

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut underhåll Björngårdsskolan, Hus A, kv. Marsvinet 1, Södermalm

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna inriktningen av projektet underhåll Björngårdsskolan, Hus A, kv. Marsvinet 1, Södermalm, med en projektkostnad om 99,1 mnkr, inklusive index, varav 3,3 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden samt att uppdra åt VD att ta fram förslag på genomförande.

Sammanfattning

Björngårdsskolan är en kommunal grundskola vid Mariatorget på Södermalm med cirka 475 elever i årskurs F-6. Skolan uppfördes 1908 som folkskoleseminarium och 1990 genomfördes en större ombyggnad till grundskola för att möta ett ökande elevantal när närbelägna Södra stationsområdet färdigställdes.

SISAB har initierat projektet på Björngårdsskolan med fokus på teknisk upprustning av husets installationer då de flesta installationer nått sin tekniska livslängd. I samband med SISAB:s underhåll önskar verksamheten nyttja tillfället att utföra verksamhetsanpassningar samt åtgärder för att möta dagens myndighetskrav.

Målet är att bevara fastighetens ekonomiska och tekniska värde genom nödvändiga underhållsåtgärder samt att möta nutida behov av moderna utbildningsmiljöer.

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2026-04-28. Förslagshandlingsskedet planeras från juni 2026 till juli 2027 och genomförandet från augusti 2027 till april 2031 med planerad inflyttning till juni/juli 2031.

Evakuering kommer att vara nödvändig för genomförande av projektet och planeras tillsammans med utbildningsförvaltningen.

SISAB

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

SISAB avser att genomföra underhållet även i det fall utbildningsförvaltningen väljer att inte gå vidare med verksamhetsanpassningar. Om utbildningsförvaltningen väljer att inte beställa förslagshandlingsskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

Bakgrund

Björngårdsskolan är en kommunal grundskola för årskurs F-6 med cirka 475 elever belägen vid Mariatorget på Södermalm. Skolan uppfördes 1908 som folkskoleseminarium och består av två byggnader, Hus A och B. Total BRA är 5 389 kvm. Hus B, även kallad rektorsvillan, hyrs av en privatperson och ingår inte i projektet. Skolan, främst aulan, är blåklassad enligt Stockholms stadsmuseums klassificeringssystem, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha "synnerligen höga kulturhistoriska värden".

Byggnaden har en solid murad konstruktion från tidigt 1900-tal och totalrenoverades senast 1990. Utvändigt krävs ett visst underhåll på taket. Vidare pågår målningsrenovering av fönster som löpande underhåll. Invändigt finns enstaka lokala fuktskador i anslutning till WC-rum och källare och byggnadens linoleummattor är generellt sett slitna. Fuktrisker som har noterats är grundkonstruktionen, bjälklagsfyllning och teknisk livslängd på storköket.

SISAB har initierat underhållsprojektet då de tekniska systemen i Hus A avseende vatten, avlopp, värme och ventilation som är från 1989 har uppnått sin tekniska livslängd.

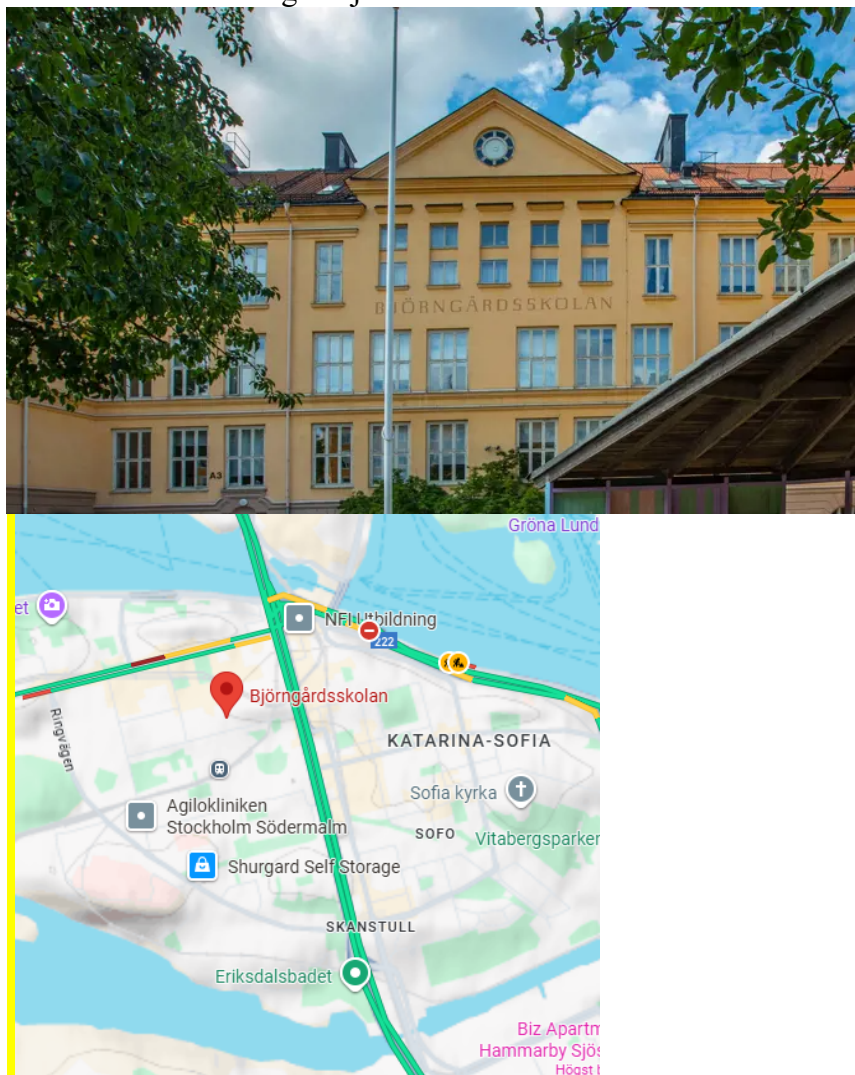
Miljöförvaltningen har vid inspektion våren 2024 identifierat brister i ventilationen. Under utredningsskedet har dialog förts med miljöförvaltningen gällande de brister som har identifierats. Koldioxidmätare har placerats ut i aktuella rum och värden har registrerats under våren och hösten 2025. Analys av erhållna koldioxidvärden under perioden 5-23 maj visar att det är främst matsal, bildsal och ett klassrum som uppvisar för höga värden vid vissa tillfällen. Uppföljning under perioden 1-19 september visar att det är bildsal och 2 klassrum som främst har överskridande värden. Miljöförvaltningen för dialog med verksamheten och utbildningsförvaltningen om möjliga åtgärder fram till att planerat ROT-underhåll påbörjas höstterminen 2029.

SISAB erhöll under hösten 2025 en tillägsbeställning från utbildningsförvaltningen gällande utredning för omDispositionering av storkök och matsal från plan 5 till plan 1. Utrustning i storköket börjar nå sin tekniska livslängd och bedöms behöva bytas ut inom 5-10 år, vidare saknas ett antal funktioner, till exempel grovdiskfunktion och frysrum. I matsalen uppstår dessutom

korsande flöden mellan diskinlämning/personal/servering.

Utredningsförslaget är att en ny placering av storkök och matsal på plan 1 bedöms ge bättre förutsättningar än nuvarande lösning och återställer kökets placering till ursprungligt läge i byggnaden. Vid flytt av storkök och matsal flyttas textilslojd-, musik- och bildsalar upp till plan 5. Utbildningsförvaltningen har dock valt att inte gå vidare med alternativ att flytta på kökets nuvarande placering och det ingår därför inte i fortsatt inriktning för projektet.

Målet är att bevara fastighetens ekonomiska och tekniska värde genom nödvändiga underhållsåtgärder samt att möta nutida behov av moderna utbildningsmiljöer.



Skolans placering på karta. Källa: Hitta.se

Ärendet

SISAB:s underhåll omfattar utbyte av de tekniska systemen för ventilation, vatten, avlopp, el och telefoni. Vidare ska tak renoveras och visst inre ytskiktsunderhåll utföras.

I enlighet med utbildningsförvaltningens projektdirektiv för utredningsskedet har den långsiktiga ventilationen för 26+2 personer respektive 28+2 personer i klassrummen utretts liksom ventilation i grupp/fritidsrum. Utredning visar att det blir samma ventilationslösning, avseende aggregatens och kanalernas storlek, för de båda alternativen av personantal. Samtliga aggregat behöver bytas ut och blir större än nuvarande, vilket innebär att ett av fläktrummen på vinden behöver utökas. En utökning är inte möjligt utan att ändra byggnadens exteriör. Då byggnaden är blåklassad bedöms möjligheten att få bygglov för förändrad exteriör som mycket svår och lämplig invändig placering av utökat fläktrum behöver identifieras för att minimera exteriöra byggåtgärder. Som underlag för projektkostnads kalkylen har det utökade fläktrummet placerats i samlingsrummet på plan 5 vilket bedöms vara den placering som medför minst omfattning på byggåtgärder. Lämplig placering utreds vidare i nästa skede.

SISAB avser att genomföra underhållet även i det fall utbildningsförvaltningen väljer att inte gå vidare med verksamhetsanpassningar. Om utbildningsförvaltningen väljer att inte beställa förslagshandlingsskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

Tidsplan

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2026-04-28. Förslagshandlingsskedet planeras från juni 2026 till juli 2027 och genomförandet från augusti 2027 till april 2031 med planerad inflyttning till juni/juli 2031.

Evakuering kommer att vara nödvändig för genomförande av projektet.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 4,2 mnkr beräknas till 99,1 mnkr, varav 3,3 mnkr finansieras av utbildningsnämnden. Den indikativa projektkostnaden i SISAB:s interna utredningsbeslut om 1,5 mnkr för utredningsskedet och en indikativ total projektkostnad om 140-200 mnkr, december 2024. Den indikativa projektkostnaden var en uppskattning enligt erfarenhet från liknande projekt. Utredningsbeslutet omfattade flytt av kök och matsal om cirka 25,0 mnkr. Alternativ att flytta på kökets nuvarande placering ingår inte i fortsatt inriktning för projektet.

För utbildningsnämndens del om 3,3 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 0,15 mnkr vilket ger utbildningsnämnden en kostnad om 3,4 mnkr. Av dessa direktfinansieras totalt 0,57 mnkr.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 2,9 mnkr, är med en ränta på 3,16 % beräknad till 0,23 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 0,2 mnkr om räntan är 2,0 %.

Risker

Projektets största risker består av och är beaktade i riskreserv:

- Blåklassad byggnad kan medföra svårighet att få bygglov för exteriöra åtgärder exempelvis ventilationshuvor på tak, varför exteriöra byggåtgärder minimeras.
- Okända förutsättningar i inventerad byggnad innebär risk för merkostnader för omprojektering.
- Trång byggarbetsplats på central plats på Södermalm riskerar begränsad framkomlighet av tunga fordon och begränsad yta att placera exempelvis byggkran.
- Sena omfattningsförändringar exempelvis renovering och ny utredning för flytt av storkök.

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. De åtgärder som görs i projektet innebär ett förbättrat inomhusklimat i lokaler med förbättrade ytskikt. Under produktionsskedet planeras samtliga elever att evakueras, vilket innebär att elever inte kommer att vara nära SISAB:s byggarbetsområde.

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	2026-04-10
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2026-04-10