

Protokoll 10/2025

fört vid Utbildningsnämndens sammanträde torsdagen den 20 november 2025 kl. 16:30-17:25, Insikten, Hantverkargatan 2F

Ledamöter

Emilia Bjuggren (S) Ordförande
Andréa Hedin (M) Vice ordförande
Simon Froster Delbom (S)
Anna Ekström (S)
Tina Kratz (V)
Ahmed Sharaf Abdi (V)
Aida Badeli (MP)
Hanna Werner (M)
Leo Sutic (M)
Linnéa Vinge (SD)
Jan Jönsson (L)
Claes Nyberg (C)
Anne Charlotte Pernold (S) ersätter Emilio Reyes Ludwig (S)

Ersättare

Malin Ottosson (V)
Oliver Björklund (MP)
Jens Ahl (M)
Vitalina Pobal (M)
Emil Rapp (L)
Michaela Zankl (C)

Övriga närvarande

Fredrik Strelert Borgarrådssekreterare
Ebba Ringborg Borgarrådssekreterare
Per Törnvall Förvaltningchef
Peter Bragner Avdelningschef
Joachim Håkansson Avdelningschef
Anette Burman Avdelningschef
Ulrika Klemets Avdelningschef
Petra Nergårdh Avdelningschef
Niclas Westin Avdelningschef
Eva-Li Littorin Enhetschef
Mats Hägglund Personalföreträdare
Britt-Marie Selin Personalföreträdare
Carl Lidén Högselius Nämndsekreterare
Katarina Sweding - Grundskolechef
Linda Folke - Stabschef

Justerare

Emilia Bjuggren (S), Andréa Hedin (M)



**Stockholms
stad**

Utbildningsnämnden

Protokoll nr 10/2025

2025-11-20

Paragraf

§8

Sekreterare

Carl Lidén Högselius

§ 8**Segelbåten (S:t Eriks gymnasium)
verksamhetsanpassningar i samband med SISAB:s
underhåll**

UTBF 2022/682

Beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra anpassningar i samband med SISAB:s underhåll av kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9 till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 41,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 3,6 mnkr.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra anpassningar av kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9 till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 41,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 3,6 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Kök och matsalsytor i fastigheten Segelbåten 9 där S:t Eriks gymnasium, Polhems anpassade gymnasieskola och Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) bedriver verksamhet, är i behov av underhåll. Lokalerna är slitna, har fuktskador, bristande ventilation och otillräcklig kapacitet för att möta skolornas behov, vilket påverkar både verksamhet och arbetsmiljö negativt.

Projektet syftar till att i samband med SISAB:s underhållsåtgärder, genomföra anpassningar som säkerställer kökets tillagningskapacitet för skolornas organisationer inom befintlig lokalyta. Övriga åtgärder omfattar förbättrade flöden i kök och matsal, förbättrad ventilation, effektivare avfallshantering samt tillgänglighetsanpassningar.

Byggstart planeras till juni 2026 med färdigställande i augusti 2027. Projektet kommer att genomföras i etapper för att möjliggöra intern evakuering under byggtiden. Måltider kommer att tillhandahållas genom leverans från annat kök.

Projektet föreslås genomföras till en hyresgenererande kostnad om cirka 41,2 mnkr, med ett årligt hyrestillägg om cirka 3,6 mnkr. Den totala projektkostnaden för utbildningsförvaltningen beräknas till cirka 47,3 mnkr exklusive index.

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 till beslut.

Handlingar i ärendet

- UTBF 2022/682-43 Tjänsteutlåtande - Segelbåten (S:t Eriks gymnasium Köksrenovering
- UTBF 2022/682-40 712980 - Beräkningsunderlag 250612
- UTBF 2022/682-41 Genomförandoeffert 712980
- UTBF 2022/682-42 Förslagshandlingsrapport 250821

Signerat av

Protokollet har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Emilia Bjuggren	2025-11-21
Andréa Hedin	2025-11-21
Carl Lidén Högselius	2025-11-21

Handläggare
Johan Allard
Telefon: 08-50833911**Till**
Utbildningsnämnden
2025-11-20

Segelbåten (S:t Eriks gymnasium) verksamhetsanpassningar i samband med SISAB:s underhåll

Förslag till genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra anpassningar i samband med SISAB:s underhåll av kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9 till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 41,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 3,6 mnkr.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra anpassningar av kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9 till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 41,2 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 3,6 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kök och matsalsytor i fastigheten Segelbåten 9 där S:t Eriks gymnasium, Polhems anpassade gymnasieskola och Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) bedriver verksamhet, är i behov av underhåll. Lokalerna är slitna, har fuktskador, bristande ventilation och otillräcklig kapacitet för att möta skolornas behov, vilket påverkar både verksamhet och arbetsmiljö negativt.

Projektet syftar till att i samband med SISAB:s underhållsåtgärder, genomföra anpassningar som säkerställer kökets tillagningskapacitet för skolornas organisationer inom befintlig lokalyta. Övriga åtgärder omfattar förbättrade flöden i kök och matsal, förbättrad ventilation, effektivare avfallshantering samt tillgänglighetsanpassningar.

Byggstart planeras till juni 2026 med färdigställande i augusti 2027. Projektet kommer att genomföras i etapper för att möjliggöra intern

evakuering under byggtiden. Måltider kommer att tillhandahållas genom leverans från annat kök.

Projektet föreslås genomföras till en hyresgenererande kostnad om cirka 41,2 mnkr, med ett årligt hyrestillägg om cirka 3,6 mnkr. Den totala projektkostnaden för utbildningsförvaltningen beräknas till cirka 47,3 mnkr exklusive index.

Bakgrund

S:t Eriks gymnasium, Polhems anpassade gymnasieskola och Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) har sina verksamhetslokaler inom fastigheten Segelbåten 9 som är placerad på Kungsholmen. Inom fastigheten finns ett tillagningskök och matsal som försörjer samtliga verksamheter. Stockholms skolfastigheter AB (SISAB) har informerat utbildningsförvaltningen om att köket har uppnått sin tekniska livslängd och behöver renoveras. I samband med detta vill förvaltningen genomföra nödvändiga anpassningar för att säkerställa att lokalerna uppfyller dagens myndighetskrav.

Syftet med projektet är att i samband med fastighetsägarens planerade köksunderhåll genomföra åtgärder som säkerställer tillagnings- och matsalskapaciteten för de skolverksamheter som bedrivs i lokalerna idag. Det är även nödvändigt att vidta åtgärder för att kök och matsal ska uppfylla gällande krav på arbetsmiljö, hygien, brandskydd, ventilation och tillgänglighet.

Behovsanalys

Enligt framtagna kapacitetsbedömningar har skolverksamheterna inom Segelbåten 9 en samlad kapacitet för cirka 1 500 elever. Läsåret 2024/2025 var totalt 1 481 elever inskrivna varav 1 271 vid S:t Eriks gymnasium, 184 vid Polhems anpassade gymnasieskola och 26 vid RgRh. Utöver detta bedrivs vuxenutbildning för cirka 100 elever i lokalerna och uppemot 1 600 elever vistas dagligen i skolbyggnaden.

Utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan beskriver det förväntade behovet av gymnasieplatser i staden under de kommande åren. Behovet analyseras på regional nivå med hänsyn till befolkningsprognoser, elevantal och programutbud.

Enligt nuvarande prognos når elevantalet sin topp under läsåret 2026/2027, både i staden och i regionen som helhet. Därefter förväntas antalet elever minska något, med en gradvis återgång till 2024 års nivå omkring år 2033.

Utöver SISAB:s planerade underhåll behöver åtgärder vidtas för att säkerställa kapaciteten i kök och matsal för dagens skolverksamheter och i enlighet med aktuella myndighetskrav.

Med hänsyn till skolornas nuvarande organisation och programsammansättning behöver kök och matsal ha kapacitet att hantera cirka 1 600 måltider per dag. Köket är idag dimensionerat för cirka 1 500 portioner, vilket inte motsvarar det faktiska behovet utifrån elevantal och pedagogiska luncher. Detta leder till en överanvändning av både köksutrustning och lokaler. Matsalen omfattar cirka 538 kvm och är kompakt möblerad med många sittplatser på begränsad yta, vilket skapar bristfälliga flöden och återkommande köbildning vid måltider. Ventilationskapaciteten i matsalen är underdimensionerad i förhållande till personbelastningen.

Matsalen utgör i dagsläget kapacitetsbegränsning. Den rymmer cirka 358 sittplatser och kan ta emot omkring 1 430 elever under en skoldag, fördelat på fyra matlag. Därutöver har Polhems anpassade gymnasieskola och RgRh ett behov av att erbjuda pedagogiska måltider för elever som är i behov av särskilt stöd och trygghet under skoldagen. För närvarande serveras cirka 100 pedagogiska luncher dagligen, vilket behöver tas i beaktande vid dimensionering av kökets och matsalens kapacitet.

Ärendet

Projektet syftar till att förbättra ändamålsenligheten i köks- och matsalsytor i fastigheten Segelbåten 9, där S:t Eriks gymnasium, Polhems anpassade gymnasieskola samt Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) bedriver verksamhet. Anpassningar genomförs för att uppfylla dagens krav på hygien, arbetsmiljö, teknik, brandskydd och tillgänglighet samt att säkerställa kapaciteten i kök och matsal för skolornas organisationer.

Inom ramen för projektet genomförs även anpassningar för att skapa ett mer effektivt och hygieniskt arbetsflöde i köket. Anpassningarna sker inom befintlig lokalyta och innebär en omDispositionering av ytor för att säkerställa en tillagningskapacitet på cirka 1 600 portioner per dag. I samband med omDispositioneringen av ytor för tillagningsköket möjliggörs en mindre omDispositionering av matsalen. Detta förbättrar flödet för elever och personal samt möjliggör en ökning av antalet sittplatser från 358 till 384, med ytterligare 20 platser för RgRh.

Ventilationskapaciteten i matsalen fördubblas för att motsvara den faktiska personbelastningen. Åtgärden genomförs med befintligt ventilationsaggregat.

Intill matsalen byggs en rullstolsanpassad WC i anslutning till RgRh:s matsal, och tillgänglighetsanpassningar genomförs i matsalen.

Avfallshanteringen förbättras genom att en ny gemensam avfallsyta för hela verksamheten etableras i anslutning till lastkajen, inom befintliga lokaler. Matavfall kommer att hanteras separat via en befintlig matavfallstank med nedkastpunkt direkt från köket, vilken återbrukas inom ramen för projektet.

Utöver dessa anpassningar genomförs även underhållsåtgärder inom ramen för SISAB:s planerade underhåll. Det inkluderar bland annat byte av slitna ytskikt, installation av LED-belysning, uppgradering av el- och ventilationssystem samt åtgärdande av fuktskadan.

Evakueringsbehov

Under byggtiden kommer verksamheterna att evakueras internt inom fastigheten. Matsalen kommer fortsatt att användas som skolmatsal under skolverterminerna, men utan möjlighet till matlagning. All mat kommer levereras från ett annat kök via skolans upphandlade köksentreprenör. Även diskhanteringen utförs av skolans upphandlade entreprenör, eftersom diskrummet hålls stängt under hela entreprenadtiden.

Projektet inleds under sommarlovet 2026 med arbeten i matsal och tillagningskök. Målsättningen är att matsalen ska vara i bruk vid höstterminens start. Under sommarloven kommer måltider att serveras i hemkunskapssalen för de elever som är på skolan under sommarloven.

Byggnation av det nya tillagningsköket pågår under hela projektperioden.

Tidsplan

Produktionen beräknas starta i juni 2026 och planeras vara klar i augusti 2027.

Ekonomi

SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen tagit fram en budgetoffert för projektet inför genomförandebeslut. Den totala projektkostnaden för utbildningsförvaltningen beräknas uppgå till cirka 47,3 mnkr, exklusive index, varav den hyresgrundande projektkostnaden uppgår till 41,2 mnkr. Den hyresgrundande projektkostnaden resulterar i en hyresökning om 10,1%. Kostnaden inkluderar utredningsskedet, som uppgår till cirka 205,5 tkr, samt en uppskattad kostnad för storköksmaskiner och utrustning på cirka 5,9 mnkr, vilken kommer att direktfaktureras till förvaltningen.

Den totala projektkostnaden uppgår till cirka 66,7 mnkr.

Under tiden som köket är ur drift kommer skolorna att belastas med merkostnader då samtliga måltider samt disk kommer att levereras från annat kök. Den exakta omfattningen av dessa merkostnader är ännu inte fastställd. Skolorna samarbetar med nuvarande upphandlade köksentreprenad.

Fakta	
Skolornas befintliga organisation	Gymnasium, Anpassad gymnasieskola och Riksgymnasiet för rörelsehindrade
Skolornas organisation efter projekt	Gymnasium, Anpassad gymnasieskola och Riksgymnasiet för rörelsehindrade
Tidplan för färdigställande	Augusti 2027
Befintlig elevkapacitet (platser)	1500
Elevkapacitet efter projekt	1500
Befintlig area BRA (kvm)	31 421 kvm
Total area BRA efter projekt	31 421 kvm
Total projektkostnad, exkl index (UTBF + SISAB)	66,7 mnkr
Projektkostnad UTBF (inkl. direktfinansierat, omkostnadstillägg, kreditiv)	47,3 mnkr
Hyresgrundande investeringsutgift	41,2 mnkr
Befintlig hyreskostnad	35,6 mnkr
Tillkommande hyreskostnad, år 1	3,6 mnkr
Tillkommande hyreskostnad beräknad med kalkylberäkningsprocent, år 1	3,2 mnkr
Total hyreskostnad vid färdigställande, år 1	39,2 mnkr
Total hyreskostnad vid färdigställande med kalkylberäkningsprocent, år 1	38,8 mnkr
Direktfinansiering	6,1 mnkr
Nyckeltal	
Hyreskostnad/elevplats	26,1 tkr
Hyreskostnad/elevplats beräknad med kalkylberäkningsprocent	25,9 tkr
Hyreskostnad/kvm	1,3 tkr

Hyreskostnad/kvm beräknad med kalkylberäkningsprocent	1,2 tkr
Kvm/elevplats (BRA)	20,9 Kvm

Beroende

Byggprojektet bedrivs under pågående skolverksamhet och kräver därför nära samordning mellan skola, SISAB och entreprenör. Det är särskilt viktigt att minimera buller och störningar under skoltid, exempelvis vid måltider. Vissa arbeten behöver därför planeras utanför ordinarie tider eller genomföras med bullerskydd, vilket kan påverka både tidplan och ekonomi. Riskpeng är avsatt för detta och är inkluderat i den totala projektkostnaden.

Förvaltningen är beroende av att projektet genomförs för att åtgärda befintliga brister. Om projektet inte genomförs kvarstår problem som bristfälliga installationer, fuktskador, försämrad arbetsmiljö och fortsatt slitage på verksamhetskritiska funktioner. Detta riskerar att leda till ökade driftkostnader och eventuellt avbrott i verksamheten.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet omfattar ett antal identifierade risker. En risk gäller den befintliga avfallskvarnen, där tillverkaren inte längre finns på marknaden. Vid renovering kan det därför bli nödvändigt att ersätta kvarnen med en ny anläggning, vilket skulle innebära en merkostnad. Denna risk har beaktats i projektets riskreserv.

En annan risk rör sanering av asbest och andra hälsofarliga ämnen. Om provtagningar visar att ytterligare sanering krävs kan merkostnader uppstå. För att begränsa denna risk planeras kompletterande provtagningar innan upphandling, och även denna risk har beaktats i projektets riskreserv.

Vidare finns en risk för störningar i anslutning till lastkajen, där byggarbeten kan påverka pågående verksamhet och leda till förseningar. Genom tidig samordning med verksamheten planeras arbetet i lämpliga faser för att minimera risken för störningar.

Slutligen finns en risk kopplad till åtkomst av schakt, då utrymmet ovanför kök och matsal är begränsat. Denna risk hanteras genom noggrann planering och tidig dialog med verksamheten, så att arbetet kan förläggas till tider som medför minst påverkan.

Samtliga ovanstående risker har beaktats i projektets riskreserv, vilken uppgår till 6 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och gymnasieavdelningen i samarbete med SISAB, representanter från skolorna samt samordnande huvudskyddsombud. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 11 november 2025. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 12 november 2025.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen bedömer att de föreslagna anpassningarna är nödvändiga för att säkerställa kapacitet och funktion i kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9. Anpassningarna är en förutsättning för att uppfylla gällande krav på arbetsmiljö, hygien, ventilation, brandskydd och tillgänglighet samt för att tillgodose skolornas behov av måltidsförsörjning.

Projektets kostnader har prövats vid flera tillfällen i samarbete med SISAB, med särskilt fokus på att begränsa den totala projektkostnaden. Nuvarande förslag bedöms vara det mest kostnadseffektiva alternativet, då det genomförs i samband med planerade underhållsåtgärder. Detta skapar samordningsvinster, ett effektivt resursutnyttjande och en lägre total kostnad för staden än om åtgärderna skulle genomföras separat.

Förvaltningen gör bedömningen att kostnaden per elevplats är rimlig i förhållande till projektets omfattning och i nivå med liknande projekt inom stadens skolbestånd. Helhetslösningen är ekonomiskt motiverad och långsiktigt hållbar samt säkerställer en funktionell måltidsförsörjning för de tre skolorna i fastigheten Segelbåten 9.

Hyreskostnaden per elev utifrån verksamhetskapaciteten blir efter renoveringen 26,1 tkr per elev/år jämfört med 23,7 tkr per elev/år idag. Skulle antalet elever behöva minskas med 100 med anledning av att projektet inte skulle genomföras så kommer befintlig hyra ligga på 25,4 tkr per elev/år.

Då fastigheten Segelbåten genomgått flertalet ombyggnationer för att anpassa lokalerna för de utbud som finns idag inom yrkesprogram, Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) och anpassade gymnasieskolan så är dagens hyreskostnad per elev och år inte orimlig och inte heller framtidens kostnad.

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

De föreslagna anpassningarna innebär att utbildningsförvaltningen uppfyller lagar och myndighetskrav om en god fysisk arbetsmiljö för både elever och personal i fastigheten Segelbåten.

Projektet syftar till att bevara köksfunktionen och säkerställa att det antal elever som idag går på S:t Eriks gymnasium, Polhems anpassade gymnasieskola samt Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RgRh) även i fortsättningen ska kunna göra det.

Under produktionsledet kan elever och personal komma att uppleva en trängre matsal och visst störande ljud. Dessa risker hanteras genom nära samarbete mellan projektet och verksamheten, för att minimera påverkan på elevernas skoldag.

Under sommarlovet kommer elever som vistas på skolan att äta i hemkunskapssalen då matsalen förbereds för läsåret. Under läsåret kommer elever som är särskilt ljudkänsliga att äta i lilla aulan.

Detta går i linje med barnkonventionen:

- Artikel 3: Barnets bästa ska beaktas i alla beslut som rör barn.
- Artikel 23: Barn med funktionsnedsättning har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv samt hjälp att aktivt delta i samhället.
- Artikel 24: Barn har rätt till bästa möjliga hälsa.

Jämställdhetsanalys

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

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att genomföra anpassningar i samband med SISAB:s underhåll av kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9 till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 41,15 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 3,64 mnkr. Vidare föreslår förvaltningen att nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra anpassningar i samband med SISAB:s underhåll av kök och matsal i fastigheten Segelbåten 9 till en hyresgenererande projektkostnad på cirka 41,15 mnkr och med en tillkommande hyreskostnad år ett på cirka 3,64 mnkr. Beslutet justeras omedelbart.

Per Törnvall
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ulrika Klemets
Avdelningschef
Utbildningsförvaltningen

Joachim Håkansson
Gymnasiedirektör
Utbildningsförvaltningen

Bilagor

1. 712980 - Beräkningsunderlag 250612 (SEKRETESS)
2. Genomförandeffert 712980
3. Förslagshandlingsrapport 250821

Stockholm, 2025-08-21
Vår referens: Fredrik Hall
Er referens: Johan Allard

Utbildningsförvaltningen KST: 1127
c/o BGC, STH 117
106 42 Stockholm

Budgetoffert inför genomförandebeslut, kv. Segelbåten 9, S:t Eriks gymnasium, Ombyggnad av kök, Hus A, Kungsholmen

Projektnamn: St:Eriks gymnasium, Ombyggnad av kök, Hus A
Kontraksnummer: 205001 Segelbåten 9, St Eriks gymnasium
Projektnummer: 712980
Diarienummer: 2021-00062

Er beställning

SISAB har utfört förslagshandlingsskede enligt er beställning 5054 och 6060 daterad 2024-11-24 och 2025-04-04, projektdirektiv, kompletterande beslut på beställarstyrgrupp/hyreskontraktsmöte.

Denna offert redovisar resultatet från förslagshandlingsskedet och ekonomiskt underlag för att genomföra nästa skede enligt rekommendation i bifogad förslagshandlingsrapport.

Tidsplan

Tidsplanen gäller under förutsättning att vi får beställning om genomförande senast det datum som står angivet i stycket "Beställning om genomförande". Tidsplan finns angiven i bifogad Förslagshandlingsrapport.

Tidsplanen har justerats sedan förslagshandlingsrapporten togs fram, den nu gällande tidsplanen är angiven nedan:

Preliminär tidsplan*	start	slut
Utredningsskede (inkl x mån för Inriktningsbeslut och beställning)	2021-05-28	2024-10-30
Förslagshandlingsskede (inkl x mån för Genomförandebeslut och beställning)	2024-11-05	2025-07-31
Genomförandeskede	2026-01-01	2027-08-30

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

- Projekteringsskede inkl upphandling	2026-02-01	2026-06-01
- Produktionsskede	2026-06-30	2027-08-20
- Evakuering	2026-06-15	2027-08-20
- Godkänd entreprenad		2027-08-10
- Prel inflyttning HG	2027-08-20	
Avslutsskede	2027-08-20	2028-02-28

*) Tidplanen kan komma att justeras/senareläggas till offert inför genomförandebeslut.
Om så sker gäller tiderna i offerten (och i enlighet med de förutsättningar som anges där.).

Tidsplan för närmast kommande beslut	Datum
SISAB:s styrelse	2025-11-04
Nämnden	2025-10-23
KsEktu	2025-12-17

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden, exklusive index, är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad juni 2025. Detaljer för projektkostnad och hyresberäkning finns i bilaga offertunderlag.

Bedömd projektkostnad för förslagshandlingsskedet är för hyresgästens del 2 247 000 kr.

Bedömd projektkostnad för projekteringsskedet är för hyresgästens del 4 690 000 kr.

Kostnadsuppskattning	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad* (inkl. omkostnadstillägg, kreditiv) Proj.nr:	66 662 584 kr	47 282 584 kr	19 380 000 kr
Varav direktfinansierat		6 140 534 kr	
Summa	66 662 584 kr	47 282 584 kr	19 380 000 kr

*exklusive index

Hyresförändring	Årshyra kr/år	Räntesats (%)
Tillkommande hyra, 1:a helåret (kr/år) Proj nr:	3 639 846	3,15
Summa tillkommande hyra:	3 639 846	

Bilagor

Bilaga 1: Förslagshandlingsrapport

Bilaga 2: Offertunderlag (sekretess)

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskedet enligt offert under förutsättning att genomförandebeslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall projektet önskas avbrytas eller om beställning inte är SISAB tillhanda senast januari 2026, kommer nedlagda projektkostnader inkl. omkostnadstillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga beräkningar är gjorda enligt gällande Samverkansavtal och alla belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Alina Segerström
Förvaltningsområdeschef

Ebba Agerman
VD

Stockholm: 2025-07-22

Vår referens: Emma Söderström

Förslagshandlingsrapport – kv. Segelbåten 9, St:Eriks gymnasium, Ombyggnad av kök, hus A, Kungsholmen

Projektnamn: St:Eriks gymnasium, Ombyggnad av kök, hus A

Kontraktsnummer: 205001

Projektnummer: 712980

Fastighetsbeteckning: Segelbåten 9

Diarienummer: 2021-00062

1 Bakgrund

På fastigheten Segelbåten 9 bedrivs St:Eriks gymnasium, anpassat gymnasium och Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RGRH). Totalt går det idag 1 500 elever i fastigheten. Fastigheten ligger på Kungsholmen i centrala Stockholm och huvudbyggnaden uppfördes år 1937.

Tillagningsköket och matsalen är placerad i Hus A på plan 500. I dagens tillagningskök har det tidigare produceras fler portioner än vad matsalen är anpassad för då det tillagas portioner både till skolans elever och andra skolor.

Köket är i stort behov av underhåll med anledning av det hårda slitaget. I samband med underhåll av lokalen finns behovet att anpassa lokalen för att möta verksamhetens behov.

Initialt gjordes en utredning om möjligheter att utöka tillagningskökets kapacitet till 1800 portioner, en ökning om 300 från dagens 1500 och att minska yta för tillagningsköket till förmån för en större matsal. Det nya köket är inte dimensionerat för att användas som ett leveranskök. Denna utredning resulterade en hög projektkalkyl, vilket ledde till ett omtag för att utreda kostnadsbesparande åtgärder.

Utökningen av antalet portioner har inneburit att projektet behövt se över så att gällande myndighetskrav för bland annat hygien och arbetsmiljö uppfylls för de befintliga ytorna. Utredningen har även sett över flödet i matsal och tillagningskök samt utrett

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

avfallshantering för att vid behov kunna göra förbättringar. En gemensam avfallshantering skapas på plan 400 vid lastkajen.

Fuktutredningarna gjorda 2022-11-25 påvisade höga indikeringar på fukt i bjälklaget och har föranlett ett större omtag av projektering. Man behöver riva befintliga innerväggar i kök samt väggar mellan kök och matsal för att ha möjlighet att fuktsanera samt inspektera befintliga stålbalkar i bjälklaget.

Tilläggsbeställning har inkommit till projektet för att även utreda och öka kapaciteten på ventilation i matsalen, detta för att kunna leverera rätt mängd luft till de antal sittande elever som skolan har behov av befintlig matsal. En uppdimensionering som uppkom i samband med en översyn av verksamhetens belastningskartor. Ventilationen behöver åtgärdas för att uppnå rätt mängd luft per person i lokalen. För att man ska kunna öka luftmängden behöver man öka dimensionerna på befintliga kanaler från fläktrum på plan 800.

Under våren 2025 har beslut fattats att bytas ut till och modernisera elanläggningen för kök och matsal.

Projektet utreder om befintlig matavfallstank kan renoveras och lagas inställer för en ny installation av ett nytt system.

2 Effektmål

Att möjliggöra fler sittplatser i matsalen.

Fuktsanera bjälklaget och bygga upp väggar och bjälklag på ett fuktsäkert sätt.

Möjliggöra att kunna tillaga och servera 1800 portioner

Kunna få igång matavfallskvarnen för att få ner kostnaderna för hämning av avfall som idag sker flera gånger i vecka då man hanterar matavfall i sopsäckar och kärl.

Skapa en bättre arbetsmiljö.

3 Förslagshandlingsskedet

Projektet projekterar för en ABT 06 där vi tar fram förslagshandlingar samt beskrivningar inför en upphandling av totalentreprenör. Projektering har innefattat en konsultgrupp med: Arkitekt, konstruktör, El, VVS, storkök, brand, akustik, tillgänglighet samt antikvarie.

4 Fortsatt arbete

4.1 Omfattning av fortsatt arbete

Projektet kommer att ta fram ett förslag till tillfällig lösning av servering och matsal.

Upphandling av totalentreprenör kommer att ske under vintern 2025/2026.

Bygglovshandlingar kommer att tas fram efter sommarsemestern 2025 detta då handläggningstid hos SBK ökat markant..

Detaljprojektering kommer att påbörjas under hösten.

4.2 Strategi för genomförande

Projektet kommer att utföras som en totalentreprenad. Där entreprenören ansvarar för att ta fram bygghandlingar och utveckla de framtagna handlingarnas från förslagshandlingsskedet. Tiden för hantering och uttorkning av fuktskadan kan nyttjas för detaljprojektering så tidplanen och planen för genomförandet kan effektiviseras.

Efter besked från Utbildningsförvaltningen kommer projektet att genomföras under pågående verksamhet. Interna evakueringar kommer att krävas för att få loss ytor till byggområdet. Matsalen kommer att renoveras under första sommarlovet för att sedan även fungera som matsal under de pågående projektet, mat och disk kommer inte kunna hanteras i köket utan måste hanteras av skolverksamheten på annat vis under de pågående projektet. Plan för provisoriska åtgärder och flöden har samordnats med utbildningsförvaltningen och skolverksamheten.

4.3 Risker

Risker är okända osäkerheter som i projektets riskhantering bedöms kunna ge en oväntad kostnad i projektet om risken inträffar. "Risk och oförutsett", som är en del av projektets kalkyl, är baserat på sannolikheten att de faller ut – till det kan helt oförutsedda risker tillkomma.

Nedan redovisas i korthet de bedömda projektspecifika riskerna som bedöms få störst påverkan på projektet samt föreslagen hantering, dvs riskerna nedan är ett urval.

Risk	Beskrivning av konsekvenser (tid/kostnad(kvalitet) och antaganden gällande risken	Åtgärdsförslag (för att eliminera risken eller minimera konsekvens respektive sannolikhet)
Avfallskvarnen	En risk när man ska renovera befintligt då tillverkaren inte finns kvar på marknaden längre	Byte till ny anläggning om den bef inte går att reparera. Kostnad upptagen i riskpeng
Kollisioner pl 400	Kommer att påverka verksamheten på plan 400	Kräver samordning med verksamheten
Åtkomst schakt	Möjligheten att komma åt schakt på plan ovanför kök/matsal utan att påverka verksamheten för mycket	Kräver samordning med verksamhet i tidigt skede
Tillkommande sanering asbest/ PCB	Omfattningsökning tid + kostnad	Mer provtagningar före upphandling av TE. Riskpeng avsatt
Svårighet med håltagning för nya schakt	Åtkomst till ytor, för smala stråk i korridorer	Inventering och planering tillsammans med brandkonsult och skolverksamhet
Anpassning tidplan för ljudkänslig verksamhet	Stopp i arbeten, utdragen tidsplan	Noga planering av störande moment med skolverksamheten. Riskpeng avsatt samt

utrymme i tidplan för
varsam hantering under
terminerna.

4.4 Konsekvenser för barn

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

5 Tidsplanering

Preliminär tidsplan*	start	slut
Utredningsskede (inkl x mån för Inriktningsbeslut och beställning)	2021-05-28	2024-10-30
Förslagshandlingsskede (inkl x mån för Genomförandebeslut och beställning)	2024-11-05	2025-12-31
Genomförandeskede	2026-01-01	2027-08-30
- Projekteringsskede inkl upphandling	2026-02-01	2026-06-01
- Produktionsskede	2026-06-30	2027-08-20
- Evakuering	2026-06-15	2027-08-20
- Godkänd entreprenad		2027-08-10
- Prel inflyttning HG	2027-08-20	
Avslutsskede	2027-08-20	2028-02-28

*) Tidplanen kan komma att justeras/senareläggas till offert inför genomförandebeslut. Om så sker gäller tiderna i offerten (och i enlighet med de förutsättningar som anges där.).

Tidsplan för närmast kommande beslut	Datum
SISAB:s styrelse	2025-11-04
Nämnden	2025-10-23
KsEktu	2025-12-17

6 Projektets ekonomi

Kostnadsuppskattningar, kalkyler och nyckeltal redovisas separat från projektet till projektägaren. Underlaget används vid framtagande av offert inför genomförandebeslut.

7 Bilagor

Nr	Bilagenamn	Datum	Reviderad
1.	Handlingsförteckning A		
2.	Handlingsförteckning K		
3.	Handlingsförteckning V		
4.	Handlingsförteckning VS		
6.	Handlingsförteckning El kraft		
8.	Handlingsförteckning El tele		
9.	Handlingsförteckning Storkök		
17.1	Handlingsförteckning Brand		
17.2	Handlingsförteckning Akustik		
17.3	Handlingsförteckning TIL		
17.4	Handlingsförteckning Antikvarie		

Signering

Signering av hyresgästens representant:

[Ange här vem/roll som ev ska signera digitalt i rutan]

OBS – inte alltid aktuellt

Signering av FOC:

[Ange här vem/roll som ska signera digitalt i rutan]

Signering i enlighet med beslutsordning – SISAB

[Ange här vem/roll som ev ska signera digitalt i rutan]

OBS – inte alltid aktuellt