

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Utredningsbeslut, renovering Åsö gymnasium, kv. Gamen 9, Södermalm

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar följande.

1. Utredningsbeslut för Projektet renovering av Åsö gymnasium, kv. Gamen 9, med en projektkostnad för utredningsskedet om 13,5 mnkr i sin helhet finansierat av SISAB godkänns.
2. Beslutet anmäls till koncernstyrelsen.
3. Utredningsbeslutet överlämnas till utbildningsnämnden och arbetsmarknadsnämnden för kännedom.

Sammanfattning

Åsö gymnasium invigdes 1968 och är centralt belägen på Södermalm, längst med Götgatan och med studentskrapan precis intill. Fastigheten är i stort behov av underhåll för att lokalerna ska fortsätta vara långsiktigt hållbara och kvalitativa.

Åsö gymnasium används främst för vuxenutbildning och Arbetsmarknadsförvaltningen är den största hyresgästen och har idag runt 5000 elever inskrivna inom de vuxenutbildningar som man har på Åsö. Därutöver har Åsö grundskola (åk 7–9) och ESS-gymnasiet (Enskede-Sätra Särskilda skola med specialpedagogisk profil) idag verksamhetslokaler på Åsö. Grundskolans verksamhet är under avveckling och kommer vara helt avvecklad sommaren 2027.

SISAB har låtit göra en teknisk statusinventering och fastigheten har flera tekniska system och komponenter som är original och som är i behov av renovering. Utredningar som planeras att genomföras under utredningsskedet avser ventilation, el, stammar, värme, fasader, konstruktion/stomme, tak, fönster, hissar (7 stycken), miljö och fukt. En utredning föreslås startas som utreder hur fastighetens

SISAB

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

underhållsbehov ska åtgärdas. Bolaget avser att återkomma med en redovisning av ovan i ett underlag för inriktningsbeslut.

Åsö är en stor skolfastighet med en kapacitet för 6000 elever och en yta om 37 000 kvm med ett stort underhållsbehov i samtliga byggnader. Skolans storlek samt skicket på de tekniska systemen innebär att projektet är omfattande, såväl sett till genomförandetid som i omfattning på investering. En förutsättning för projektet genomförande är att verksamheten evakueras under genomförandetiden.

Åsö gymnasium bedöms fortsatt vara en viktig del av stadens utbud av elevplatser.

Bakgrund

Åsö gymnasium är en kommunal gymnasieskola belägen centralt på Södermalm, längs med Götgatan och med studentskrapan precis intill. Bebyggelsen i området består av flervåningshus med lokaler i markplan och bostäder ovanför. Här finns butiker, restauranger och stadsliv. Vid skolan ligger Rosenlundsparken och här börjar ett gångstråk som sträcker sig ända ner till Årstaviken. Skolan invigdes 1968 och ritades av arkitekt Paul Hedqvist.

Byggnaden består av fyra parallella huskroppar som sammanlänkas av en förbindelsegång. Byggnaden består av cirka 37 000 kvm och med en uthyrningsbar yta om cirka 36 500 kvm. Idag inhyser Åsö gymnasium flera olika separata verksamheter med cirka 6000 elever. Arbetsmarknadsförvaltningen vuxenutbildningar har cirka 5000 inskrivna elever. Därutöver har Åsö grundskola (åk 7–9) och ESS-gymnasiet har idag verksamhetslokaler på Åsö. Grundskolans verksamhet är under avveckling och de sista eleverna lämnar skolan sommaren 2027.

Idag finns det på Åsö 17 hyresavtal och Arbetsmarknadsförvaltningen är SISAB:s största hyresgäst och hyr cirka 23 700 kvm. De hyr i sin tur ut i andra hand till utbildningsförvaltningen (grundskola och ESS) samt Frans Schartaus Handelsinstitut. Utbildningsförvaltningen (ESS) hyr cirka 2 350 kvm direkt av SISAB.

Vidare finns nio butikshyresgäster som förhyr cirka 1 250 kvm, Stockholm Parkering som hyr cirka 7 900 kvm, och två arrenden om cirka 20 kvm samt trafikkontoret som hyr driftutrymme till Söderledstunneln.

Fastigheten har flera komponenter som är original och som är i behov av renovering. 2025 förstärktes stora delar av fastighetens

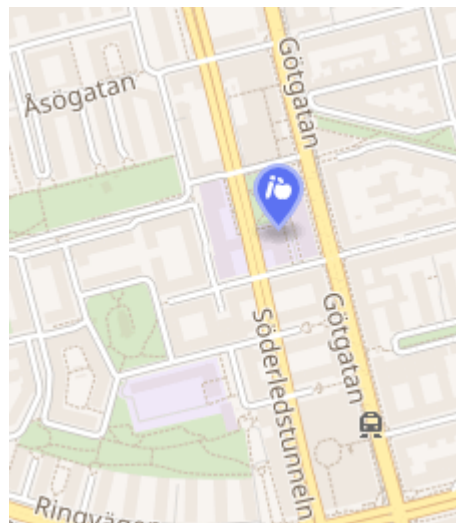
fasader då SISAB upptäckt brister i infästningen i konstruktionen. Resterande fasader som kräver åtgärd utförs år 2026 i etapp 2. Förstärkningen av fasaderna bedöms hålla i cirka 10 år. SISAB har relativt sett stora drift- och underhållskostnader per år för att hålla fastigheten i brukbart skick, varför det är angeläget att planeringen fortgår för en mer genomgripande upprustning av fastigheten.

En förutsättning för projektet är evakuering då utbildningsverksamheten pågår även på kvällar och helger och har en dialog och gemensam planering tillsammans med Arbetsmarknadsförvaltningen och Utbildningsförvaltningen. Inför kommande renovering kommer SISAB ha dialog med butiksägarna.

Under 2026 har tunnelbanans takrenovering längs Götgatan startat vilket kan komma att påverka SISAB:s projekt gällande bland annat avstängningar och svårighet med framkomlighet till fastigheten. Tunnelbanans tak renoveras i åtta etapper fram till år 2032, med stor trafikpåverkan ovan jord. Avstängning utanför Åsö är beräknat till år 2029 men avstängningar på vardera sida om Åsö är planerat år 2028 vilket kan ha påverkan för projektet. SISAB har kontinuerlig dialog med tunnelbaneprojektet och det kommer kräva fortsatt samverkan i de två projekten.

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. Stockholms Stadshus AB anmäler bolagsstyrelsens beslut till koncernstyrelsen.

Då utredningsutgiften överstiger 10 mnkr krävs också ett beslut i styrelsen för att genomföra utredningen i enlighet med beslutade investeringsanvisningar.



Skolans placering.



Situationsplan Åsö gymnasium

Skolbehov (inhämtat från arbetsmarknadsförvaltningen och utbildningsförvaltningen)

Arbetsmarknadsförvaltningen har i uppdrag att bedriva vuxenutbildning och har ett aktuellt uppdrag att öka andelen vuxenutbildning som bedrivs i egen regi.

Verksamheten på Åsö är den största sammanhållna verksamhet inom vuxenutbildning som förvaltningen bedriver i staden. Det centrala läget med goda kommunikationer i närområdet betraktas som attraktivt för organisationen.

Arbetsmarknadsförvaltningen har idag runt 5000 elever inskrivna inom de verksamheter som man har på Åsö, ungefär 3 000–4 000 av dem har hel- eller deltid undervisning på plats i cirka 87 undervisningsrum. Inom vuxenutbildningen på Åsö finns drygt 170

anställda. I lokalerna sker undervisning inom Komvux (SFI, teoretiska kurser på grundläggande och gymnasial nivå, samt yrkeskurser på gymnasial nivå och yrkesprogram, som exempelvis barn och fritid samt vård och omsorg). I lokalerna bedriver förvaltningen även uppdragsutbildningar och yrkeshögskola. Undervisning sker dag och kväll året runt, inklusive sommarmånaderna vilket innebär lektionstid klockan 7-22 på vardagar och klockan 8-15 på lördagar.

Risker som arbetsmarknadsförvaltningen lyfter som projektet har att förhålla sig till är planeringen för återflytt efter färdigställande samt att den framtida hyresnivån är rimlig.

Antalet elever i Stockholms kommunala gymnasieskolor förväntas vara som störst 2028. Därefter antas elevvolymen succesivt minska och återgå till dagens nivå omkring 2034. Historiskt har andelen elever som tillhör målgruppen för introduktionsprogrammen varit relativt oförändrat och det är främst befolkningsutvecklingen som påverkar det framtida elevantalet. Därmed förväntas också antalet elever på introduktionsprogram öka de närmsta åren för sedan sjunka tillbaka till dagens volym 2034.

Samtidigt finns det indikationer på att andelen elever i behov av särskilt stöd och enskild undervisning ökar. Detta märks redan i grundskolan där utbildningsförvaltningen tillskapar fler platser i Centrala särskilda undervisningsgrupper (CSU) samtidigt antalet elever i grundskoleålder totalt sett minskar i staden.

Eleverna på ESS-gymnasiet, specialpedagogisk verksamhet för elever i behov av mer hjälp och stöd i skolan, kommer från hela staden, vilket gör det viktigt att skolans lokaler ligger centralt belägna och med goda kommunikationer. Verksamhetslokalerna behöver även erbjuda varierande rumsstorlekar för att möjliggöra undervisning i både större och mindre grupper. Vidare behöver lokalerna kunna avskiljas från andra verksamheter och erbjuda en egen ingång utan koppling till befintliga skolor.

För att möta de kommande årens ökade behov av introduktionsplatser avser utbildningsförvaltningen utöka verksamheten med 100 elevplatser, vilket ger en ökning från 300 till 400 elevplatser.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av SISAB i samråd med utbildningsförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen.

Ärendet

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

Projektet är omfattande och avser utredning av tekniska installationer då flera komponenter är original och i behov av renovering. Utredningar som planeras att genomföras under utredningsskedet avser ventilation, el, stammar, värme, fasader, konstruktion/stomme, tak, fönster, sju hissar, samt miljö och fukt.

SISAB har haft dialog med utbildningsförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen och i dagsläget finns ingen beställning på verksamhetsanpassning. Utredningsskedet är tidigt i projektprocessen och dialog med hyresgäst konkretiseras normalt i nästa skede.

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

Ekonomi

Kostnad för utredningsskedet inklusive underlag för inriktningsbeslut bedöms till 13,5 mnkr, exklusive index och finansieras i sin helhet av SISAB.

Enligt SISAB:s investeringsanvisningar ska en tidig uppskattad kostnad tas fram, en så kallad indikativ kostnad, i syfte att skapa en ökad kostnadsstyrning. Då projektet är komplext samt att det pågår ett parallellt utredningsarbete i enlighet med kommunfullmäktiges budget 2026 (Kommunstyrelsen ska i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, utbildningsnämnden, Södermalms stadsdelsnämnd, SISAB och andra berörda nämnder och bolag i staden ta ett helhetsgrepp om utvecklingen av platsen kring Åsö gymnasium) så kan ett antal vägval behöva göras i kommande process varför en indikativ kostnad inte är fullt möjlig att ta fram i detta skede.

Omfattningen och de utredningar som gjorts visar dock att projektet kommer vara över 1 miljard kronor därmed kommer följa Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för mycket stora projekt. Detta innebär bland annat att en årlig lägesrapport ska lämnas till koncernstyrelsen under genomförandefasen, ett mer omfattande projektdirektiv ska upprättas och en styrgrupp till minst 50 procent

ska bestå av sakkunniga inom projektverksamhet. Styrgrupp sätts samman i samråd med Stockholms Stadshus AB och kommer att formeras inför ett inriktningsbeslut.

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	2026	2027
Inriktningsbeslut	SISAB:s styrelse 2027	
	Utbildningsnämnd 2027	
	Kommunfullmäktige 2027	
Förslagshandlingsskede	2027	2028
Genomförandebeslut	SISAB:s styrelse 2028	
	Utbildningsnämnd 2028	
	Kommunfullmäktige 2028	
Genomförandeskede	2028	2033

Risker

Projektet är omfattande och komplext och kostnadsdrivande faktorer är främst kopplade till garage, fasad- och fönsterarbeten och problematik kopplat till arbetsplatsen i anslutning till Region Stockholms renovering av tunnelbanan.

Nedan redovisas identifierade risker i ett tidigt skede och som kommer behöva omhändertas i projektets vidare planering:

- Verksamheterna saknar plats för evakuering.
- Region Stockholms renovering av tunnelbanan mellan Skanstull och Medborgarplatsen kräver gemensam samordning och riskerar svårighet kring framkomlighet.
- Fastighetens tekniska skick och fasadens konstruktion.

- Överklagande av bygglov.

Synpunkter och förslag

SISAB har genomfört en teknisk statusinventering av fastigheten Åsö gymnasiet, Gamen 9, som redovisar fastighetens skick avseende tekniska installationer som har uppnått eller närmar sig uppnå sin tekniska livslängd. Då inventeringen visar att flertalet av dessa behöver bytas ut, bland annat ventilation, värme, vatten och avlopp, föreslår SISAB 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.

Arbetsmarknadsförvaltningen anser att fördelarna med att kunna samla en stor volym av vuxenutbildning bedöms som prioriterad. Kommunfullmäktige gav i budget 2016 arbetsmarknadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett sammanhållet vuxencampus i staden. En del av utredningens förslag var att tillskapa ett Campus på Åsö som byggde på en samlokalisering och integrering av skolor i egen regi med en kärna av Komvux inklusive SFI.

Med detta i åtanke, samt Åsös strategiska läge i Stockholm, önskar arbetsmarknadsförvaltningen även efter en större renovering kunna fortsätta hyra lokaler i Åsö.

Utbildningsförvaltningen anser att med sitt centrala läge, sina goda kommunikationer och lokaler som möjliggör flexibel och behovsanpassad undervisning utgör Åsö en viktig resurs i stadens arbete med att erbjuda obehöriga elever utbildning och det stöd de behöver för att fullfölja sina studier eller ta steg mot etablering på arbetsmarknaden.

Således önskar utbildningsförvaltningen även efter underhållsarbetet fortsätta att hyra lokaler på Åsö. Förvaltningen undersöker nu lämpliga evakueringslokaler, i första hand inom befintligt lokalbestånd. Mot bakgrund av osäkerheter kring projekttiden och den framtida hyresnivån vid färdigställandet, i kombination med att antalet grundskoleelever i innerstaden minskar, utreds även möjligheten till en permanent flytt av gymnasieverksamheten på Åsö.

Under genomförandet av det större renoveringsprojektet bedömer verksamheten och SISAB att en evakuering är nödvändig. Antingen helt eller delvis.

Mot denna bakgrund anser SISAB, arbetsmarknadsförvaltningen och utbildningsförvaltningen att det finns behov av att underhålla Åsö gymnasium för att säkerställa en långsiktig funktion, både för den egna verksamheten och för stadsdelens samlade behov.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna utredning av teknisk upprustning på Åsö gymnasium, kv. Gamen 9, med en projektkostnad för utredningsskedet om 13,5 mnkr samt att anmäla beslutet till koncernstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden och utbildningsnämnden.

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