

PM – Kostnadsökning

Datum: 2025-11-20

Projektnamn: Lillholmsskolan, Hus G & H, Ombyggnad hus A, Anpassning hus B och Rivning hus C, D, E och F

Kontraktsnummer: 146001

Projektnummer: 742370, 709760, 711850 och 708400

Fastighetsbeteckning: Falkholmen 3, Lillholmsskolan

Diarienummer: 2015-00444

Projektagare: Caroline Rehn

Projektansvarig: Jeannette Odelstad

Sammanfattning och rekommendation

Genomförandebeslut för Lillholmsskolan fattades våren 2018. Det omfattade nybyggnationer (hus G, H, J), ombyggnationer (hus A, B) både som hyresgäst Anpassningar och underhåll samt rivningar (hus C, D, E, F).

Under 2022 togs ett beslutsunderlag för ett reviderat genomförandebeslut fram p.g.a. att beslutad budget behövde utökas. Efter samråd i SLK återremitterades det beslutsunderlaget.

Ytterligare ett beslutsunderlag för reviderat genomförandebeslut togs fram under 2024. Men även det återremitterades vid samråd i SLK.

Nu har ett beslutsunderlag för ett reviderat genomförandebeslut tagits fram där Idrottsförvaltningen beställer idrottshallen och Utbildningsförvaltningen beställer övriga delar. SISAB har också en stor del underhåll i projektet.

Den totala beslutade projektkostnaden uppgick 2018 till 308,0 mnkr exklusive index, inklusive kreditiv, omkostnadstillägg samt rivningskostnad. 298,0 mnkr exklusive index, kreditiv och omkostnadstillägg samt rivningskostnad. Projektkostnaden har ökat med 164,0 mnkr för hela projektet (inkl. hus J). Ny slutkostnadsprognos för hela projektet (inkl. hus J) är 461,7 mnkr inkl. index.

Projektkostnaden har till stor del ökat p.g.a. index, men även kostnader som uppstått p.g.a. förskjutet beslut och utökade markåtgärder. Projektkostnaden har påverkats av yttre omständigheter såsom Coronapandemin och Ukrainakriget. Hur stor påverkan detta haft är svårt att definiera.

Dessutom har entreprenadkostnaden för hus A ökat gentemot tidigare beslut. Det kan vara fel i ursprungskalkyler och otydlig omfattning, men även fel i fördelning/gränsdragning,

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

tidigt i projektet. Dessutom delas projektet nu upp i flera entreprenader vilket medför ökade kostnader för både entreprenaderna och byggherrekostnaderna.

Något som indikerar att ursprungliga kalkyler fördelats fel inom projektet är att redan slutredovisade nybyggnationer (hus G och H) har ett positivt resultat med 30 mnkr när index har beaktats.

Bakgrund

Elevantalet i Skärholmen bedöms öka med stadsutvecklingen i stadens projekt Fokus Skärholmen. Syftet med det här projektet är att utöka Lillholmsskolan till en 3-parallellig F-9 skola med integrerade klasser för anpassad grundskola och förberedelseklasser. Det totala elevantalet ska uppgå till 990 elever.

Vid genomförandebeslutet 2018 hade Lillholmsskolan 570 inskrivna elever och idag, efter färdigställande av nya byggnader G och H, är det en 2-parallellig F-9 skola med ca 700 elever. Skolan har lokaler på ett flertal adresser i närområdet.

De nya färdigställda byggnaderna innehåller kök och matsal, hemvister för låg- och mellanstadium, lokaler för elevhälsa, personalrum och arbetslokaler, specialklassrum och bibliotek.

I projektet ingår även en översyn av hela skolgården. Dessutom behöver skolan nya idrottslokaler.

I kommande genomförandebeslut beställer Idrottsförvaltningen en ny idrottshall av SISAB. Utbildningsförvaltningen står fortfarande som beställare för övriga hyresgäst Anpassningar inom projektet.

Sedan genomförandebeslutet fattades i april 2018 har

- Hus C, D och F rivits
- Nya byggnader hus G och H färdigställda våren 2022
- Upphandling avbrutits pga för höga anbud avseende ombyggnation hus A, rivning hus E och ny idrottshall hus J
- Underlag för reviderat genomförandebeslut tagits fram under hösten 2022
- SLK beslutat att backa tillbaka projektet då behov av idrottshall omprövades
- Utredning återställning befintlig gymnastiksal utförts
- Besked kommit från Utbildningsförvaltningen att de väljer att den befintliga gymnastiksalen hus E ska återställas och att ingen ny idrottshall hus J ska byggas
- Nytt underlag för reviderat genomförandebeslut tagits fram våren 2024
- SLK beslutat att backa tillbaka projektet då behov av idrottshall omprövades igen
- Idrottsförvaltningen beställt ett underlag för genomförandebeslut av SISAB, avseende en ny idrottshall.

Ärendet

Byggnaderna C, D och F har rivits och nya byggnader G och H är färdigställda.

Byggnaderna innehåller kök, matsal, hemvister, lokaler för elevhälsa, personalrum och arbetslokaler, specialklassrum och bibliotek.

När anbud inkom för hus A och hus J (inkl. rivning hus E), i mars 2022, upptäcktes att projektkostnaden översteg beslutad budget. Under hösten 2022 genomlystes omfattning och projektekonomin för de återstående byggnaderna i projektet. Underlag för reviderat

genomförandebeslut togs fram och planen var att det skulle fattas i KF i oktober 2023. I april/maj 2023 avbröts beslutet p.g.a. att SLK omprövade behovet av en ny idrottshall. Enligt besked planeras en ny multisal på Vårbergs IP och därmed skulle inte en idrottshall behövas på Lillholmsskolan.

Efter det beskedet återkom Utbildningsförvaltningen med en beställning att utreda återställning av den befintliga gymnastiksalen, hus E från tillfällig matsal till gymnastiksal, för en livslängd på 20 år. Utredningen, inkl. omtag för förtydligande anpassad grundskola, var klart i april 2024. Utbildningsförvaltningen meddelade den 22 april 2024 att de väljer att gå vidare med återställning hus E istället för nybyggnation hus J. Underlag för reviderat genomförandebeslut togs fram baserat på den nya omfattningen och planen var att det skulle fattas i KF i mars 2025. I december 2024 avbröts beslutet p.g.a. att SLK åter omprövade behovet av en ny idrottshall.

SISAB har fått en beställning från Idrottsförvaltningen avseende en ny idrottshall hus J på Lillholmsskolan. I övrigt kvarstår åtgärder i hus A och B, samt att rivning hus E åter är aktuellt.

Hus A

Ombyggnation i hus A kvarstår enligt tidigare omfattning. Underhållsbehovet har säkerställts.

Ventilationssystemet ska bytas i sin helhet och hus A kommer få ett helt nytt fläkttrum i en tillbyggnad. Det nya systemet kommer dimensioneras för 32+2 personer i varje klassrum. Reservdelar finns inte till aktuella fläktaggregat och SISAB behöver byta dessa så snart som möjligt. Det blir en energieffektivare anläggning och bättre ljudmiljö.

Övriga tekniska system, såsom VS, el, kraftförsörjning, byts också i sin helhet.

Invändig takavvattning byts till utvändig och taket byggs om.

Dagvattenhanteringen ska säkerställas.

Mindre hyresgäst Anpassning anpassad grundskola ska utföras.

Dessutom ska skolgården upprustas.

Hus B

Mindre hyresgäst Anpassning anpassad grundskola ska utföras.

Hus E

Hus E ska rivas för att ge plats åt den nya idrottshallen hus J.

Hus J

Ny idrottshall hus J ingår i det reviderade genomförandebeslutet, men Idrottsförvaltningen är beställare och primär hyresgäst.

Tidsplan

Tidsplan kommande beslut	Datum
Utbildningsnämnden	2025-12-11
SISAB:s styrelse	2025-12-16
Idrottsnämnden	2025-12-16
Kcs (Stadshus AB)	Februari 2026?
KsEktu	Februari 2026?
KF	Mars 2026?

Hus A, B, E (rivning) och J kvarstår att genomföra i projektet. Förutsatt att SISAB erhåller en beställning från utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen i april 2026, planeras kvarstående delar för utbildningsförvaltningen enligt nedan:

Hus A

Preliminär tidsplan	2026	2027	2028
Nytt genomförandebeslut/beställning från UtbF	April		
Bygglov	-September		
Upphandling	Maj- September		
Evakuering skolverksamhet i hus A senast	September		
Produktion	Oktober	Augusti	
Slutbesiktning		September	
Prel inflyttning HG		Oktober	
Avslutsskede (inkl slutredovisning)		November	April

Hus A måste vara klart innan hus B kan påbörjas. Det är en förutsättning från verksamheten.

Hus B

Preliminär tidsplan	2026	2027	2028
Nytt genomförandebeslut/beställning från UtbF	April		
Projektering			
Upphandling		September-December	
Produktion			Januari-Mars
Slutbesiktning			April
Prel inflyttning HG			Maj
Avslutsskede (inkl slutredovisning)			Juni-November

Hus E

Preliminär tidsplan	2026	2027
Nytt genomförandebeslut/beställning från UtbF	April	
Rivningslov	-December	
Projektering	Augusti	
Upphandling	September-November	
Rivning		Januari-Juni
Slutbesiktning		Juni
Avslutsskede (inkl slutredovisning)		Juli-December

För att effektivisera tidplanerna planeras vissa arbeten utföras innan beslut är fattat i KF. En förutsättning för ovanstående tidplaner är därför att nedanstående arbeten kan utföras:

Hus A:

- Upphandla projektorganisation
- Avropa projekterande konsulter
- Göra omtag av förfrågningsunderlag p.g.a. nya förutsättningar (BBR, projekteringsanvisningar m m)
- Göra ny kalkyl baserat på det nya förfrågningsunderlaget
- Ta fram upphandlingsunderlag (AF-del m m)
- Ta fram bygglovshandling och söka bygglov

Risker

Följande risker kvarstår i projektet och riskpengen är justerad.

Risk	Beskrivning av konsekvenser (tid/kostnad(kvalitet) och antaganden gällande risken	Åtgärdsförslag (för att eliminera risken eller minimera konsekvens respektive sannolikhet)
Nytt nämndärendet tar längre tid än planerat	Sluttiden förskjuts, även kostnad kan påverkas (omtag t ex)	Förankra beslutet så snart som möjligt, kontakt med SLK
Reviderat beslut beviljas ej	Innebär förgäveskostnader för utbildningsnämnden och att SISAB får kostnader för eftersatta underhållsarbeten	Förankra beslutet så snart som möjligt, kontakt med SLK
Nytt bygglov/rivningslov måste sökas för hus A och hus E	Bygglov/rivningslov kan ta tid, det finns risk för överklagan	Sök bygglov så snart som möjligt, redan innan reviderat genomförandebeslut
Okända markförhållanden	Okända markförhållanden kan påverka både tid och kostnad	Markarbeten startar så snart som möjligt efter upphandling
Byte av organisation	En ny organisation har inte historiken i projektet och måste läsa in sig innan de blir effektiva. Det tar tid och medför en kostnad.	Upphandla organisation så snart som möjligt, avropa samma projektörer som tidigare (i så stor utsträckning som möjligt)

Ekonomi

Den totala beslutade projektkostnaden uppgick 2018 till 308,0 mnkr exklusive index, inklusive kreditiv, omkostnadstillägg samt rivningskostnad. 298,0 mnkr exklusive index, kreditiv, omkostnadstillägg samt rivningskostnad.

Ny slutkostnadsprognos för projektet utan hus J är 378,8 mnkr exkl. index, inkl. omkostnadstillägg och kreditiv. Utbildningsförvaltningens del av detta utgör ca 309,1 mnkr varav kostnadsökning är ca 72,9 mnkr.

Projektkostnaden har påverkats av yttre omständigheter såsom Coronapandemin och Ukrainakriget. Hur stor påverkan detta haft är svårt att definiera.

Tilläggsbeställningar från Utbildningsförvaltningen avseende hus G & H inkom med ca 10 mnkr och omfattade:

- kyla hus G och H (Gr 3834)
- passagesystem (Bo Andersson)
- spånsug samt återställa 3 klassrum (Gr 4510)
- utred tillgänglighet hus A och B (Gr 4220)
- skyltar (styrgrupp)
- ramp och bygglov hus B (Gr 3720+3780)
- golv och utrustning Idrottsförvaltningen (Gr 4185+4245)
- utredning hus E (referensgruppsmöte)
- utredning återställning hus E (Gr 4717)

Signering

Signering av FOC:

Georg Severien

Signering i enlighet med beslutsordning – SISAB

Ebba Agerman, VD