Index har ökat den ursprungliga projektkostnaden med **ca 24,5 mkr**.

Markåtgärder har ökat med **ca 12 mkr** för de delar som ingick i hus J. Avser bl a dagvattenhantering, flytt av en trappa samt mer förorenade massor.

Ett omtag av projekteringen behöver göras med en bedömd kostnad **ca 3,5 mkr**.

Byggherrekostnader inkl budgetreserv och risk har utökats med **ca 6 mkr**. Detta kan till stor del förklaras av att hus J utförs som en egen entreprenad och förlorar därmed samordningsvinster. Hus J planerades tidigare att utföras i samband med hus A.

Dessutom ingår projektering i ursprunglig budget där det finns ett utfall med **ca 6,3 mkr** som Utbildningsförvaltningen tar som en förgäveskostnad. (Ingår ej i projektkostnaden för hus J.)

Tabell som summerar kostnadsökning hus J, se nedan:

Projektkostnad hus J genomförandebeslut 2018, mkr	50
Kostnadsökning, mkr	40
Varav	
index	24
utökad mark	12
utökad byggherrekostnad, risk och budgetreserv	6
omtag projektering	4
tidigare förgävesprojektering	-6
Projektkostnad hus J reviderat genomförandebeslut 2025, mkr	90

7 Bilagor

Nr	Bilagenamn	Datum	Reviderad
1.	Handlingsförteckning förslagshandling	2025-06-18	
2.			
3.			

Signering

Signering av hyresgästens representant:

Marina Högland, Idrottsdirektör

Signering av FOC:

Georg Severien

Signering i enlighet med beslutsordning – SISAB

Ebba Agerman, VD