

Slutrapport för Hästhagsskolan

Projektfakta	
Projektnamn	Hästhagsskolan, Renov hus A,B,C, Nybyggnation hus G,H,J
Projektnummer	752420
Kontraktsnummer:	097001
Fastighetsbeteckning	Vendelsö 2, Hästhagsskolan
Diarienummer	201400780
Antal tillkommande elevplatser	432
Godkänd entreprenad	2024-01-22
Stadsdel	Farsta
Projektansvarig	Linnea Karlberg
Projektägare	Beti Petrovic
Hyresgäst/Beställare	UtbF

Innehåll

1 Bakgrund och omfattning.....	2
2 Resultat	2
2.1 Mål.....	2
2.2 Ekonomi	2
2.3 Redogörelse av ändringar och avvikelser	3
2.3.1 Omfattningsändring (SISAB)	3
2.3.2 Projektförändring	3
3 Erfarenhetsåterföring	3

1 Bakgrund och omfattning

Inom centrala Farsta byggs nya bostäder, vilket innebär ett kraftigt ökat antal barn i området. Hästhagsskolan har av denna anledning byggts ut för att klara en organisation med ca 900 elever i årskurserna F-9 fördelat på tre paralleller vilket motsvarar 432 tillkommande elevplatser. Projektet består av ombyggnad i befintliga byggnader hus A, B och C där tidigare planlösning har behållits men erhållit nya installationer, ytskikt och hiss. Projektet består även av nyproduktion av hus G, innehållande högstadie- och specialsalar, hus J som är en vidbyggd matsal till befintlig matsal samt hus H, idrottssal, som är vidbyggd den befintliga idrottssalen. Även hus K, miljöhus, samt två förrådsbyggnader, hus L och M, är nyproducerade. Projektet innebar även att säkerställa hela skolans lokalkapacitet vad gäller kök, idrott, matsal, specialsalar samt skolgård i och med det nya elevantalet.

I det reviderade genomförandebeslutet var det beslutat om ny överlämnandetid till hyresgäst vilken innebar att hela projektet överlämnas vid en samlad tidpunkt. Godkänd entreprenad erhöles 2024-01.

2 Resultat

2.1 Mål

Projektets effektmål var att öka antalet tillkommande elevplatser för 432 elever i syfte att säkra framtida skolplatser för elevkullarna i området, rusta lokalerna för framtiden samt att förbättra skolgården. Samtliga dessa mål är infriade.

De nya byggnaderna är projekterade i enlighet med Miljöbyggnad silver. De befintliga byggnaderna är grönklassade och har byggts om med varsamhet. En renovering av befintliga fönster ersattes under projektet med nyproducerade fönster som efterliknar de ursprungliga. Detta gjordes som en kostnadsbesparing inom projektet.

2.2 Ekonomi

Genomförandebeslut beviljades i SISAB:s styrelse 2019-05-29 samt i kommunfullmäktige 2019-10-14 och den beslutade budgeten var 357 mnkr. Ett reviderat genomförandebeslut beviljades i SISAB:s styrelse 2023-03-22 och i kommunfullmäktige 2023-06-19, då med en beslutad budget om 451,8 mnkr inklusive index. Med anledning av det osäkra marknadsläget beräknades kvarvarande byggindex och marknadsrisk till 57,6 mnkr i det reviderade genomförandebeslutet. Utfall för byggindex för perioden 2212-2401 blev 12 mnkr, men budgetreserven för marknadsrisk föll inte ut och en jämkning av vitesanspråk med entreprenör resulterade i ett ytterligare 9,8 mnkr lägre utfall. Detta gav projektet ett positivt resultat om 55,4 mnkr.

Beslut	Datum	Beslutad budget	Projektets utfall	Avvikelse
Genomförandebeslut	2019-10-14	357,0 mnkr		
Reviderat genomförandebeslut	2023-06-19	451,8 mnkr	396,3 mnkr	55,4 mnkr

Vid det reviderade genomförandebeslutet 2023 hade projektet kommit mer än halvvägs, där det för ombyggnationsdelen enbart kvarstod invändiga rumskompletteringar. Marknadsläget hade sedan genomförandebeslutet i maj 2019 inneburit stora kostnadsökningar. Möjlighet att bära dessa tillkommande kostnader inom befintlig budget fanns inte. Det reviderade genomförandebeslutet godkändes 2023-06-19 med beslutad projektkostnad om 451,8 mnkr inkl. index. De omfattningsförändringar som gjordes före 2022-12-20 inkluderades i omfattningen av reviderat genomförandebeslut och anges nedan.

2.3 Redogörelse av ändringar och avvikelser

Nedan finns beskrivning av de ändringar och avvikelser som sammantaget påverkat såväl tid som ekonomi och/eller kvalitet/produkt jämfört med projektets senaste genomförandebeslut. Övriga omfattningsändringar och projektförändringar är inkluderade i reviderat genomförandebeslut både avseende tid, kvalitet och kostnad.

2.3.1 Omfattningsändring (SISAB)

Ändring/avvikelse	Påverkan på tid/ekonomi/kvalitet
Fasadskylt	+40 000 kr
Mediaskåp till idrottshall	+45 000 kr

2.3.2 Projektförändring

Ändring/avvikelse	Påverkan på tid/ekonomi/kvalitet
Lägre utfall för budgetreserv avseende marknadsrisk än prognostiserat i reviderat genomförandebeslut.	-45,7 mnkr
Jämkning av vitesanspråk med entreprenör resulterade i ett lägre utbetalat innehåll medel av kontraktssumman.	-9,8 mnkr

3 Erfarenhetsåterföring

Då projektet pågått under många år har det fått en stor påverkan av förändrat penningvärde samt marknadsläge. I detta projekt motsvarade dessa avvikelser en bedömd ökning på 100 miljoner vilket inte rymdes inom befintlig budget och ett reviderat genomförandebeslut blev nödvändigt. Genom att inför varje skedesbryt se över penningvärde och aktuellt marknadsläge går avvikelser att upptäcka och avisera i tid.

Det kunde tidigt under produktionen konstateras att skolgården bestod av större omfattning berg än tidigare geoundersökningar påvisat samt att dess beskaffenhet var i betydligt sämre skick än vad som tidigare framkommit, främst på grund av förekomst av sulfidberg. Som kostnadsbesparande åtgärder utfördes ytterligare geoundersökningar för att se om detta även skulle vara aktuellt i kvarvarande mark där vattenmagasin skulle placeras. Med hjälp av mer omfattande utredningar i tidigt skede hade både mängden berg och sulfidberg gått att upptäckas. Samt att en mer precis mängdförteckning som underlag till kontraktshandlingarna gått att erhålla då ersättningsformen av mark bestod av reglerbara mängder.

Viss erfarenhetsåterföring tappas under ett sådant stort och långvarigt projekt när personalomsättning förekommer. Under produktionsskedet har tre olika projektägare varit involverade. Under produktionens första halvår bemannade projektavdelningen upp med en intern projektledare för att möjliggöra redundans inom den interna projektorganisationen. Senare under projektet skapades även ett nära samarbete med en intern installationssamordnare.

Erfarenhetsåterföringsmöte har genomförts med verksamhet, UtbF och SISAB:s projektorganisation när verksamheten varit inflyttad i sina nya lokaler drygt en termin.

Linnéa
Karlberg

Elektroniskt
undertecknad av
Linnéa Karlberg
Datum: 2025.05.07
15:41:44 +02'00'

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2025-08-14
Magnus Colling, Avdelningschef projektavdelningen	2025-08-14