

Slutrapport för Drivhuset etapp 1

Rapportdatum: 2025-10-29

Projektfakta	
Projektnamn	Nya Enskede skola, etapp 1, ombyggnad hus A, tillfällig matsal hus G
Projektnummer	709830
Kontraktsnummer:	138001
Fastighetsbeteckning	Drivhuset 1
Diarienummer	2019-00165
Antal tillkommande elevplatser	0
Godkänd entreprenad	2023-06-23
Stadsdel	Enskede-Årsta-Vantör
Projektansvarig	Sten Wennerström
Projektägare	Latifa Souguini
Hyresgäst/Beställare	Utbildningsförvaltningen

Slutrapporten är det avslutande dokumentet för projektet. I slutrapporten sammanfattas projektets resultat.

Slutrapporten är slutrapporteringen till SISAB:s styrelse. Slutrapporten delas även med hyresgäst i samband med slutredovisningen till denne om sådan är aktuell.

Eventuellt återstående uppgifter och utestående frågor är överlämnade från projektet till andra parter eller delar av SISAB i enlighet med leveransprocessen och det har i så fall dokumenterats i det arbetet.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Innehåll

1 Bakgrund	3
2 Resultat	4
2.1 Effektmål och styrande parametrar	4
2.2 Projektet från start till slut	4
2.3 Projektets ekonomi – genomförandeskede (redovisning till SISABs styrelse).....	5
2.3.1 Styrelsebeslut.....	5
2.3.2 Redogörelse av avvikelse	5
3 Erfarenhetsåterföring	6

1 Bakgrund

Enskede gårds gymnasium, belägen söder om Slakthusområdet, byggdes 1962 och var fram till vårterminen 2020 ett yrkesgymnasium med en teknisk kapacitet om 870 elever. Utbildningsförvaltningen hade behov av verksamhetsanpassning av fastigheten då skolan inte fungerade optimalt på grund av bristande elevunderlag för yrkesinriktade program. Stockholms stads elevprognos för gymnasiet 2019 visade en ökning av elevantalet med cirka 4 700 elever fram till 2027. Till och med 2022 beräknades den första delen att öka med cirka 1900 elever. Förvaltningen planerade därför att tillskapa 5 200 nya elevplatser fram till 2027.

En utredning startade i november 2019 med inriktningen att verksamhetsanpassa det befintliga yrkesgymnasiet, vars verksamhet upphörde, till ett nytt gymnasium med huvuddelen inriktad på högskoleförberedande linjer.

En bit in i utredningen delades projektet upp i två etapper för att möjliggöra att inflyttning av del 1 skulle kunna ske till HT 2022. I en andra beställning daterad 2020-06-15, ändras inriktningen till att fastigheten ska inrymma både ett gymnasium (Betty Petterssons gymnasium) och en högstadieskola (Nya Enskede skola) för totalt 1200 elever. Skolan var också i behov av renovering både invändigt och exteriört.

Fastigheten, Drivhuset 1, består av flera huskroppar. Denna slutrapport omfattar etapp 1, hus A och delar av hus G.



Etapp 1 innefattade verksamhetsanpassning hus A och delar av hus G till ett tillfälligt serveringskök och matsal. De administrativa delarna i hus A anpassades till att inrymma både gymnasiet och högstadiets administration samt klassrum för 380 gymnasieelever. Hus G, som tidigare använts för bageri, skulle byggas om till tillfälligt kök och matsal med kapacitet för 400 personer och som skulle användas av verksamheten under tiden som övriga skolbyggnader byggdes om i etapp 2.

Ettapp 2 omfattade ombyggnad och renovering av hus C-F samt övriga delar av hus G för att öka kapaciteten och tillskapa de klassrum och specialsalar som behövdes i den nya högstadiesamheten. Ombyggnad av storköket i Hus C och idrottssal i Hus F var också nödvändigt samt att tillgänglighetsanpassa hela skolan.

2 Resultat

2.1 Effektmål och styrande parametrar

Målet var att öka elevplatser från cirka 460 elevplatser till 1220-1400 elevplatser jämt fördelat på gymnasieskola och högstadium. Målet är delvis uppfyllt i ettapp 1. Målet om 1200 elevplatser uppfylls i och med genomförande av ettapp 2.

Målet att genomföra renovering och uppdatering av hus A är uppfyllt.

Vidare var målet att tillgängligheten skulle förbättras i hela skolfastigheten genom ökning av antal RWC, förbättring av entré med mera. Målet är uppfyllt för hus A. Bland annat med ny tillgänglig entré med parkeringsplats för rullstolsburna personer och nya RWC:er etcetera. Nivåskillnader i golv, trösklar etcetera har anpassats för tillgänglighet och frångängligheten för rullstolsburna har åtgärdats med utrymningsväntplatser med nödtelefon.

Ventilationen skulle anpassas till 33 + 2 personer i alla klassrum för bättre beläggingsmöjligheter. Målet uppfyllt i ettapp 1 - hus A.

Skolbyggnaden och huvudentrén skulle anpassas till den nya situationen efter ombyggnad av tunnelbanan och förändring av slakthusområdet i nya "Söderstaden". Stationen kommer ligga längre bort från skolan och eleverna kommer komma från ett annat håll. Ny huvudentré till skolan som vetter mot före detta slakthusområdet, har skapats i ettapp 1.

2.2 Projektet från start till slut

I Ettapp 1 ingick att bygga om hus A från att innehålla administrationsdel för yrkesgymnasium, klassrum och miniaula, till administrationsdel för två verksamheter – gymnasium och grundskolans högstadium samt klassrum och miniaula. Även tillbyggnad av ny huvudentré för hela skolan mot nordost ingick.

I ursprunglig beställning var planen att så lite som möjligt skulle verksamhetsanpassas i hus A och i första hand utgå från befintlig planlösning med vissa förändringar och att nödvändigt underhåll först och främst skulle utföras. Detta visade sig inte vara möjligt utan att omdisponera bland annat de administrativa lokalerna. Då ny AFS (Allmänna föreskrifter) avseende arbetsplatsens utformning tillkom efter att projektet startade har åtgärder avseende tillgänglighet och frångänglighet tillkommit efter att ursprunglig beställning av förstudie och utredning gjordes. Detta medförde omfattande arbeten med golv, dörrar och dörrpartier i hela hus A.

Produktionsskede:

Entreprenaden handlades upp som generalentreprenad till fast pris.

Entreprenaden startade med rimlig tid för färdigställande till fastlagd sluttid men utan extra marginaler.

SISAB:s underhållsprojekt, med att byta ut hela tegelfasaden och alla fönster på hus A, drevs samtidigt som detta projekt på grund av försenad upphandling och överprövad tilldelning av entreprenör.

Uppföljning av produktionstidsplan:

	Planerad tidpunkt vid GB	Utfall tidpunkt	Kommentar
Start produktionsskede	Sept 2021	Okt 2021	Påskrivet avtal
Godkänd entreprenad	Aug 2022	Mars 2023	Se nedan

Då generalentreprenör för etapp 1 fick ekonomiska problem och slutade att betala sina underentreprenörer, avstannade arbetet före sommaren 2022 varpå SISAB beslöt att gymnasieverksamheten skulle flytta in i hus C istället för hus A och bedriva sin verksamhet där, fram till VT 2023 när hus A förväntades bli klart. Hus C behövde då anpassas under sommaren 2022 för Betty Petterssons terminsstart HT 2022.

Efter att SISAB hävde kontraktet med entreprenören i september 2022, färdigställdes etapp 1 med ramavtalad entreprenör på löpande räkning.

Skolan flyttade in i hus A efter sportlovet i mars 2023 (cirka 6,5 månader försenat) och hus C användes fortsatt som tillfällig matsal och storkök fram till att hus H byggts om till matsal och kök för att tas i bruk till HT 2023.

2.3 Projektets ekonomi – genomförandeskede

2.3.1 Styrelsebeslut

Styrelsebeslut	Datum	Beslutad budget	Projektets utfall*	Avvikelse
Genomförandebeslut	2021-04-27	49,0 mnkr	64,9 mnkr	15,9 mnkr

Beslutet inkluderade administrativt tillägg och kreditiv 0,8 mnkr, exklusive index.

2.3.2 Redogörelse av avvikelse

2.3.2.1 Sammanfattning av reviderat beslut (om aktuellt)

Ej aktuellt

2.3.2.2 Avvikelse mot senaste beslut

Ändring/avvikelse mot senaste beslut	Belopp
Administrativt tillägg och kreditiv	0,8 mnkr
Tilläggsbeställningar HG	3,1 mnkr
Ökade kostnader med anledning av nytt regelverk avseende åtgärder avseende tillgänglighet och frångänglighet	1,8 mnkr
Interntid var med ej i beslut enligt tidigare samverkansavtal	1,4 mnkr
Indexökning p.g.a. omtag med entreprenör och marknadsläge	8,8 mnkr
	15,9 mnkr
SUMMA	15,9 mnkr

3 Erfarenhetsåterföring

I alla SISAB:s projekt genomförs erfarenhetsåterföring. Nedan finns några utvalda punkter från det arbetet som är relevanta att dela.

I projektet inkom ett anbud från en entreprenör med ekonomiska problem, vilket SISAB inte hade kännedom om. Anbudsgivaren klarade de ekonomiska krav SISAB ställer på anbudsgivarna. SISAB ser löpande över hur processen kan förbättras.

En lärdom är att SISAB behöver än mer analysera om framdriften vid en viss tidpunkt kommer leda till försening. Om tidsplanen är framtung för att få större lyft i början finns det stora chanser att hämta hem en försening mot denna. I Etapp 2 som är ett separat projekt med separat beslut i genomförandeskedet handlades entreprenören upp på totalentreprenad vilket innebär att entreprenören också står för byggbehandlingsprojektering.

Slutresultatet 1,5 år efter ibruktagandet är godkänt med hög kvalitet.

Rapporten är skriven av Projektansvarig: Sten Wennerström

Rapporten är granskad och signerad av Chef för aktuellt projektområde.