

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut Hjorthagens gamla skola, ombyggnation från skola till förskola, kv. Hagelbössan 3, Norra innerstaden

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna inriktningen av projektet ombyggnation från skola till förskola på Hjorthagens gamla skola, kv. Hagelbössan 3, Norra innerstaden, med en projektkostnad om 95,6 mnkr, inklusive index, varav 75,8 mnkr är finansierat av Norra innerstadens stadsdelsnämnd samt att uppdra åt VD att ta fram förslag på genomförande efter beställning från Norra innerstadens stadsdelsnämnd.

Sammanfattning

Hjorthagens gamla skola uppfördes som folkskola 1902. Byggnaden är grönklassad vilket betyder att miljön bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde samt att miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaden förblev folkskola fram till 1962 och fyra år senare byggdes skolan om till skoldaghem. 1992 tog konstnärsutbildning, Gerlesborgsskolan, över lokalerna och nyttjade dem fram till årsskiftet 2023/24. Därefter har skolan stått tom.

Norra innerstadens stadsdelsförvaltning har initierat projektet och gett SISAB i uppdrag att utreda förutsättning för att kunna anpassa den befintliga skolan till en ny förskola om sju avdelningar för totalt 126 barn, inklusive mottagningskök. I samband med stadsdelens verksamhetsanpassningar vill SISAB nyttja tillfället att utföra underhåll inom fastigheten.

Målet är att stadsdelsförvaltningens förskoleverksamhet kan flytta in i en modernt planerad ny förskola i en av stadens fastigheter som uppfyller samhällets och verksamhetens krav på en ny förskola och att SISAB får en ny och långsiktig hyresgäst som blir verksam i stadens lokaler. Vidare är målsättningen att föreslagen planlösning går att återställa till nuvarande lösning. Ytterligare målsättning är

SISAB

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

att framarbetat förslag gällande byggnadens ursprungliga utseende i fasad och planmässigt, i huvudsak ska behållas, för att säkerställa en flexibel och ekonomisk byggnad.

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2026-06-09 och i stadsdelsnämnden 2026-05-20. Förslagshandlingsskedet planeras från april 2026 till augusti 2027. Genomförandeskedet planeras från augusti 2027 till april 2030. Inflyttning planeras till juni 2030.

Om Norra innerstadens stadsdelsförvaltning väljer att inte beställa förslagshandlingsskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

Bakgrund

Hjorthagens gamla skola uppfördes som folkskola 1902 efter ritningar av Ekmans snickerifabrik och omarbetades sedan av arkitekten Anders Wilhelm Bergström 1851-1934. Skolhuset speglade Hjorthagens karaktär av landsbygd i början av 1900-talet. Skolan är en symmetrisk byggnad i två våningar med källare och vind, och består av två huvudtrapphus och fyra kapprum som leder till åtta klassrum.

Skolan hette till en början Värtans folkskola, men namnändrades till Hjorthagens folkskola 1942. Byggnaden förblev folkskola fram till 1962, och fyra år senare byggdes skolan om till skoldaghem. 1992 tog konstnärsutbildning, Gerlesborgsskolan över lokalerna och nyttjade dem fram till årsskiftet 2023/24. Därefter har skolan stått tom.

Hjorthagens gamla skola är klassificerad i Stockholms stads kulturhistoriska klassificering. Byggnaden är grönklassad vilket betyder att miljön bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde samt att miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Grönklassning är den näst högsta klassen. Det innebär att Hjorthagens gamla skola är generellt känslig för åtgärder som påtagligt förändrar byggnadens arkitektoniska uttryck, både vad gäller övergripande komposition och byggnadsdetaljer. Vidare innebär det att skolan är känslig för åtgärder och ändringar som innebär att värdefulla egenskaper och karaktärsdrag försvinner eller skadas.

Gällande detaljplan är upprättad 1996 och medger social verksamhet och skola. Byggnaden har markerats med q vilket betyder att den inte får rivas eller förvanskas till sitt yttre. Planlösning och inredning i gamla skolan får ej förvanskas.

Planlösning ska i huvudsak bevaras. All mark inom fastigheten utanför befintlig byggnad har markerats som prickmark och får inte bebyggas, och det löper ett fjärrvärmestråk genom skolgården. Maximal byggnadshöjd är 39 meter.

Norra innerstadens stadsdelsförvaltning har initierat projektet och gett SISAB i uppdrag att utreda förutsättning för att kunna anpassa den befintliga skolan till en ny förskola om sju avdelningar för totalt 126 barn, inklusive mottagningskök. Parallellt med utredningen av mottagningskök har SISAB utrett förutsättningarna för ett tillagningskök.



Skolans placering på karta. Källa: Google maps

Ärendet

Stadsdelsförvaltningens verksamhetsanpassningar omfattar anpassning av befintlig skola till ny förskola om sju avdelningar inklusive nytt mottagningskök. Förutsättningar för ett tillagningskök på samma plats som mottagningsköket har utretts och visar att takhöjder på plan 900 inte medger ett tillagningskök med de ökade tekniskkrav som tillkommer för ett tillagningskök.

I samband med stadsdelsförvaltningens verksamhetsanpassningar önskar SISAB nyttja tillfället att utföra underhållsåtgärder. Nya tekniska installationer för hiss, VVS, El, styr och larm planeras samt tillgänglighetsanpassningar utvändigt och invändigt avseende trappor och hissar. Utredningen har försett förskolan med två tillgängliga entréer för att kunna fungera ändamålsenligt. Nya hissar gör byggnaden tillgänglig från gård och inomhus. Angöringsplats för transportleveranser, sophantering och parkering för rörelsehindrade anordnas inom fastigheten.

Föranlett byggnadens geografiska läge med bullernivåer från angränsade väg (Jägmästargatan) ska ljuddämpande åtgärder på träbjälklag, fönster och träväggar utföras.

En ny fettavskiljare och tank för matavfall från kvarn föreslås placeras under mark inom fastighet.

Återbruk av SISAB:s konstnärliga utsmyckning planeras till projektet.

Utöver samhällets ställda krav kommer SISAB:s projekteringsanvisningar och stadsdelsförvaltningens lokala funktionsprogram med lekvärdesfaktor inarbetas där så är möjligt.

Anpassning av skolgård till förskolegård omhändertas i ett separat projekt inom SISAB och planeras att genomföras i samverkan med verksamheten för att möjliggöra fokus på markåtgärder som ligger i linje med gällande kulturklassning.

SISAB anser att det är av stor vikt att berörda myndighetsorganisationer har en lösningsorienterad inställning till möjligheten att anpassa fastigheten för planerad verksamhet då det visat sig, efter mångårig utredning, att det inte finns någon alternativ användning för fastigheten. En tomställd fastighet ökar förslitningen och sänker därmed såväl fastighetens ekonomiska som kulturklassade värden.

Tidsplan

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2026-06-09 och i stadsdelsnämnden 2026-05-20. Förslagshandlingsskedet planeras från april 2026 till augusti 2027. Genomförandeskedet planeras från augusti 2027 till april 2030. Inflyttning planeras till juni 2030.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 5,2 mnkr beräknas till 95,6 mnkr, varav 75,8 mnkr finansieras av Norra innerstadens stadsdelsnämnd.

För stadsdelsnämndens del tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 4,7 mnkr vilket ger stadsdelsnämnden kostnad om 80,4 mnkr. Av dessa direktfinansieras totalt 3,8 mnkr.

Den tillkommande årshyran för stadsdelsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 76,6 mnkr, är med en ränta på

3,16 % beräknad till 8,1 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 7,3 mnkr om räntan är 2,0 %.

Byggekostnaderna är generellt högre för kulturklassade byggnader på grund av att renoveringar måste följa strikta bestämmelser för att skydda byggnadens kulturhistoriska värde, vilket kan omfatta krav om material, byggnadsteknik och krav om reversibla åtgärder. Att driva ombyggnadsprojekt i kulturklassade byggnader som även omfattas av en sträng detaljplan är mer komplext och tidskrävande på grund av de många restriktioner som projekteringen måste följa, med mindre frihet att välja utförande och material för att undvika "förvanskning" får byggnader med högt kulturhistoriskt värde inte ändras eller utvecklas på ett sätt som skadar deras karaktär.

Exempel på kostnadsdrivande faktorer där SISAB har behövt anpassa sig till gällande kulturklassning och planbestämmelse i arbetet med att uppfylla gällande krav:

- Nyinstallation av ventilation, från- och tilluft, vilket är ett tillägg som byggnaden saknar idag och som ska anpassas till byggnadens planbestämmelse och grönklassning
- Nya tekniska installationer VVS, El, hiss, Styr och larm som ska anpassas till byggnadens planbestämmelse och grönklassning
- Nyinstallation av ett mottagningskök, vilket är ett tillägg som byggnaden saknar idag, och som ska anpassas till byggnadens planbestämmelse och grönklassning
- Tillgänglighet, till och inom byggnaden saknas idag och innebär nya trappor och hissar som samtidigt ska anpassas till byggnadens planbestämmelse och grönklassning.
- Byggnaden har träbjälklag och träväggar som behöver hög brand- och akustikkomplettering, och som ska anpassas till byggnadens planbestämmelse och grönklassning. Brandsäkerhetsåtgärder behöver genomföras.
- Att tillse att vissa framtagna åtgärder är reversibla, så att utförandet inte krockar med gällande planbestämmelser och kulturklassningen och undvika att resultatet förvanskar byggnaden

Sammanfattningsvis så kräver en ombyggnad av Hjorthagens gamla skola att särskild hänsyn tas till byggnadsåret, vilket gör arbetet mer kostsamt och resurskrävande än vad det skulle bli för nybyggnation eller standardrenoveringar/ombyggnader.

Risker

Projektets största risker som är beaktade i riskreserven består av att:

- förändringar i fasad och invändigt är planstridiga. Projektet avser att söka bygglov tidigt.

- kunna uppnå stadens miljökrav om att minska köpt energi med 30 procent vid större ombyggnationer om föreslagna åtgärder som bidrar till energiminskning nekas i bygglov. Projektet avser att söka bygglov tidigt.
- åtgärder för höga bullernivåer nekas av bygglov. Projektet avser att söka bygglov tidigt.
- skydda uppväxta träd på skolgården vid uppgrävning påverkar kostnad.

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. SISAB:s projekteringsanvisningar är formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har stadsdelsförvaltningen deltagit.

Ebba Bock Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2026-05-27
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2026-05-27