

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut ombyggnation Kvarnbyskolan hus A, C, D samt rivning hus F, kv. Valskvarnen 2, Järva

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna inriktningen av projektet ombyggnation hus A, C, D, samt rivning hus F, Kvarnbyskolan, Lillybacken 3, kv. Valskvarnen 2, Järva, med en projektkostnad om 195,8 mnkr, inklusive index, varav 23,6 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden samt att uppdra åt VD att ta fram förslag på genomförande.

Sammanfattning

SISAB har initierat projektet ombyggnation Kvarnbyskolan hus A, C, D, F med fokus på teknisk upprustning av husets installationer då de flesta installationerna nått sin tekniska livslängd samt rivning av hus F då byggnaden är i mycket dåligt skick samt att verksamheten inte har behov av byggnaden. I samband med SISAB:s underhåll och tänkta evakuering vill verksamheten nyttja tillfället att utföra verksamhetsanpassningar.

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-08-26. Förslagshandlingsskedet planeras från oktober 2025 till september 2026. Genomförandet planeras från december 2026 till februari 2031.

SISAB avser att genomföra underhållet även i det fall utbildningsförvaltningen väljer att inte gå vidare med verksamhetsanpassningarna samt rivning. Om utbildningsförvaltningen väljer att inte beställa genomförandeskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

SISAB

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

Bakgrund

Kvarnbyskolan är belägen i stadsdelen Järva i norra Stockholm och är en grundskola F-6 med omkring 290 elever. Dagens totala kapacitet är tre paralleller F-4 och två paralleller 5-6 motsvarande 470 elever i 19 grupper och 20 elever i två grupper. Total kapacitet är 490 elever i 21 grupper. Skolan är uppdelad i fem separata

huskroppar. Byggår hus A 1971, hus C 1974, hus D 1991, hus E 2004 och hus F 1986.

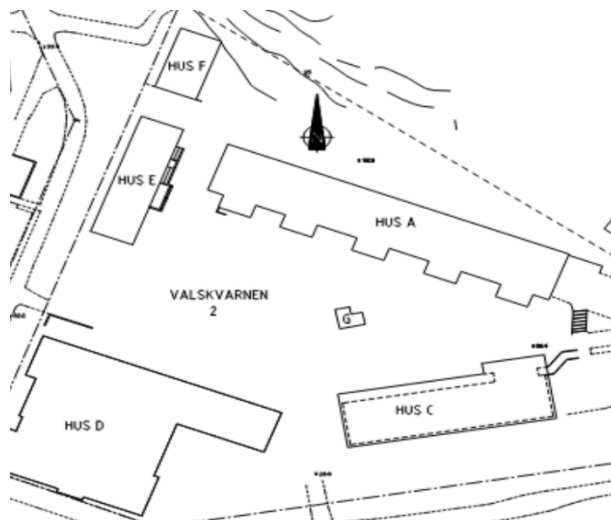
Utredning av återbruk genomförs under förslagshandlingsskedet.

Hus A och F är gulklassade, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Hus C och D bedöms ha låga kulturhistoriska värden.

SISAB har initierat projektet ombyggnation Kvarnbyskolan hus A, C, D, F med fokus på teknisk upprustning av husets installationer då de flesta installationerna nått sin tekniska livslängd samt rivning av hus F då byggnaden är i mycket dåligt skick samt att verksamheten inte har behov av byggnaden. I samband med SISAB:s underhåll och tänkta evakuering vill verksamheten nyttja tillfället att utföra verksamhetsanpassningar.



Skolans placering på karta. Källa: Eniro



Ärendet

Projektet är i grunden ett underhållsprojekt med fokus på teknisk upprustning av husets installationer då de flesta installationerna är från ursprungligt år och har nått sin tekniska livslängd samt uppfyller inte nuvarande krav. I samband med SISAB:s underhåll och tänkta evakuering vill verksamheten nyttja tillfället att utföra verksamhetsanpassningar.

Målet är att förbättra inomhusmiljö och klimat för elever och personal genom att modernisera VVS-, el- och ventilationssystem. VVS systemen i hus A, C och D är från ursprungligt år, hus A och C från 70-talet och hus D från 90-talet. Även kulvertar mellan husen har nått sin tekniska livslängd och bör i sin helhet bytas ut. För elsystemen i hus A, C och D finns behov av åtgärder på grund av att den tekniska livslängden har uppnåtts.

Hus F är idag tomställt och planeras att rivas då byggnaden är i mycket dåligt skick samt att verksamheten inte har behov av dessa lokaler. Alternativ att renovera och modernisera byggnaden har bedömts allt för kostnadsdrivande. Utredning om eventuellt återbruk tas fram under förslagshandlingsskedet.

I samband med SISAB:s underhåll har utbildningsförvaltningen beställt verksamhetsanpassning med målet att möjliggöra ett bättre flöde och samla administrationen. Målet med verksamhetsanpassningen är att skapa en långsiktig hållbar och kostnadseffektiv skolbyggnad genom att effektivisera energianvändningen med ny ventilation, belysning och uppvärmning. Projektet ska även undersöka möjligheter till återbruk och andra hållbarhetsåtgärder som kan minska projektkostnaden.

Hyresgästens verksamhetsanpassningar för att möjliggöra ett bättre flöde innebär att central administration, årskurs 1–6 och elevhälsa samlas i hus A. Huvudentrén flyttas till det centrala trapphuset och fritidsverksamheten placeras i klassrumsmiljöer med gruppum. Dessutom installeras en hiss för att förbättra tillgängligheten. Ett nytt datanät och utbyggnad av fibernät planeras installeras i byggnaderna.

SISAB avser att genomföra underhållet även i det fall utbildningsförvaltningen väljer att inte gå vidare med verksamhetsanpassningarna och rivningen. Om

utbildningsförvaltningen väljer att inte beställa genomförandeskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

Tidsplan

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-08-26. Förslagshandlingsskedet planeras från oktober 2025 till september 2026. Genomförandet planeras från december 2026 till februari 2031.

Evakuering kommer att vara nödvändig för genomförande av projektet.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 6,7 mnkr beräknas till 195,8 mnkr, varav 23,6 mnkr finansieras av utbildningsnämnden. Kostnadsdrivande faktorer i projektet är exempelvis nya bjälklag i hus C och D, installationer som har uppnått sin tekniska livslängd samt installationer inbyggda i bjälklag.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 189,1 mnkr. För utbildningsnämndens del om 22,8 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 1,7 mnkr vilket ger utbildningsnämnden en kostnad om 24,5 mnkr. Av dessa direktfinansieras totalt 1,9 mnkr.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 22,6 mnkr, är med en ränta på 3,1 % beräknad till 1,9 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 1,6 mnkr om räntan är 2,0 %.

Risker

Projektets största risker består av:

- Bristfälliga relationshandlingar riskerar felaktiga antaganden om bredder, höjder med mera.
- Mer omfattande saneringsarbeten.

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	2025-08-14
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2025-08-14