

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut Gullingskolan, fönsterbyte, hus A, B och C, kv. Tisslinge 3, Järva

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna genomförande av projektet fönsterbyte hus A, B och C på Gullingskolan, kv. Tisslinge 3 i Järva med en projektkostnad om 24,3 mnkr inklusive index, i sin helhet finansierat av SISAB samt att uppdra åt VD att genomföra projektet.

Sammanfattning

Gullingskolan är en grundskola, F-6, med cirka 300 elever som byggdes 1968 efter ritningar av Uddén-Wählström. På skolan finns också en anpassad grundskola. Skolfastigheten som har tre byggnader grupperade kring en öppen gård ligger i ett bostadsområde med angränsande grönytor cirka 350 meter ifrån Tensta tunnelbana.

Entreprenaden omfattar fasader och fönster då många av dem har uppnått sin tekniska livslängd, inomhusklimatet är dragit och kallt samt att vissa träfönster läcker in regnvatten.

Målet med projektet är att minska behovet av yttre underhåll av fönster. Ett ytterligare mål är att sänka skolans uppvärmningskostnader genom fönsterbyten samt fasadrenovering, vilket samtidigt förbättrar byggnadens klimatskal och därmed inomhusmiljön.

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-12-16. Produktion planeras från april 2026 till oktober 2026. Under genomförande av produktionen kommer skolan att internevakuera sin verksamhet utifrån projektets framdrift. SISAB och skolledningen för en nära dialog kring internevakueringen för att skapa de bästa förutsättningarna för skolverksamheten under projektets genomförande.

SISAB

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

Bakgrund

Gullingskolan är en grundskola, F-6, med cirka 300 elever som byggdes 1968 efter ritningar av Uddén-Wählström. På skolan finns också en anpassad grundskola. Skolfastigheten har tre byggnader grupperade kring en öppen gård. I området kring skolan finns flera grönområden och Spånga Idrottsplats ligger i närheten. Hus A, B, och C byggdes 1968. 1986 genomfördes utbyten av vissa fönster och 1990 byggdes övervåningar på hus B och C.

Samtliga huskroppar har stort behov av yttre underhåll. Entreprenaden omfattar fasader och fönster då många av dem har uppnått sin tekniska livslängd och inomhusklimatet är dragit och kallt. På skolan finns tre olika typer av fönster, varav några är original från byggåret 1968 och 1986. Övervåningar på hus B och C byggdes år 1990. Inventering från 2023/2024 visar att teknisk livslängd är uppnådd och att större renoveringar krävs på fasader och fönster.

Under förslagshandlingsskedet har flera alternativ för fönsterbyte tagits fram. För att säkerställa funktion och identifiera risker vid montage har provfönster monterats. Dessa har granskats och godkänts av antikvarie och därefter i mars 2025 skickats till stadsbyggnadskontoret tillsammans med bygglovsansökan. Handläggningen har dock dragit ut på tiden varför det finns risk för tidsförskjutning. För att hålla tidplanen behövs ett bygglov senast i februari 2026.

Referensgruppsmöten har hållits med skolans verksamhet för att fånga upp önskemål och säkerställa att projektet genomförs på ett sätt som fungerar för alla parter.

En termografisk undersökning (användning av värmekamera för att upptäcka värmeläckage vid fönster) har genomförts vilken visade brister i fasadens tätning, särskilt vid mötet mellan betongelement och golv i hus A, där kallras uppstår.

Projektet har ett internt utredningsbeslut sedan tidigare och beräknades då understiga 10 mnkr. Omfattningen har ökat från tidigare beslut som endast omfattade underhåll i hus A. Projektet har utökats med både fasad och fönsterunderhåll i hus B och C. Genomförd inventering visade att teknisk livslängd är uppnådd och att renoveringar krävs på fasader och fönster även i hus B och C. Vidare målas fönsterbleck, plåtbröstningar, stuprör och stålpelare.

Målet med den kommande entreprenaden är att minska behovet av yttre underhåll av fönster. Ett ytterligare mål är att sänka skolans uppvärmningskostnader genom fönsterbyten, vilket samtidigt förbättrar byggnadens klimatskal och därmed inomhusmiljön.



Situationsplan Gullingskolan

Ärendet

Projektet omfattar SISAB:s underhåll av fönster och fasader på Gullingskolan för att säkerställa en god inomhusmiljö, minska uppvärmningskostnader samt minska underhållskostnader på sikt. Genom de planerade åtgärderna, framför allt byte av fönster, beräknas skolans energiförbrukning minska med cirka 21 %, vilket bidrar till både lägre driftkostnader och förbättrad inomhusmiljö.

Under förslaghandlingsskede har flera alternativ för nya fönster tagits fram. För att säkerställa funktion och identifiera risker vid montage har provfönster monterats. Hus A, B och C omfattar cirka 435 fönster. I hus B plan 2 kommer 387 nya fönster monteras och 48 fönster kommer att renoveras. Anledningen till att dessa 48 fönster kan renoveras är att dessa fönster varit placerade i en mer skyddad miljö, med träd kring byggnaden och en lång takfot som minskat deras exponering för väder och vind. Därför är deras skick bättre bevarat och renovering bedöms som en hållbar lösning.

Fasadrenovering omfattar utvändigt målning av panel och takfot på hus A, B och C. Vidare målas fönsterbleck, plåtbröstningar, stuprör och stålpelare.

Tidsplan

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-12-16. Produktion planeras från april 2026 till oktober 2026 då projektet kan överlämnas. Under genomförande av produktionen kommer skolan att internevakuera sin verksamhet utifrån projektets framdrift.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 0,4 mnkr beräknas till 24,3 mnkr i sin helhet finansierat av SISAB. Beräkning av projektkostnaden togs fram i början av 2025 varför kostnaden har indexerats.

Projektet har ett internt utredningsbeslut sedan tidigare och beräknades då understiga 10 mnkr. Omfattningen har ökat från tidigare beslut som endast omfattade underhåll i hus A. Projektet har utökats med både fasad och fönsterunderhåll i hus B och C. Genomförd inventering visade att teknisk livslängd är uppnådd och att renoveringar krävs på fasader och fönster även i hus B och C. Vidare visar ny framtagen kalkyl att projektkostnaden var lågt bedömd i förstudieskedet.

Risker

I riskreserven har nedan risker beaktats tillsammans med sannolikheten för att olika risker faller ut.

- Utökade säkerhetszoner vid påträffande av asbest
- Fuktskador på konstruktion under fönster och bakom fönsterbröstningar
- Vandalism och stöldrisk
- Försenat bygglov
- Forcering vid leveransförseningar

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. SISAB planerar att fönsterrenoveringen sker under sommarlovet och att planering av fönsterbytet sker i samråd med verksamheten utifrån deras möjligheter till internevakuerings.

Eftersom vissa arbeten kommer att utföras under ordinarie skoltid och skolgårdarna tas i anspråk så kommer eleverna att påverkas. För att minska störningarna har projektet reserverat Tisslinge 2, en tomställd yta, som etablerings- och förvaringsyta under projektets

gång. Detta frigör ytor på skolgården och skapar bättre förutsättningar för skolans verksamhet.

En serie referensgruppsmöten med skolans personal pågår och behandlar frågor som exempelvis etappindelning. Stor vikt kommer även att läggas vid tydliga avgränsningar av arbetsområdet med staket samt noggranna arbetsberedningar innan arbetena startar.

Vid arbete från ställningar kommer dessa att förses med inbyggda och låsta accesstrappor. Vid behov kan även larm kopplas till ställningarna för att säkerställa trygghet och säkerhet under entreprenadtiden.

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	2025-12-05
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2025-12-05