

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Utredningsbeslut, underhåll Hus A, B och C Essingeskolan, kv. Essingelätten 4, Kungsholmen

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar följande.

1. Utredningsbeslut för Projektet underhåll Hus A, B och C på Essingeskolan, kv. Essingelätten 4, med en projektkostnad för utredningsskedet om 4,3 mnkr i sin helhet finansierat av SISAB godkänns.
2. Beslutet anmäls till koncernstyrelsen.
3. Utredningsbeslutet överlämnas till utbildningsnämnden, kulturnämnden, Kungsholmens stadsdelsnämnd, för kännedom.

Sammanfattning

SISAB innehar fastigheten Essingelätten 4 (Essingeskolan) belägen på Stora Essingen i Stockholm med närhet till Essingestråket och Essinge IP och parker. Essingeskolan uppfördes 1932.

Fastigheten hyrs av fyra olika hyresgäster. Lycée Français Saint Louis de Stockholm, en friskola för årskurs F-9 om cirka 800 elever, hyr lokaler i Hus A, B och C. Utbildningsförvaltningen hyr lokaler i Hus A och B för grundskoleverksamhet, Essinge skola, för årskurserna F-6 om cirka 250 elever. I Hus B inryms också en filial av Stockholms stadsdelsbibliotek. Vidare hyr Kungsholmens stadsdelsförvaltning hus D för förskoleverksamhet, Essingehöjdens förskola.

SISAB

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

SISAB har låtit göra en teknisk statusinventering av fastigheten Essingeskolan på Essingelätten 4 avseende tekniska installationer som visar att installationerna har eller närmar sig sin tekniska livslängd. Av inventeringen framgår att flertalet av dessa behöver

bytas ut, bland annat ventilation, värme, vatten och avlopp. En utredning föreslås startas för att ta fram underlag inför inriktningsbeslut för fastighetens underhållsbehov. Bolaget avser att återkomma med en redovisning av ovan i ett underlag för inriktningsbeslut.

Essingeskolan är en stor skola med en kapacitet för cirka 1000 elever och en yta om 7 072 kvm. Flera byggnader har ett stort underhållsbehov. Skolans storlek samt skicket på de tekniska systemen innebär att projektet är omfattande, såväl sett till genomförandetid som investering. En förutsättning för projektets genomförande är att verksamheten evakueras under genomförandetiden.

Essingeskolan bedöms fortsatt vara en viktig del av stadens utbud av elevplatser. Skolan ligger centralt och har ett stort upptagningsområde.

Bakgrund

Fastigheten Essingeglätten 4 har flera hyresgäster, där den största hyresgästen är Lycée Français Saint Louis de Stockholm.

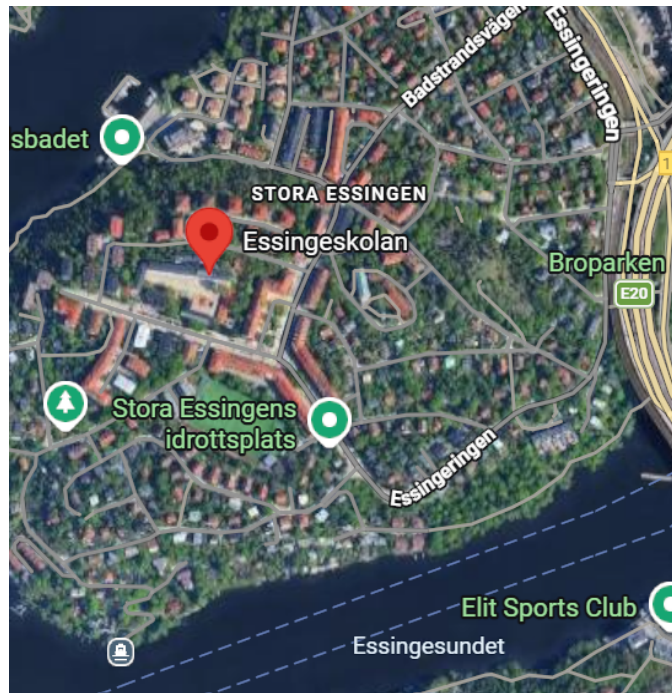
Fastigheten är belägen vid Essingestråket 24 på Stora Essingen i Stockholm. Skolhuset uppfördes 1932 efter ritningar av arkitekt Ture Rydberg. På fastigheten finns fyra byggnader. Hus A och B från 1930-talet, Hus C från cirka 1997 samt hus D från 2022.

Fastigheten hyrs av fyra olika hyresgäster. Lycée Français Saint Louis de Stockholm hyr lokaler i Hus A, B, C samt del av paviljong på Essingeglätten 12. Det är en friskola för årskurs F-9 om cirka 800 elever. Utbildningsförvaltningen hyr lokaler i Hus A, B samt del av byggnad med tillfälligt bygglov på Essingeglätten 12 för grundskoleverksamhet, Essingeskolan, för årskurserna F-6 om cirka 250 elever. I Hus B inryms också en filial av Stockholms stadsdelsbibliotek. Vidare hyr Kungsholmens stadsdelsförvaltning hus D och bedriver Essingehöjdens förskola. Hus D berörs i detta ärende endast av mediaförsörjning.

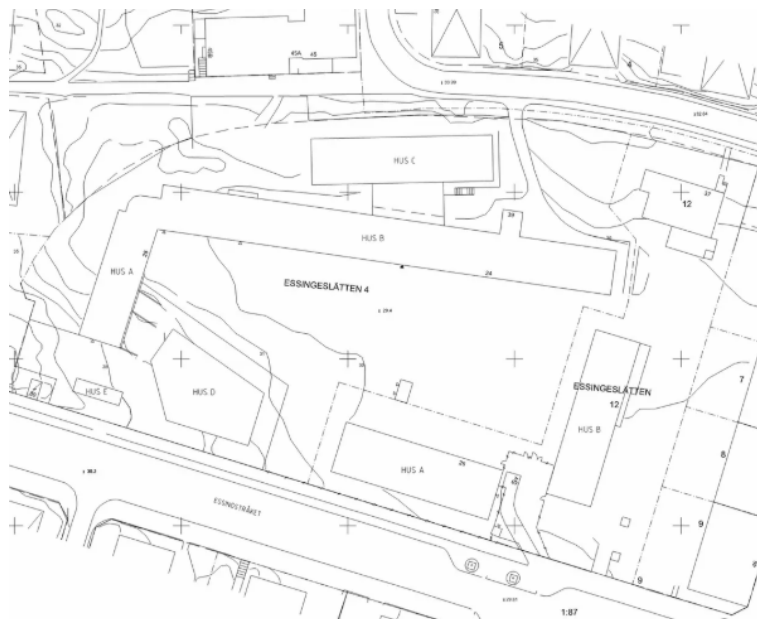
Den procentuella fördelningen mellan hyresgästerna i Hus A, B och C, där projektet planeras att genomföras, är cirka 64 procent för Lycée Français Saint Louis de Stockholm, cirka 22 procent för utbildningsförvaltningen, cirka 11 procent gemensamhetsytor samt 3 procent för kulturnämnden.

Fastighetens Hus A och B är grönmärkt av Stadsmuseet i Stockholm vilket innebär ”att bebyggelsen har ett högt kulturhistoriskt värde och är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”.

I enlighet med Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisning för bolagens investeringar (Dnr SSAB 2025/192) ska SISAB och inhyrande nämnd lämna ett gemensamt beslutsunderlag där investeringsutgiften bedöms överstiga 300 miljoner kronor.



Skolans placering



Situationsplan Essingseskolan

Skolbehov

På fastigheten bedriver Lycée Français Saint Louis (LFSL) undervisning för årskurserna F-9 och utbildningsförvaltningen för årskurserna F-6. Skolorna delar den permanenta huvudbyggnaden, där LFSL disponerar merparten av lokalerna.

Majoriteten av utbildningsförvaltningens klassrum är idag förlagda till byggnader med tillfälligt bygglov, medan endast ett fåtal klassrum är belägna i den permanenta huvudbyggnaden.

SISAB har fört löpande dialog med utbildningsförvaltningen och LFSL avseende skick på installationer i byggnaderna.

Utbildningsförvaltningen och LFSL har under åren varit intresserade av att genomföra verksamhetsanpassningar i samband med SISAB:s underhåll av byggnaderna. Hösten 2022 inleddes en utredning med inventering av hus A, B och C avseende elinstallationer och fukt. I början av 2023 pausades utredningen för att invänta besked gällande eventuella verksamhetsanpassningar från LFSL och utbildningsförvaltningen. Våren 2025 kom besked att de ej önskade utföra några verksamhetsanpassningar i samband med SISAB:s underhåll. Då nuvarande installationer är i dåligt skick beslutade SISAB under våren 2025 att fortsätta utredningen avseende underhållsåtgärder trots uteblivna beställningar från LFSL och utbildningsförvaltningen.

Kulturnämnden driver Stora Essingens bibliotek som är beläget på bottenvåningen i Hus B. Ny lagstiftning som trädde i kraft den 1 juli 2025 gör gällande att skolgårdar inte är allmän plats under verksamhetstid, vilket är en omständighet som gör att en översyn att bibliotekets placering behöver genomföras. Vidare har SISAB även haft särskild dialog med LFSL kring upplevelse av säkerhet på fastigheten som ligger i linje med översynen.

Skolan har i huvudsak ett lokalt elevunderlag och fyller en viktig funktion i närområdet genom att erbjuda en närbelägen och tillgänglig skola för eleverna. Prognoser för Kungsholmens stadsdelsnämndsområde (SDO) – där Essingeöarna ingår – visar på en långsiktigt minskande befolkning och ett minskat elevunderlag. Skolan fyller dock i dagsläget sina klasser och bedöms även framgent kunna möta efterfrågan av elevplatser inom den permanenta lokalkapacitet som finns i huvudbyggnaden. Mot denna bakgrund bedömer utbildningsförvaltningen att Essingskolan även fortsättningsvis har en viktig roll i den lokala skolstrukturen och att planerat underhåll i huvudbyggnaden är nödvändigt för att säkerställa en fortsatt ändamålsenlig och hållbar skolverksamhet.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av SISAB i samråd med utbildningsförvaltningen och Lycée Français Saint Louis de Stockholm.

Ärendet

SISAB har initierat underhållsprojektet på Essingeskolan då de tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd.

Installationer i Hus A, B och C har nått sin tekniska livslängd och är i behov av utbyte. Östra delen av Hus B uppfyller inte dagens krav på luftkvalitet och inomhusmiljö och behöver åtgärdas. Utredningar som planeras att genomföras under utredningsskedet avser ventilation, el, stammar, värme. Installation av solceller utreds för att möjliggöra för utbildningsförvaltningen att beställa i nästa skede.

SISAB avser att utreda olika nivåer för underhåll i syfte att välja det mest kostnadseffektiva alternativet samtidigt som fastighetens framtida kvalitet säkras. Beroende på väg framåt utifrån dialogen med hyresgästerna ser SISAB ett behov att ta höjd för olika nivåer av underhåll utifrån hur potentiella framtida hyresförhållande kommer se ut. Mot bakgrund av det avser SISAB att utreda olika nivåer på underhållet.

Den lägsta åtgärdsnivån för underhållsprojektet utgörs av insatser riktade mot de komponenter och system där uteblivna åtgärder bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer, exempelvis avseende funktion, säkerhet eller driftsäkerhet.

En mellannivå av åtgärdsomfattning definieras som att samtliga underhållsåtgärder som i dagsläget bedöms som nödvändiga inkluderas i projektet.

En högre åtgärdsnivå innefattar, utöver ovanstående, även strategiska åtgärder i syfte att framtidssäkra fastigheten, exempelvis genom anpassningar för långsiktig drift och utveckling. Vid en planerad produktionsperiod 2030–2032 bedöms de komponenter som exkluderas från projektet generera ett underhållsbehov inom en tidsram om 1–5 år. En ytterligare förskjutning av projektets genomförande förväntas leda till ett ökat underhållsbehov, både avseende omfattning och prioriteringsgrad.

Evakuering

Kommande renovering är omfattande och verksamheten kommer att vara evakuerad under projektets genomförande med en idag bedömd tidpunkt för start år 2030.

Utmaningar för projektets genomförande är främst att evakueringslösning idag saknas för Lycée Français Saint Louis de Stockholm. Evakueringen är viktig att samordna med LFSL då de har ansvar för att hitta ersättningslokaler under tiden projektet genomförs. Det är en utmaning att hitta evakueringslokal för 800 elever i Stockholmsområdet, men då upprustningsbehovet är stort krävs framdrift i utredningsarbetet som får ske parallellt med att evakueringslösningar söks.

Ekonomi

Kostnad för utredningsskedet inklusive underlag för inriktningsbeslut bedöms till 4,3 mnkr, exklusive index och finansieras i sin helhet av SISAB.

Total indikativ kostnad för projektet bedöms i detta tidiga skede till cirka 320 mnkr, inklusive index. Beroende på omfattningen kan spannet komma att hamna i Det totala kostnadsspannet för projektet bedöms uppgå tillrunt cirka 235 - 320 mnkr.

Enligt SISAB:s investeringsanvisningar ska en tidig uppskattad kostnad tas fram. Kalkylen för utredningsskedet baseras på bedömt behov av utredningar och kalkyl för resterande skeden har tagits fram med successivprincipen, där nyckeltal och erfarenhetsbedömningar baserats på standardrenovering för ROT.

Tidplan

Preliminär tidplan	Start	Slut
Utredningsbeslut	SISAB:s styrelse 2026-06-09	
Utredningsskede	2022	2026
Inriktningsbeslut	SISAB:s styrelse Nov 2026	
	Utbildningsnämnd 2026	
	Kommunfullmäktige Jan 2027	
Förslagshandlingsskede	Feb 2027	Okt 2027
Genomförandebeslut	SISAB:s styrelse Okt 2027	
	Utbildningsnämnd	

	Okt 2027	
	Kommunfullmäktige Höst 2028	
Genomförandeskede	Aug 2028	Sommar 2032

Evakuering

Evakuering behövs under projektets genomförande med en bedömd tidpunkt för start av evakuering till år 2030.

Risker

Nedan redovisas identifierade risker i ett tidigt skede utifrån en indikativ projektkostnad är cirka 34,0 mnkr.

- Sena beställningar från hyresgäst avseende verksamhetsanpassningar, riskerar omfattningsförändringar som påverkar tid och kostnad.
- Evakueringslokal saknas för privat hyresgäst, riskerar tids- och kostnadsökningar. Hyresgäst ansvarar för att ombesörja evakueringslokal.
- Avsaknad av och bristfälliga relationsunderlag, riskerar tids- och kostnadsökningar.
- Svårt att få bygglov, överprövning, på grund av kulturklassning, vilket riskerar tidsförskjutning.
- Varsamhetskrav på grund av kulturklassning, riskerar kostnadsdrivande lösningar.
- Svår logistik runt skolan, riskerar tids- och kostnadspåverkan för avspärningar, vakt, mobilkran, provisorier med mera.
- Risk för bergsschakt och förorenade massor vid byte av yttre VA, riskerar tids- och kostnadspåverkan.

Konsekvenser för barn och unga

Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barnets bästa vara en utgångspunkt i alla beslut som rör barn (artikel 3). Genom det planerade ROT-projektet säkerställs att lokalerna uppfyller kraven på god inomhusmiljö, säkerhet och funktionalitet, vilket är av betydelse för elevernas hälsa och välbefinnande i enlighet med barnets rätt till bästa möjliga hälsa (artikel 24). Åtgärderna bidrar även till långsiktigt hållbara förutsättningar för undervisningen och stödjer därmed barnets rätt till utbildning (artikel 28). Sammantaget bedöms projektet stärka kvaliteten i skolmiljön och skapa goda förutsättningar för elevernas fortsatta lärande, trygghet och utveckling, i linje med principen om barnets bästa.

Synpunkter och förslag

SISAB har låtit göra en teknisk statusinventering av fastigheten Essingseskolan som redovisar fastighetens skick avseende tekniska installationer som har eller närmar sig att uppnå sin tekniska livslängd och föreslår att en utredning startas som utreder hur fastighetens underhållsbehov ska åtgärdas. SISAB anser att det är viktigt att underhållet av dessa lokaler utreds för att fortsätta möjliggöra en hållbar och kvalitativ miljö inom skolans befintliga lokaler.

Mot denna bakgrund anser SISAB och utbildningsförvaltningen att det finns behov av att underhålla Essingseskolan för att säkerställa en långsiktig funktion, både för den egna verksamheten och för stadsdelens samlade behov. Styrelsen föreslås därför besluta om

- Utredningsbeslut för Projektet underhåll Hus A, B och C på Essingseskolan, kv. Essingslätten 4, med en projektkostnad för utredningsskedet om 4,3 mnkr i sin helhet finansierat av SISAB samt att anmäla beslutet till koncernstyrelsen.

Ebba Bock Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2026-05-21
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2026-05-21