

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut St. Jacobi, underhåll tak, fönster och fasad, hus B och D, kv. Kanslisilket 6, Hässelby-Vällingby

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna genomförande av projektet underhåll tak, fasad och fönster på St. Jacobi, kv. Kanslisilket 6 i Hässelby-Vällingby med en projektkostnad om 19,0 mnkr, i sin helhet finansierat av SISAB samt att uppdra åt VD att genomföra projektet.

Sammanfattning

St. Jacobi utgör sedan vårterminen 2024 en evakueringsskola för en rad kommande underhållsprojekt i Västerort. För närvarande är Grimstaskolan evakuerad till St. Jacobi.

För att St. Jacobi långsiktigt ska fungera under en femtonårsperiod som evakueringsskola behövs ett underhåll av fastigheten som med fördel utförs under sommarmånaderna.

SISAB genomför åtgärder i fastigheten i flera delar. En del omfattar det genomförandebeslut som fattades i SISAB:s styrelse 2025-04-29 för St. Jacobi och omfattade plåtömläggning yttertak, plåtarbeten samt fasad- och fönsterunderhåll i hus E. Inom ramen för genomförandebeslut, 2025-04-29, genomfördes under 2025 underhåll för 14,0 mnkr i hus E och nu planeras underhåll för hus B och D om 19,0 mnkr.

Detta projekt omfattar SISAB:s underhåll av tak, fönster och fasad på St. Jacobi, hus B och D, för att förhindra fuktskador och för att sänka uppvärmningskostnaderna samt förbättra inomhusklimatet genom tätare fönster.

SISAB

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

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-12-16. Produktion planeras från april till oktober 2026.

Bakgrund

Fastigheten är från och med vårterminen 2024 evakueringsskola när SISAB underhåller flera skolor i området. Runt skolan ligger Grimsta IP och Vällingby sim- och idrottshall. Vällingby Centrum ligger alldeles i närheten med bra buss- och tunnelbaneförbindelse.

SISAB genomför åtgärder i fastigheten i flera delar. En del omfattar det genomförandebeslut som fattades i SISAB:s styrelse 2025-04-29 för St. Jacobi och omfattade plåtomläggning yttertak, plåtarbeten samt fasad- och fönsterunderhåll i hus E. Inom ramen för genomförandebeslut, 2025-04-29, genomfördes under 2025 underhåll för 14,0 mnkr i hus E. Nu planeras underhåll för hus B och D.

I samband med ombyggnad och upprustning av Betty Petterssons gymnasium så identifierades att den skolan hade skador i lättbetongplattor mellan klassrum och vind. Skadorna hade orsakats av läckage från yttertaket. I samband med detta initierades en inventering av alla SISAB:s fastigheter byggda under åren 1950 till 1970 där bland annat St. Jacobi ingick och där lättbetongbjälklag finns i konstruktionen. Efter utredning har det konstaterats att lättbetongbjälklaget i byggnad i hus D inte uppvisar några skador samt att ett underliggande betongbjälklag finns, vilket stärker byggnadens bärförmåga. Därför behöver inte bjälklaget rivas och bytas ut. Bjälklag är dock känsliga för fukt och i stället planeras byte av det uttjänta yttertaket av plåt inom ramen för detta projekt, med genomförande sommaren 2026.

Planering pågår nu för underhåll av tak, fönster och fasad. Takplåtsbytet är prioriterat. Fönster- och fasadunderhåll genomförs samtidigt då byggställning finns på plats. Takomläggning på hus D skyddar fastighetsvärdet. Fönsterunderhåll på B och D förebygger dyra framtida byten. Fasadarbeten ger besparing när ställning redan finns på plats.



Situationsplan St. Jacobi

Ärendet

Projektet omfattar SISAB:s underhåll av tak, fönster och fasad på St. Jacobi, hus B och D, för att förhindra fuktskador och för att sänka uppvärmningskostnaderna samt att förbättra inomhusklimatet genom tätare fönster.

Hus D omfattar plåtbyte på tak, fönster- och portrenovering och fasadrenovering. Hus B omfattar renovering av fönster och port, fasadrenovering samt taksäkerhet.

Inventeringar från 2024 visar att plåttaket på hus D är i dåligt skick och behöver därför bytas. Taket på hus B behöver kompletteras med ytterligare taksäkerhet i form av en vajer för infästning av livlina. Fönster på hus B och D är i stort behov av underhåll, och fasaderna på samma byggnader uppvisar mindre skador (putssläpp) som behöver åtgärdas innan de avfärgas.

Fönster uppvisar stora underhållsbehov. Utredning visar att fönsterbyte inte krävs utan endast underhåll, vilket även är en mer effektiv lösning. Genom att renovera och inte byta ut kan mjukfogen mellan fönsterkarmar och fasad som innehåller asbest byggas in istället för att rivas och ersättas. Fogen utgör en del i klimatskalet och ska förhindra inläckage av vatten vid slagregn. I enlighet med tidigare erfarenheter från underhållet av hus E:s fönster och fasader kommer denna fog ej att rivas och ersättas. Byggtekniken som kommer användas är att mellan fönster och fasad putsas istället en fönstersmyg som kommer att ha en längre teknisk livslängd än vad mjukfogar normalt har. Vid den åtgärden

kan den asbesthaltiga mjukfogen sitta kvar då den putsas in. Det leder till att ingen asbestsanering av fogen mellan fasad och fönster behöver utföras. Övrig mjukfog i rörelsefogar i fasad kan inte putsas in varför de behöver saneras och bytas.

Det pågår ett renoveringsprojekt i simhallen intill SISAB:s fastighet, där projektets arbeten har medfört att en av skolans infarter har stängts av. Samordning med projektet för renovering av simhallen är därför viktig för projektet på skolfastigheten.

Tidsplan

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-12-16. Produktion planeras från april till oktober 2026.

St. Jacobi fungerar idag som en evakueringsskola vilket beaktas i projektets tidplan. Grimstaskolan flyttar ut ur St. Jacobi efter midsommar och Abrahamsbergsskolan flyttar in direkt därefter. Det medger möjlighet för projektet på St. Jacobi att bedriva stora delar av arbeten utan att elever eller personal är på plats på fastigheten under perioden juli-augusti 2026.

Ekonomi

Projektkostnaden om 19,0 mnkr är i sin helhet finansierat av SISAB. Index är inte inräknat eftersom genomförandet sker under 2026.

Ändringar från tidigare internt beslut omfattar utrymningstrappor i aulan som utgår från projektet med motivering att insatsen kräver ombyggnation och inte enbart underhåll, vilket innebär en mer omfattande process med projektering, bygglov.

Kostnadsdrivande faktorer i projektet omfattar:

- Lättbetong (kräver väderskydd). Lättbetong är en riskkonstruktion och fuktskador måste undvikas eftersom de kan påverka materialets bäringhet.
- Pågående verksamhet, utflyttning/ inflyttning. Arbetet innebär ökad belastning, med flera lastbilar och transporter på skolgården.
- Svåråtkomliga ytor/ närliggande projekt (simhall). Simhallen ligger precis intill SISAB:s fastighet, och deras arbeten har medfört att en av skolas infarter har spärrats av.
- Asbestsanering. Asbestsaneringen omfattar asbesthaltig fogmassa i rörelsefogar i fasaden. Samtliga moment behöver utföras i säkra zoner för att minimera risker för elever och personal

- Byggläddning på plats. Närvarande även vid flytten och under sommaren. På grund av de många momenten och riskpunkterna krävs förstärkt övervakning under hela arbetet.

Risker

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

- Okända fuktskador
- Samordning med simhallen
- Utökade säkerhetszoner

Konsekvenser för barn och unga

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 inspel i projektet samt att SISAB:s projekteringsanvisningar är formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

Ärendets beredning

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

Ebba Bock Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2025-11-27
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2025-11-27