

## Protokoll 6/2024

fört vid Utbildningsnämndens sammanträde torsdagen den 13 juni 2024 kl. 16:30-16:45, Insikten, Hantverkargatan 2F

<b>Ledamöter</b>	Emilia Bjuggren (S) Ordförande Simon Froster Delbom (S) Anna Ekström (S) Emilio Reyes Ludwig (S) Ahmed Sharaf Abdi (V) Aida Badeli (MP) Hanna Werner (M) Erik Jonsson (M) Jan Jönsson (L) Viktor Risling (S) ersätter Tina Kratz (V) Jens Ahl (M) ersätter Andréa Hedin (M) Mats Johnsson (SD) ersätter Linnéa Vinge (SD) Michaela Zankl (C) ersätter Claes Nyberg (C)
<b>Ersättare</b>	Per Sohrabi (S) Oliver Björklund (MP) Emil Rapp (L)
<b>Övriga närvarande</b>	Gabriel Blomberg Borgarrådssekreterare Ebba Ringborg Borgarrådssekreterare Nils Annink Borgarrådssekreterare Lena Holmdahl Förvaltningschef Peter Bragner Avdelningschef Joachim Håkansson Avdelningschef Anette Burman Avdelningschef Ulrika Klemets Avdelningschef Petra Nergårdh Avdelningschef Niclas Westin Avdelningschef Eva-Li Littorin Enhetschef Carl Lidén Högselius Nämndsekreterare Mika Metso - Stabschef Magnus Sundin Personalföreträdare
<b>Justerare</b>	Emilia Bjuggren (S), Hanna Werner (M)
<b>Paragraf</b>	§8
<b>Sekreterare</b>	Carl Lidén Högselius



**§ 8****Kista grundskola - köksrenovering**

Förslag till genomförandebeslut

UTBF 2023/266

**Beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra underhållsåtgärder av kök på Kista grundskola till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 34,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 1,8 mnkr.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra underhållsåtgärder av kök på Kista grundskola till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 34,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 1,8 mnkr.

**Sammanfattning av ärendet**

Köket på Kista grundskola har uppnått sin tekniska livslängd. Det är svårt att uppfylla god hygien och en god arbetsmiljö. Köksutrustningen är gammal och hela köket måste genomgå ett totalt underhåll. Förvaltningen föreslår därför att utbildningsnämnden beslutar om att genomföra underhållsåtgärder av köket. I och med detta projekt säkerställs det att köket följer myndighetskraven för att fortsättningsvis kunna servera mat till eleverna på Kista grundskola.

Utbildningsförvaltningen föreslår att nämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra underhållsåtgärder av kök på Kista grundskola till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 34,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 1,8 mnkr. Fortsatt ansöker utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra underhållsåtgärder av kök på Kista grundskola till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 34,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 1,8 mnkr.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med Micasa, representanter från skolan samt samordnande huvudskyddsombud. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret.

Ärendet har behandlats i samverkan med den fackliga samverkansgruppen den 4 juni 2024.

**Förslag till beslut**

Ordföranden Emilia Bjuggren (S) föreslår att utbildningsnämnden beslutar enligt förvaltningens förslag till beslut.

**Beslutsgång**

Ordföranden Emilia Bjuggren (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är förvaltningens förslag. Ordföranden finner att utbildningsnämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag.

**Handlingar i ärendet**

- UTBF 2023/266-42 (Godkänd - R 1) Tjänsteutlåtande - Kista grundskola Köksrenovering
- UTBF 2023/266-43 Förslagshandlingsrapport, 2024-03-13
- UTBF 2023/266-44 Köpenhamn - Hyresoffert inför genomförandebeslut
- UTBF 2023/266-45 Köpenhamn 1 - Hyressammanställning inkl. hyrestillägg - 2024-04-03 (SEKRETESS)
- UTBF 2023/266-46 Bilaga - Risker och osäkerhetsfaktorer (SEKRETESS)

## **Signerat av**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Sara Emilia Ingemarsdotter,Bjuggren	2024-06-24
Carl,Högselius	2024-06-24
Hanna Karin Maria,Werner	2024-06-24

**Handläggare**  
Johan Allard  
Telefon: 08-50833911

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2024-06-13

## Kista grundskola - köksrenovering

Förslag till genomförandebeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra underhållsåtgärder av kök på Kista grundskola till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 34,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 1,8 mnkr.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra underhållsåtgärder av kök på Kista grundskola till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 34,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 1,8 mnkr.

### Sammanfattning

Köket på Kista grundskola har uppnått sin tekniska livslängd. Det är svårt att uppfylla god hygien och en god arbetsmiljö. Köksutrustningen är gammal och hela köket måste genomgå ett totalt underhåll. Förvaltningen föreslår därför att utbildningsnämnden beslutar om att genomföra underhållsåtgärder av köket. I och med detta projekt säkerställs det att köket följer myndighetskraven för att fortsättningsvis kunna servera mat till eleverna på Kista grundskola.

Utbildningsförvaltningen föreslår att nämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra underhållsåtgärder av kök på Kista grundskola till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 34,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 1,8 mnkr. Fortsatt ansöker utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra underhållsåtgärder av kök på Kista grundskola till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 34,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 1,8 mnkr.

### Bakgrund

Kista grundskolas (tidigare Ärvingeskolan) tillagningskök och matsal är belägna i en intilliggande fastighet som ägs av Micasa och

är i stort behov av underhåll. Utbildningsförvaltningen övertog lokalen i dess befintliga skick efter att Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning, som tidigare ansvarade för driften av köket och tillhandahöll skolmåltider för Kista grundskola, avvecklade sin verksamhet. Enligt det hyresavtal som upprättades 2009 mellan utbildningsförvaltningen och Micasa ansvarar hyresgästen för i princip allt underhåll.

År 2021 beställde utbildningsförvaltningen en utredning av tillagningsköket, både ur ett arbetsmiljöperspektiv och ett tekniskt perspektiv. Bakgrunden till beställningen var att underhållet av köket visat sig vara mycket eftersatt och uppvisade stora utmaningar, framför allt när det gäller att upprätthålla god hygien. Detta berodde på stora brister i ytskiktet samt att storköksutrustningen hade nått sin tekniska livslängd. Köket är dessutom inte fullt ut anpassat för dagens verksamhet, vilket resulterar i en bristande arbetsmiljö.

Idag levererar Kista grundskola mat till Oxhagsskolan och Husbygårdsskolan, vilket innebär tillagning på cirka 1600 portioner. Detta portionsantal överstiger kökets faktiska kapacitet. Om köket skulle fortsätta leverera mat till dessa skolor skulle köket behöva byggas ut. Förvaltningen konstaterar att det finns andra skolor inom utbildningsförvaltningen som har tillräcklig kapacitet att leverera mat till Oxhagsskolan och Husbygårdsskolan, exempelvis Eiraskolan alternativt Campus Konradsberg. Därför anser förvaltningen att det utöver det nödvändiga underhållet inte finns något behov av att utöka själva kökets kapacitet. En kapacitet på upp till 1200 portioner bedöms vara tillräcklig för att säkerställa Kista grundskolas egna behov inom befintliga lokaler.

### Behovsanalys

Vid läsårets start 2023/2024 hade Kista grundskola cirka 725 inskrivna elever i årskurs F-9. Enligt den bedömda lokalkapaciteten har Kista grundskola möjlighet att ta emot totalt 1036 elever i 4 paralleller, inklusive 40 elever i anpassad grundskola.

Enligt befolkningsprognosen kommer antalet folkbokförda barn i grundskoleåldern att öka med 750 individer, främst i de yngre åldrarna, i Kista fram till 2032. Elevframskrivningen, som baseras på befolkningsprognosen och hur eleverna väljer skolor, en ökning av 183 elever i Kistas kommunala grundskolor. Att befolkningsprognosen och elevframskrivningen skiljer sig åt beror på att en stor andel barn boende i området går i skolor i andra stadsdelar och kommuner.

Läsåret 2023/2024 hade skolorna i Kista 1057 inskrivna elever och kapacitet för 1448 elever. Det motsvarar en fyllnadsgrad om 73

procent. På grund av den låga fyllnadsgraden beräknas skolorna i området kunna ta emot fler elever i takt med att antal barn ökar. Fyllnadsgraden bedöms stiga till 84 procent år 2032. Fortsatt skiljer sig fyllnadsgraden mycket mellan årskurserna och trycket på åk F-3 är störst.

Befolkningsökningen i Kista förväntas att fortsätta även efter 2032 då det planeras att färdigställas drygt 2000 bostäder. Detta skulle innebära en prognostiserad ökning av cirka 600 barn i grundskoleåldern. Efter 2032 planeras en ny skola i Kista Äng.

Med utgångspunkt i befolkningsprognos, elevframskrivning och dagens fyllnadsgrad finns inget behov av att utöka kökets kapacitet, men åtgärder i köket är nödvändigt för att säkerställa Kista grundskolas måltider.

### **Ärendet**

Genom projektet kommer köket att omdisponeras inom befintliga lokaler för att optimera och samla funktioner, vilket kommer att främja effektiva, linjära och hygieniska arbetsflöden för att säkerställa en god arbetsmiljö och underlätta arbetet med säker livsmedelshantering.

De förändringar som genomförs är att beredningsrummet för grönsaker integreras i tillagningsköket – istället för att som idag ligga avskilt på nedre plan. En separat del för allergikost kommer att skapas för att undvika kontaminering och spridning av allergener. Därutöver ska nödvändiga förrådsutrymmen som köket idag saknar tillskapas, vilket samtidigt innebär att köket kan säkerställa tillräckliga förråds möjligheter som en del i skolans beredskapsarbete inför krissituationer. Dessutom kommer inventarier att bytas ut då de har uppnått sin tekniska livslängd.

I projektet ingår underhåll av köket då ytskiktet är utdömt och riskerar att ge fuktskador i konstruktionen samt att det finns utmaningar i att leva upp till livsmedels säkerheten. Ventilationen i lokalerna kommer att uppgraderas med eget aggregat i driftutrymmet på taket. Projektet, som har erhållit godkänt bygglov, och åtgärderna är nödvändiga för att möta gällande ventilationskrav.

Köket kommer även utrustas med effektivare avfallshantering med matavfallsskvarn för att säkerställa en avfallshantering enligt rådande myndighetskrav.

Projektet kommer att säkerställa en bättre arbetsmiljö där projektet bevakar flöden, buller, livsmedels säkerhet, avfallshantering,



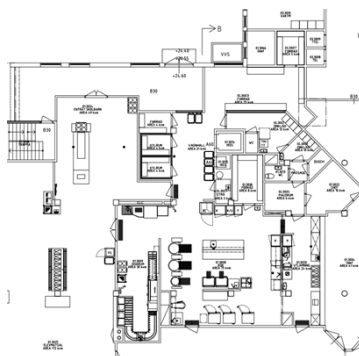
ventilation samt brand och utrymning för att leva upp till dagens myndighetskrav.

Enklare ytskiktsunderhåll kommer att utföras i matsalen.

Utan en ombyggnation riskerar Kista grundskola att inte kunna säkerställa en trygg livsmedelshantering och kan komma att riskera föreläggande av miljö- och hälsoskyddsnämnden på grund av kökets brister.

## Kökslokaler, våning 2

Befintligt:

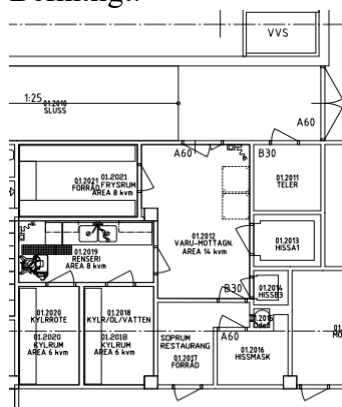


Avslutat projekt:

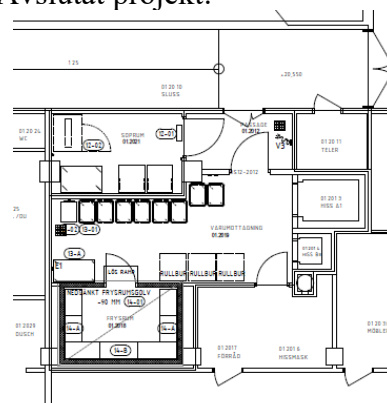


## Kökslokaler våning 1

Befintligt:



Avslutat projekt:



## Evakuering

Under pågående byggproduktion kommer köket samt diskrummet att vara ur funktion. För att säkerställa att eleverna fortfarande får mat kommer Kista grundskola att köpa in mat från annat tillagningskök inom utbildningsförvaltningen. Matsalen kommer endast vara ur funktion under sommarloven för att garantera att den är tillgänglig under skolterminerna.

## Tidplan

Projektet planerar att nyttja sommarlovet för produktion med start i juni år 2025, med färdigställande och inflytt till höstterminen år 2026.

Projektet delas in i etapper på grund av kvarsittande verksamhet.

Etapp 1:	Byggproduktion matsal	juni 2025 – augusti 2025
Etapp 2:	Byggproduktion av kök	juni 2025 – augusti 2026
Etapp 3:	Färdigställande av matsal	Sommaren 2026

*Projektet måste påbörja byggproduktion i matsalen direkt när sommarlovet påbörjas år 2025 för att hålla tidplan.*

## Ekonomi

Enligt det hyresavtal som upprättades 2009 mellan utbildningsförvaltningen och Micasa så ansvarar hyresgästen för i princip allt underhåll.

Det ekonomiska underlaget är en budgetoffert som Micasa levererat inför genomförandebeslut. Den totala projektkostnaden uppgår till cirka 34,2 mnkr exklusive index (cirka 2 mnkr, år 2024). Den totala projektkostnaden är hyresgrundande. Den totala projektkostnaden är inklusive utredningsskedet (600 tkr), förslagshandlingsskedet (3,5 mnkr) och en uppskattad kostnad för storköksmaskiner på cirka 3,8 mnkr. Micasa kan inte direktfakturera utbildningsförvaltningen på samma sätt som SISAB gör i byggprojektet, vilket resulterar i att alla kostnader i detta projekt är hyresgrundande.

I projektkostnaden ligger det en riskkostnad på 5 procent av entreprenadkostnaden (cirka 1,2 mnkr), som är en generell bedömning av projektets risk och inte är direkt kopplad till någon specifik risk. Ett riskpåslag är vanligt förekommande inom byggprojekt och är normalt högre. Detta projekt har bedömts av Micasa som låg risk på grund av ett omfattande arbete med förslagshandlingen och därför är påslaget lägre. Micasa har inte något planerat underhåll i sin underhållsplan de närmaste 5–10 åren som kommer att påverka utbildningsförvaltningen, då fastigheten tidigare redan genomgått större underhåll.

Under tiden köket är ur drift kommer skolan ställas inför merkostnader, eftersom alla måltidsleveranser till skolan kommer att behöva levereras från annat kök, inklusive diskhantering. Den exakta summan för merkostnader är för närvarande inte känd.

Fakta om Kista grundskola		
	Nuläge	Avslutat projekt
<b>Basfakta</b>		
Tidsplan för färdigställande		Augusti 2026
Elevkapacitet (F-9)	1036 elever	1036 elever
Köskapacitet	1200 portioner	1200 portioner
<b>Ekonomi</b>		
*Total projektkostnad		34,2 mnkr
*Hyrespåverkande projektkostnad		34,2 mnkr
Area – kök och matsal	902 kvm	902 kvm
<b>Hyra</b>		
Nuvarande årshyra	14,8 mnkr	
Tillkommande hyreskostnad (År 1)		1,8 mnkr
Tillkommande hyreskostnad beräknad med kalkylberäkningsprocent (År 1)		1,7 mnkr
Total ny hyreskostnad		16,6 mnkr
Årshyra per elevplats	14,5 tkr	16 tkr

*\*Inkluderar kostnader för verksamhetsavdelningens delar, exklusive index.*

### Risker och osäkerhetsfaktorer

- Verksamhetsanpassningarna i köket kan eventuellt påverka Micadas övriga utrymmen, vilket i sin tur kan resultera i ökat kostnadsansvar för nämnden. Dessa risker är för närvarande osäkra och kan inte beräknas, se vidare bilaga 4.
- Det kan finnas brister i relationshandlingarna och risk för eventuellt oväntade ökade kostnader, samt oväntade brister. Till det finns en budgetreserv på 5 procent av projektkostnaden som uppgår till cirka 1,2 mnkr.
- Pågående verksamhet under byggproduktion, vilket gör att samordning krävs mellan skolan, Micasa och entreprenad, speciellt när det gäller att försöka minimera risken för buller under verksamhetstid vid skolmåltider.

- Samordning krävs även med vård- och omsorgsboendet på våningsplanet ovanför köket. En noggrann planering i samråd med berörda parter behöver genomföras i god tid innan arbete påbörjas för att minska risken för störningar. Detta ansvar ligger hos Micasa och entreprenören.
- Under byggproduktion kommer leveranser och avfallshantering att vara mer krävande eftersom skolan inte kan använda det befintliga avfallsrummet eller lastkajen. Istället måste avfall och leveranser hanteras på en annan plats inom huvudbyggnaden där övriga leveranser till skolan tas emot, vilket innebär längre transportavstånd. Miljö- och hälsoskyddsgruppen har beviljat skolan dispens från kravet att sortera matavfall fram till den 1 oktober 2026.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med Micasa, representanter från skolan samt samordnande huvudskyddsombud. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 4 juni 2024. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 4 juni 2024.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Projektet innebär att utbildningsförvaltningen uppfyller lagar och myndighetskrav rörande en god fysisk arbetsmiljö för elever och personal.

#### **Konsekvenser för barn och barns rättigheter samt jämställdhet**

Projektet är en köksrenovering för att kunna bevara köket och i samband med det säkerställs det att antal elever som i dag går på Kista grundskola även i fortsättningen ska kunna få skolmat serverad på Kista grundskola. Detta går i linje med barnkonventionens artikel 2 om att alla barn är lika mycket värda och har samma rättigheter. Detsamma gäller barnkonventionens artikel 24 om att barn har rätt till bästa möjliga hälsa.

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

#### **Förslag till beslut**

Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra underhållsåtgärder av kök på Kista grundskola till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 34,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 1,8 mnkr. Fortsatt

ansöker utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra underhållsåtgärder av kök på Kista grundskola till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 34,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 1,8 mnkr.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör  
Utbildningsförvaltningen

Ulrika Klemets  
Avdelningschef  
Utbildningsförvaltningen

Peter Bragner  
Grundskoledirektör  
Utbildningsförvaltningen

### **Bilagor**

1. Förslagshandlingsrapport, 2024-03-13
2. Köpenhamn - Hyresoffert inför genomförandebeslut
3. Köpenhamn 1 - Hyressammanställning inkl. hyrestillägg - 2024-04-03 (SEKRETESS)
4. Bilaga - Risker och osäkerhetsfaktorer (SEKRETESS)

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lena Holmdahl, Utbildningsdirektör	2024-06-04

Stockholm: 2024-03-13

# Förslagshandlingsrapport

## Kv. Köpenhamn 1

### Kista grundskola, köksombyggnad.

Projektamn: Renovering av Storkök

Projektnummer: 10661

Fastighetsbeteckning: Kv. Köpenhamn 1

Diarienummer:

## 1 Sammanfattning

I enlighet med rapporten och handlingarna rekommenderas att beslut fattas att gå vidare till nästa skede och handla upp genomförande av köksombyggnad.

## 2 Projektbeskrivning

Kista grundskolas kök har verksamhet i Micasas fastighet Kv. Köpenhamn 1 på Kista Torg 7. Projekt har initierats av Kista grundskola då köket och matsalen är i behov av ombyggnad pga. att teknisk livslängd är uppnådd för de olika köksutrustningarna och på en del tekniska installationer.

## 3 Utredningsskede

Beställning från Utbildningsförvaltningen om utredning kom först under mars 2021 för att ta fram underlag till inriktningsbeslut. Utredning utvidgades under 2021 när bl.a. antal portioner fastställdes och fortsatte även under 2022 då fastighetens konstruktion samt ventilationssystem behövde ses över i mer detalj för att säkerställa att nuvarande myndighetskrav kunde uppfyllas i samband med renovering. En grov kalkyl togs fram för att kunna leverera en preliminär hyresoffert.

Utredning 2021 omfattade inventering av kökskonsult där teknisk status, flöden, arbetsmiljö sågs över. Utredningsarbetet utvidgades senare under året när bl.a. antal portioner per dag hade fastställts till 1200 st. per dag. Ytterligare tekniska konsulter med kompetens inom Brand, VVS och El togs in för att utreda förutsättningarna för den tänkta köksrenoveringen.

Särskilda utredningar fortsatte under 2022 och omfattade fastighetens konstruktion samt ventilationssystem. Detta identifierade ett behov av att bygga ut det befintliga fläktrummet på husets tak, dels för att kunna dela på ventilationssystemet som idag försörjer både skolköket och en restaurang som ligger på våningen under samt uppfylla myndighetskrav i samband med renoveringen. Utbyggnad av fläktrummet kräver bygglov, något som sedan utgjorde en del av förslagshandlingsskedet under 2023. Den grova kalkylen uppdaterades, den preliminära hyresofferten reviderades och ett inriktningsbeslut levererades under februari 2023.

## 4 Förslagshandlingskede

Utbildningsförvaltningen beställde förslagshandlingar 2023-02-24 och projekteringsarbetet utfördes mellan april och oktober 2023. Arbetet utgick ifrån den planlösning som hade tagits fram under utredningsskedet i samråd med skol- och kökspersonalen. Den slutliga planlösningen är signerad av skolans skyddsombud 2023-09-19.

Målsättningen var att ta fram projekteringshandlingar för en utförandeentreprenad som skulle utgöra underlaget för genomförandebeslut av Utbildningsförvaltningen och så att ett genomförande skulle kunna påbörjas juni 2024. Projekteringsgruppen bestod primärt av arkitekt, storkökskonsult, VVS, EL och Brand samt Konstruktion. Specialister inom kökskyla bidrog också till projekteringsarbetet under detta skede.

Skillnader med olika mått upptäcktes pga. bristfälliga relationshandlingar, något som krävde omprojektering samt extra platsbesök. Redovisning av befintliga brandcellsgränser var felaktiga och behövde utredas i detalj, befintliga glaspartier behövde bytas ut och utrymningsdörrar sättas in. Belysningen i matsalen, vikväggen mot folkhögskolan ingick inte i tidigare kalkyl heller. Det meddelades också att det brandlarmet behövde ses över då det ofta löste ut. De framtagna handlingarna beskriver ombyggnad av det befintliga brandlarmet men en uppskattad kostnad för ett nytt brandlarm finns med i projektkostnadsprognosen under punkt 5 nedan.

Granskningshandlingar levererades i juni efter drygt två månaders intensiva projekteringsarbete. Arbetet med de detaljerade projekteringshandlingar inkl. tekniska beskrivningar för A, K, Storkök, VVS, Brand och El fortsatte under augusti och september och färdigställdes i början av oktober 2023.

En utredning om ombyggnad av ventilationssystemet inklusive utbyggnad av det befintliga fläktrummet på husets tak gjordes parallellt under våren 2023, något som är nödvändigt för att klara dagens krav på ventilation. Bygglovshandlingar för utbyggnaden av fläktrummet togs fram under augusti och september. Konstruktören saknade handlingar över tak, mellanbjälklag och fläktrum och detta resulterade i extra utrednings- och projekteringstid för att få fram bygglovshandlingar. Bygglov beviljades 2023-10-10 men med begäran om komplettering kring vissa tekniska, något som kvarstår och som behöver färdigställas och skickas in till stadsbyggnadskontoret för att få startbesked.

Nya uppgifter kring produktionsplanering kom också fram under förslagshandlingskedet då skolan bekräftade att matsalen skulle behöva hållas i drift under skolåret. Beslut togs om att dela upp arbetet i två olika etapper där en del av matsalen färdigställs tidigare, under ett sommarlov, där eleverna och personalen kan äta under skolterminerna medan renoveringen fortsätter i köksdelen.

### 4.1 Analys och resultat

Projekterings- och kalkylarbetet under utredningsskedet utgick ifrån en planlösning som togs fram 2021-2022 i samråd med skol- och kökspersonalen dock utan väsentliga saker medräknade, något som uppdagades under förslagshandlingskedet 2023. Det har resulterat i en ökning av både projektkostnadsprognosen och tidplanen.

Uppdelning av entreprenaden i två etapper, tillsammans med osäkerheter kring arbeten i angränsande lokaler, har gjort att den totala byggtiden har utökats. Användning av matsalen under skolterminerna, tillsammans med pågående verksamhet i angränsande lokaler, ställer extra krav på byggentreprenaden när det gäller tider för extra störande arbeten såsom rivning och håltagning.

Projektkostnadsprognosen under punkt 5 nedan redovisar kalkylerade kostnader för de framtagna handlingarna, uppdaterat mars 2024, inklusive byggherrekostnader från utredningsskedet 2021 till och med bedömt projektavslut i september 2026. Bedömning av indexhöjning samt oförutsedda händelser under entreprenadtiden 2025-2026 finns också med. Även grovt uppskattade kostnader för ett nytt brandlarm och nödvändiga arbeten i restaurangen under skolköket har lagts till.



## 4.2 Risker

Projektets risker kretsar kring projektkostnadsprognosen och tidplanen.

Prognosen inkluderar grova bedömningar på tillkommande kostnader för arbeten i utrymmen som ligger utanför köket, faktorer som inte har inventerats i detalj och som inte är medräknade i projekteringshandlingarna ex. restaurangen på Kista torg som ligger under skolköket.

Den preliminära tidplanen förutsätter en effektiv start och lyckad prestation under en sommarlovsperiod och detta är sårbar i och med etapp 1 måste vara överlämnad och driftsatt innan höstterminens början så att eleverna och personalen har någonstans att äta.

Förutsättningarna för restaurangen under skolköket är idag inte helt klara men lokalen behöver troligen utrymmas under flera månader så att kökets gamla installationer kan rivs och nya ledningar installeras. Detta innebär att ytskikt inkl. innertak, väggar och golv kommer att behöva återställas efter arbetena blir klara. Merkostnaderna är svårbedömda då planlösningen i restaurangen är förändrad mot relationsunderlag men en grov bedömning finns under punkt 5 nedan. Ett detaljerat underlag för detta kan tas fram efter att genomförandebeslut är plats och kostnaden kan då preciseras mer.

Det allmänna marknadsläget med pågående krig, inflation och mer oförutsägbara energi- och materialpriser gör tidplanen och kostnadsprognosen mer osäker, med tanke på att merparten pengarna omsätts under 2025/2026. En indexhöjning på 8% under entreprenadtiden har lagts till under punkt 5 nedan, något som behöver följas upp under hela projektet.

Pågående verksamhet med bl. a. vård- och omsorgboende på våningarna ovanför köket innebär en risk men noggrann planering i samråd mellan berörda parter i god tid innan det specifika arbetet påbörjas kan reducera denna risk. När byggentreprenören är upphandlad och dialog har initierats kan man omvärdera detta.

När byggproduktionen påbörjas behöver lokalen mätas in och risk finns för att ytterligare fel i relationshandlingar uppdagas, som kan innebära ytterligare tillkommande oförutsedda kostnader.

## 4.3 Slutsats - förslag till beslut för genomförande

Rekommendationen är att gå vidare med projektet via genomförandebeslut från Utbildningsförvaltningen.

Osäkerheten kring tillkommande kostnader i samband med arbeten utanför köket behöver bevakas och följas upp. Vidare ska det allmänna marknadsläget hållas under uppsikt och följas upp innan upphandlingsskedet slutförs. En process för detta bör utformas mellan Micasa och Utbildningsförvaltningen ifall ytterligare beslut behöver fattas innan entreprenadkontrakt undertecknas.

Arbetet med entreprenadupphandlingen påbörjas först efter att genomförandebeslut har erhållits från Utbildningsförvaltningen, under november 2024 enligt nuvarande tidplan dvs positivt genomförandebeslut med beställning från Utbildningsförvaltningen i början av oktober 2024. Upphandlingstiden beräknas till 4-5 månader exklusive eventuella överklagan.

## 5 Redovisning ekonomi

Projektkostnadskalkylen från 2022, som låg till grund för inriktningsbeslutet, visade sig efter projekteringsarbetet 2023 vara baserad på dels felaktigt dels ofullständigt underlag och uppdaterades därför i takt med att detaljerade handlingar togs fram. Micasa's projektkostnadsprognos reviderades efter att kalkylen uppdaterades augusti 2023 under förslagshandlingsskedet. Ytterligare uppdatering av kalkylen gjordes under mars 2024 och redovisas här inkl. bedömning på kostnader som **inte** ingår:

Projektkostnad enligt kalkyl	31.466.282 kr	Framtagna handlingar plus byggherrekostnader mars 2024
<i>Indexhöjning under entreprenadtiden</i>	<i>1.972.345 kr</i>	<i>8% av entreprenadkostnaden</i>
<i>Oförutsett</i>	<i>1.232.715 kr</i>	<i>5% av entreprenadkostnaden</i>
<i>Tillkommande arbeten restaurang</i>	<i>1.000.000 kr</i>	<i>Bedömning mars 2024</i>
<i>Tillkommande arbeten nytt brandlarm</i>	<i>500.000 kr</i>	<i>Bedömning mars 2024</i>
<b>Projektkostnadsprognos</b>	<b>36.171.342 kr</b>	

## 6 Redovisning tid

Tidsåtgången för produktionen uppskattas till 15 månader för projektet totalt om det delas i två etapper enligt skolans önskemål.

Den föreslagna preliminära tidplanen innebär att etapp 1 påbörjas direkt efter skolavslutningen 2025 och färdigställs innan skolstart augusti 2025, då en del av matsalen behöver nyttjas av skolan kontinuerligt under skolarbetet. Renoveringsarbetet fortsätter sedan i de andra delarna av lokalen under skolarbetet 2025-2026 inkl. sommarlov 2026.

Uppdelning av entreprenaden i två etapper innebär begränsningar med vad som är genomförbart under etapp 1 eftersom tiden för att iordningställa denna första etapp blir då direkt kopplad till sommarlovsperioden. Detta tillsammans med osäkerheter kring nödvändiga arbeten i angränsande lokaler har gjort att den totala bedömda byggtiden har utökats under förslagshandlingsskedet.

## 7 Framtagna handlingar

Projekteringshandlingar för de olika tekniska disciplinerna, som kalkylen är baserad på, finns på projektsajten Interaxo:

<https://ix.interaxo.com/micasa.se/10661-kpenhamn-1---storkk/documentLibrary/de4cfba5-55d2-41c7-9301-aac3be999499>



Till: Utbildningsförvaltningen

Datum: 2024-04-16

Er referens: Johan Allard

Vår referens: Caroline Hommerberg

## Hyresoffert inför genomförandebeslut

Hyresofferten avser anpassning samt renovering av storkök inom fastigheten Köpenhamn 1 (projektnummer 10661) enligt de handlingar som tagits fram i programskedet.

## Er beställning

Utbildningsförvaltningen har tidigare gjort beställning av förstudie och program av Micasa för att utreda möjlighet till anpassning och renovering av storkök med tillhörande matsal. Utbildningsförvaltningen önskar nu denna hyresoffert att ha som underlag för ett genomförande beslut.

Hyresofferten är preliminär och grundas på bilagda handlingar, förslagshandlingsrapport, planritningar samt hyressammanställning inkl. hyrestillägg.

## Preliminär tidplan

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Utredningsbeställning	Q1					
Programbeställning			Q1			
Programskede			Q4	Q1		
Genomförandebeställning*				Okt.		
Upphandling				Q4	Q1	
Projektering/produktion**					Q2-Q4	Q1-Q3
Preliminär inflyttning **						Q3
Slutredovisning						Q4

\*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställningen erhållits senast nämnda datum.

Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

\*\*\*) Förutsatt att ej upphandlingen blir överklagad.

## **Förutsättningar för hyresofferten**

Hyresofferten är preliminär och hyra samt ombyggnadstillägg är framräknat utifrån den projektkostnads kalkyl som lämnats av konsult anlitad av Micasa. Konsulten har i sin tur räknat utifrån de utredningshandlingar som återfinns i utredningsrapporten. Projektkostnads kalkylen är framtagen under mars år 2024.

Vidare är ej kostnaden för konst i enlighet med 1% regeln inkl. i ovan nämnd projektkostnads kalkyl samt att ersättning till närliggande hyresgäster som kan påverkas av projektet ej är inkl. Detta får utredas inför genomförandeskedet.

Hyrestiden för avtalet är 20 år med förlängning om 5 år.

Hyrestillägg tillkommer enligt bifogad hyressammanställning, detta är beräknat att amorteras under 20 år. Vid tidigare frånträde ska utbildningsförvaltningen betala av kvarvarande tillägg.

Hyrestillägget kommer efter genomförd produktion att fördelas enligt följande:

- Ett hyrestillägg för skolans del av kostnad för storköksutrusningen.
- Ett hyrestillägg för grundskoleavdelningens del av kostnaden för storköksutrusning.
- Ett hyrestillägg för lokalenhetens del av projektkostnaden.

Tomträttsavgäld och driftkostnader är inte medräknat i grundhyran utan detta tillkommer i slutligt hyresavtal. Hyresofferten förutsätter att hyresnivån indexeras med 100% årligen och utgår med ett basal från år 2025.

## Bedömd kostnad för projektet

Projekt	Kr (exkl. moms)
<b>Totalt</b>	<b>36 171 342</b>

### Förutsättning för projektets genomförande

En förutsättning för detta projekts genomförande är att nödvändiga genomförandebeslut fattas i enlighet med både Utbildningsförvaltningens samt Micasa's beslutsordning.

### Hysesoffertens giltighet

Beställning av projektets genomförande görs genom underskriven hyresoffert. Denna behöver inkomma till Micasa senast den **2024-10-04** för att offerten ska vara giltig. Om beställning inkommer innan detta datum faller offerten och samtliga nedlagda kostnader faktureras till utbildningsförvaltningen. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska ny förfrågan om offert tillställas Micasa.

### Tilläggsbeställningar

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

### Hyresavtal

Preliminärt hyresavtal tecknas inför genomförande av projekt. Slutligt hyresavtal tecknas när projektets ekonomi slutligen reglerats.

---

Stockholm den 2024-04-16

-----  
**Maria Mannerholm**  
(Enligt attestordning)

---

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten

Genomförandebeslut kommer att fattas av .....den 2024-

Stockholm den 2024-

-----

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Förslagshandlingsrapport, 2024-03-13

Bilaga 2 – Hyressammanställning inkl. hyrestillägg, 2024-04-03

Bilaga 3 – Beskrivning storkök, 2023-10-06

Bilaga 4 – Kostnadsuppskattning storkök, 2024-02-21

Bilaga 5 – Planritningar, 2023-10-06