

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut Nybohovsskolan, underhåll och verksamhetsanpassning, kv. Pytsen 1, Hägersten-Älvsjö

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar följande.

Inriktningsbeslut för Projektet underhåll och verksamhetsanpassning Nybohovsskolan, kv. Pytsen 1, Hägersten-Älvsjö, med en projektkostnad om 82,9 mnkr, inklusive index, varav 24,0 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden godkänns. VD uppdras att ta fram förslag på genomförande.

Sammanfattning

Nybohovsskolan uppfördes 1962 efter ritningar av arkitekten Sven Silow. Skolan är belägen på en kulle ovanför Liljeholmen, omgiven av grönska och närhet till sjön Trekanten. Nybohovsskolan uppfördes på 1960-talet i ett växande bostadsområde och är idag en F-6 skola med lokal förankring. Den ursprungliga arkitekturen och naturtomten är fortfarande centrala delar av skolans identitet. Skolan har idag cirka 220 elever i årkurserna F-6.

Skolan har behov av stambyte, ventilationsåtgärder och ny belysning i teknikutrymmen då de uppnått sin tekniska livslängd.

I samband med att SISAB har bedrivit utredning inför underhållsåtgärder har utbildningsförvaltningen inkommit med beställningar om verksamhetsanpassningar.

Målet för utbildningsförvaltningen är att elevkapaciteten ökas från 230 elever till 280 elever. Kapacitetshöjningen säkrar både det nuvarande och långsiktiga behovet då dagens ventilationskapacitet begränsar skolans möjlighet att ta in önskat antal elever per klass. Vidare kommer en uppgradering av skolans mottagningskök, inklusive installation av fettavskiljare förbättra den dagliga verksamheten och arbetsmiljön för både elever och personal.

SISAB

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

Målet för SISAB:s underhåll är att uppgradera äldre system, såsom avloppssystem, ventilationssystem och tappvattensystem, så att skolans fysiska miljö förbättras och att säkerställa att den är funktionell och säker.

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2026-06-09. Förslagshandlingsskedet planeras från augusti 2026 till maj 2027. Genomförandeskedet planeras från juni 2027 till februari 2030. Evakuering krävs för genomförande och planeras med utbildningsförvaltningen. Inflyttning planeras till juni 2030.

Om utbildningsförvaltningen väljer att inte beställa förslagshandlingsskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras. SISAB avser att genomföra underhållsprojektet oavsett beställning från utbildningsförvaltningen.

Bakgrund

Nybohovsskolan uppfördes 1962 efter ritningar av arkitekten Sven Silow. Skolan är belägen på en kulle ovanför Liljeholmen, omgiven av grönska och sjön Trekanten. Nybohovsskolan uppfördes på 1960-talet i ett växande bostadsområde och är idag en F-6 skola med lokal förankring. Den ursprungliga arkitekturen och naturtomten är fortfarande centrala delar av skolans identitet. Skolan har idag cirka 220 elever i årkurserna F-6.

Skolan har behov av stambyte, ventilationsåtgärder och ny belysning i teknikutrymmen då de uppnått sin tekniska livslängd.

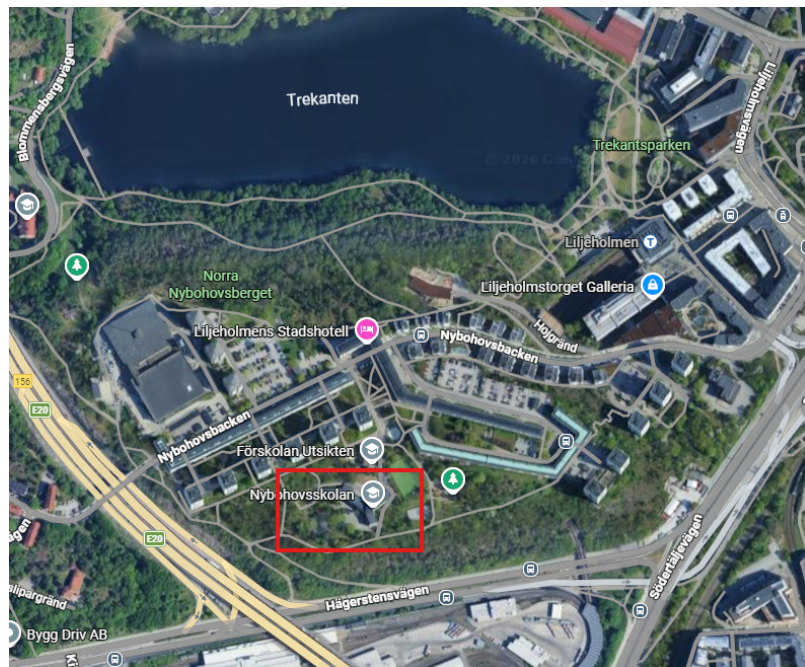
SISAB fick 2016 i uppdrag att starta ett detaljplanearbete för utbyggnad av Nybohovsskolan efter beställning från utbildningsförvaltningen med målet att utreda möjlig utbyggnad från F-6, 200 elever till F-9, totalt 900 elever samt att utöka förskolan från 4 till 8 avdelningar på uppdrag av Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd. I projektet ingick en separat idrottsbyggnad. 2020 fick SISAB en beställning på en fullstor idrottshall från Idrottsförvaltningen som tog över projektet med idrottsbyggnaden. Projektet avbröts då utbildningsförvaltningen valde att skjuta fram projektet till 2045 på grund av ett vikande elevunderlag.

I samband med att SISAB har bedrivit utredning inför underhållsåtgärder har utbildningsförvaltningen inkommit med beställningar om verksamhetsanpassningar.

Målet för utbildningsförvaltningen är att elevkapaciteten ökas till 280 elever. Genom att öka elevkapaciteten och förbättra

klassrummen för att hantera en högre personbelastning, kommer skolans möjlighet att ta in önskat antal elever per klass tillgodoses. Vidare kommer en uppgradering av skolans mottagningskök, inklusive installation av fettavskiljare förbättra den dagliga verksamheten och arbetsmiljön för både elever och personal.

Målet för SISAB:s underhåll är att uppgradera äldre system, såsom avloppssystem, ventilationssystem och tappvattensystem, så att skolans fysiska miljö förbättras och säkerställa att den är funktionell och säker. Åtgärder för att hantera problem med lukt från avlopp och fettavskiljare, samt mindre rörläckage och fuktproblem, kommer att skapa en sundare inlärningsmiljö.



Skolans placering

Ärendet

SISAB har genomfört en statusinventering inför underhållsåtgärder på Nybohovsskolan. Inventeringen visar att skolans elsystem, vilket omfattar elkraft, belysning, strukturerat fastighetsnät och kombilarm, är i behov av uppgradering. Besiktning av tappvatten- och avloppssystemet visar att befintliga stamledningar, från byggåret 1962, är av äldre gjutjärnrör och har kraftig rostpåbyggnad, vilket påverkar driften negativt och utgör en risk för driftstörning eller följdskada och behöver därför bytas ut. Vidare föreslås ett byte av befintlig fettavskiljare för att klara planerad kapacitetsökning.

Projektet avser att återbruka funktionellt porslin vid klassrum och WC-grupper.

Gällande ventilation är aggregaten från början av 2000-talet och börjar uppnå sin tekniska livslängd. Ett byte bedöms vara ekonomiskt och klimatomkostligt bärigt då verkningsgraden är bättre i nya aggregat. Vidare föreslås byte av luftbehandlingsaggregat och frånluftsfläkt för kök och matsal som är från 1961 och uppnått sin tekniska livslängd.

Miljöinventering har visat på förekomst av asbest bakom kakel i några utrymmen och kräver inga åtgärder då in kapslat material efter utredning på plats visat att det inte finns risk för frisättning.

I samband med SISAB:s underhåll har utbildningsförvaltningen inkommit med beställning på verksamhetsanpassningar. En initial utredning gällande ventilation har genomförts, vilket visar att det finns goda förutsättningar att utöka ventilationskapaciteten utan större ombyggnation i ventilationsanläggningen. Dock bedöms ventilationen i korridorer och kapprum vara underventilerad, vilket kräver förbättringar.

Vidare omfattar beställningen från utbildningsförvaltningen anpassning av skolans kök. Skolan har idag ett mottagningskök och SISAB har haft dialog med utbildningsförvaltningen om möjlighet att tillskapa ett tillagningskök. Utredning påvisar svårigheter att tillskapa plats för tillagningskök inom skolbyggnadens befintliga lokaler. Ett tillagningskök behöver större yta för att inrymma nödvändiga funktioner än ett mottagningskök och skulle ha medfört tillbyggnad av skolbyggnaden. Utbildningsförvaltningen har därför beställt mottagningskök. Dagens kök fungerar som ett serveringskök med dålig arbetsmiljö och eftersatt underhåll. Köket serverar cirka 200 måltider per dag och matsalen har cirka 96 sittplatser, fördelade på tre matlag. Generellt levereras all varm och kall mat i vagnar, med viss tillagning i ett kokeri. Det finns även en spis i pentryt som används till matlagning.

För att iordningsställa mottagningsköket föreslås bland annat att kökets yta utökas genom att ta soprummet och pentryts yta i anspråk. Ett separat miljörum förläggs i sopskåp utanför kökets varuintag, vilket kan samnyttjas med övrig verksamhet.

En inventering över HIN-åtgärder har genomförts för att eliminera enkelt avhjälpta hinder och för att säkerställa tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning. HIN-åtgärder utvändigt omfattar bland annat skolans körgård på norra sidan, entré liksom markytan invid utrymningsdörr från skolans matsal på skoltomtens östra sida. Invändigt omfattar HIN-åtgärder vid huvudentrén, matsal inklusive utrymningsdörr, befintliga toaletter

för externa besökare, WC-grupp i anslutning till matsal samt en ny tillgänglig RWC.

Tidsplan

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2026-06-09. Förslagshandlingsskedet planeras från augusti 2026 till maj 2027. Genomförandeskedet planeras från juni 2027 till februari 2030. Evakuering krävs för genomförande och är planerad med utbildningsförvaltningen. Inflyttning planeras till juni 2030.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 3,7 mnkr beräknas till 82,9 mnkr, varav 24,0 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

För utbildningsnämndens del tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 1,7 mnkr vilket ger utbildningsnämnden kostnad om 25,7 mnkr. Av dessa direktfinansieras totalt 0,82 mnkr.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 24,8 mnkr, är med en ränta på 3,16 % beräknad till 2,3 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 2,0 mnkr om räntan är 2,0 %.

Risker

Projektets största risker som är beaktade i riskreserven består av att:

- Nya fuktskador upptäcks trots genomförd fuktinventering, vilket påverkar tid och kostnad.
- Nya miljöfarliga ämnen upptäcks trots genomförd miljöinventering.

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

Den förbättrade inomhusmiljön tack vare uppdaterade tekniska installationer kommer vara positiv för både elever och personal.

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	2026-05-27
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2026-05-27