

Handläggare
Anna Westerlund
08-50847023

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut grundsanering och ombyggnad, förskolan Stjärnsundsgatan 12, kv. Sädeskornet 75, Bandhagen

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna genomförande av projektet grundsanering och ombyggnad på förskolan Stjärnsundsgatan 12, kv. Sädeskornet 75, Bandhagen, med en projektkostnad om 32,0 mnkr, inklusive index, varav 19,3 mnkr är finansierat av stadsdelsnämnden samt att uppdra åt VD att genomföra projektet.

Sammanfattning

Förskolan på Stjärnsundsgatan är byggd med sandavjämnade golv och är i behov av en grundsanering. Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör önskar samtidigt tillskapa en femte avdelning. Detta innebär ombyggnad av planlösning, renovering av våtutrymmen och kök, utökad ventilation och fläktrum samt en översyn av lokalerna och brandskydd. Tekniska installationer ses över i de delar som berörs.

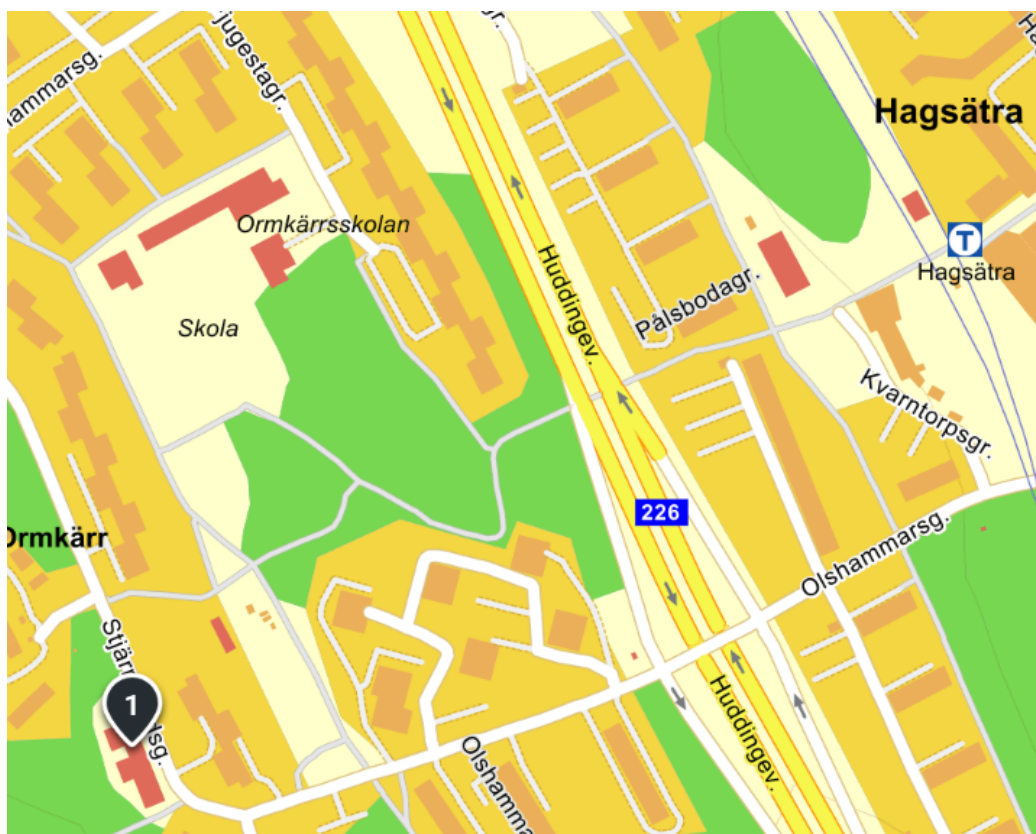
Förskolan kommer att evakueras under produktionen från sommaren 2025 till juli 2026 och verksamheten beräknas kunna starta i augusti 2026. SISAB avser att genomföra grundsaneringen även i det fall stadsdelsförvaltningen väljer att inte gå vidare med verksamhetsanpassningarna.

Bakgrund

Förskolan på Stjärnsundsgatan är byggd med sandavjämnade golv och är i behov av en grundsanering för att förbättra förskolans inomhusmiljö. Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör önskar samtidigt tillskapa en femte avdelning för att kunna optimera barngrupperna. Detta innebär utökad ventilation samt en översyn av lokalerna och brandskydd. Under 2023 har byte av elradiatorer genomförts vilket har förbättrat klimatet och minskat energiåtgången, men detta är utfört utöver de åtgärder som behöver genomföras för att få en byggnad med helt säkrad inomhusmiljö samt komfort vad gäller värme och ventilation för rätt mängd elever och personal.

SISAB

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



Förskolans placering på karta. Källa: Eniro

Ärendet

Projektet omfattar grundsanering, utbyte av syllar och utbyte av golv till ett ventilerat golv. Planlösningen kommer att byggas om för att ge plats för en femte avdelning. Ventilationen utökas och för att inte tappa verksamhetsyta kommer fläktrummet på vinden höjas över nuvarande tak för att få plats med nya ventilationsaggregat. Vid ombyggnaden får förskolan nya pentryn, RWC tillskapas liksom en separat wc för kökspersonal, uppgradering av våtrum, kompletteringar i storkök samt avfallskvarn, fettavskiljare placerad i mark, förbättrad avfallshantering och anpassningar för brandskydd. Tekniska installationerna kommer att dras om på de ytor som berörs. Vissa markarbeten ingår, bland annat utökad barnvagnsparkering samt grindsluss. En ny trygg entré tillskapas för personal som öppnar och stänger. Den nya entrén tillgänglighetsanpassas med en ramp.

Projektet kommer att upphandlas som en totalentreprenad och en förutsättning för projektet är att förskolan evakueras under ombyggnaden.

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

Tidsplan

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-03-04 och i nämnden 2025-03-20.

Projektering och upphandling planeras pågå från mars till juli 2025. Produktionen och evakuering planeras från juli 2025 till juni 2026 och verksamheten beräknas kunna starta augusti 2026.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 0,9 mnkr beräknas till 32,0 mnkr, varav stadsdelsnämndens del är 19,3 mnkr.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 31,1 mnkr. För stadsdelsnämndens del om 18,8 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 0,8 mnkr vilket ger stadsdelsnämnden en kostnad om 19,6 mnkr. Av dessa direktfinansieras 0,4 mnkr för utredningsskedet.

Den tillkommande årshyran för stadsdelsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 3,2 % beräknad till 1,7 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 1,4 mnkr om räntan är 2,0 %.

Risker

Eftersom grundsaneringen innebär omfattande ombyggnad för att förbättra konstruktionen bedöms konsekvenserna som lindriga om okända risker uppstår. Byggnaden är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering och risken med bygglovets förebyggs genom ett antikvariskt utlåtande.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och av representanter från stadsdelsförvaltningen och förskolan.

Ebba Agerman

VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2025-02-13
Susanne Christensson, Ansvarig	2025-02-13