

Handläggare
Magnus Berglund
Telefon: 08-50826835**Till**
Fastighetsnämnden
2026-10-20

Renovering av fasad, tak och fönster på Midsommarkransens Gamla Skola, del av Årsta 1:1

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt *Renovering av fasad, tak och fönster på Midsommarkransens gamla skola* som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.

Sammanfattning

I Midsommarkransen, utmed Södertäljevägen, på fastigheten Årsta 1:1 ligger Midsommarkransens gamla skola. Byggnaden inrymmer idag olika kategorier av hyresgäster, där majoriteten är ateljé-föreningar och enskilda konstnärer. Vidare hyrs en större yta ut till Frälsningsarmén som bedriver härbärgesverksamhet. Kontoret har tidigare planerat för en omfattande och heltäckande teknisk upprustning och utveckling av byggnaden. Planeringen har pausats i väntan på beslut om finansiering.

Akuta åtgärder behöver dock utföras på byggnaden för att den även fortsättningsvis ska kunna hyras ut och för att nuvarande hyresgäster ska kunna bedriva sin verksamhet. Taket är i dåligt skick och behöver åtgärdas snarast. På grund av takets dåliga skick har även fasaden fått omfattande skador. Bland annat har stora frostsprängningar förstört fasaden. Samtliga fönster behöver renoveras på grund av rötskador och ålder.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

I Midsommarkransen, utmed Södertäljevägen, på fastigheten Årsta 1:1 ligger Midsommarkransens gamla skola. Byggnaden uppfördes år 1914 och fungerade som grundskola fram till 1962.

Byggnaden inrymmer idag olika kategorier av hyresgäster, där majoriteten är ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Vidare hyrs en större yta ut till Frälsningsarmén som driver ett härbärge.

Kontoret har tidigare planerat för en omfattande och heltäckande teknisk upprustning och utveckling av byggnaden. Se ärende *Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer, Midsommarkransens gamla skola, Årsta 1:1* (dnr 2023/298). Detta projekt är pausat i väntan på lösning för finansieringen.

I väntan på denna större upprustning behöver akuta åtgärder utföras på byggnaden för att den fortsatt ska kunna hyras ut och för att nuvarande hyresgäster ska kunna bedriva sin verksamhet. De akuta åtgärderna berör framför allt tak och fönster. Separata kalkyler har nu tagits fram för de akuta åtgärdsbehoven, vilka ligger till grund för detta projekt.

Taket är i dåligt skick och behöver åtgärdas snarast. Stor risk finns för vattengenomträngning ned till underliggande ateljélokaler. På grund av takets dåliga skick har även fasaden fått omfattande skador. Bland annat har stora frostsprängningar förstört fasaden.

Samtliga fönster behöver renoveras på grund av rötskador och ålder.

I samband med det tidigare projektet gjordes en grundlig utredning av byggnaden, vilken resulterade i konkreta åtgärdsförslag. Vissa av åtgärderna konstaterades som akuta och hanteras inom detta projekt. Behovet av en större upprustning ligger dock kvar och kommer att behöva hanteras senare. Återstående behov är åtgärder av ventilation, värme, vatten och avlopp, hissar och tillgänglighet, dagvattenhantering, el samt utveckling och hyresanpassningar.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut, fastighetsnämnden 2023-09-26; Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer, Midsommarkransens gamla skola, Årsta 1:1. Dnr FSK 2023/298.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet

Alla fönster bedöms ha höga kulturhistoriska värden och föreslås företrädesvis renoveras och målas om. Fönstren som vätter mot motorvägen behöver bytas ut och ersättas med nya på grund av brandtekniska skäl, så att lokalerna mot motorvägen fortsatt ska kunna fungera som härbärge.

Taket föreslås läggas om med enkelfalsad skivtäckning av plåt. Terrassen på utbyggnaden som vätter mot motorvägen föreslås gjutas om i sin helhet. Nya räcken behöver då uppföras.

För hela byggnaden har taksäkerheten utretts och behöver åtgärdas. Taket föreslås förses med nya takluckor, stuprännor och hängrännor.

Fasaden behöver renoveras i sin helhet. Allt frostsakat tegel behöver bytas ut. En tredjedel av fasaden föreslås få ny puts, och hela byggnaden kommer att målas med ny kalkfärg. Fasaden behöver på grund av sitt utsatta läge klotterskyddas med färgavisande medel.

Byggnadens entréporter föreslås renoveras och ingångarna på byggnaden förses med nya skärmtak som ersätter de befintliga.

Nya ventilationsgaller föreslås installeras i fasaden och fasaden förses med ny armatur. Den klassiska skolklockan som är inbyggd i fasaden restaureras till fungerande skick.

Fasadens sockel i sin helhet behöver lagas, avfärgas och färgas på nytt i befintlig kulör.

Då byggnaden som helhet har höga kulturhistoriska värden (grönklassad) kommer antikvarisk kompetens att medverka genom hela projektet för att bevara byggnadens värden.

Under byggtiden behöver ställningar, trapptorn inklusive regntak och vinterväv sättas upp. Verksamheten planeras kunna fortsätta bedriva sin verksamhet, men påverkas under byggtiden av

byggställningarna i olika tidsintervall, dels genom dagsljus-avskärmning, dels av buller. Bullerstörningar kommer att ske i rivningsskedet, men kommer att bli begränsade i övriga delar av projektet.

Projektet är ett sedvanligt underhållsarbete och kommer inte att innebära några verksamhetsanpassningar.

Utredning av alternativa inriktningar

Initialt var planen att göra en full teknisk upprustning, men eftersom det projektet har pausats har vissa akuta delar plockats ut och hanteras nu i detta projekt. Inom snar framtid behöver dock samtliga tekniska delar i byggnaden renoveras.

Sedan utredningsbeslut

Kontoret har tidigare planerat för en omfattande och heltäckande teknisk upprustning och utveckling av byggnaden, se *Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer, Midsommarkransens gamla skola, Årsta 1:1* (dnr FSK 2023/298, 2023-09-26). Efter beslutet gjordes omfattande utredningar, vilka ligger till grund för föreslagna åtgärder i detta ärende.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Antikvarisk kompetens kopplas till projektet.

Arbetsmiljö

Projektet bidrar till en högre taksäkerhet och därmed bättre arbetsmiljö. De nya ventilationsgallren bidrar till bättre arbetsmiljö för driftpersonal vid rensning av desamma.

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram samt ha en projektanpassad miljöplan.

Projektet kommer att ha ett fokus på att skapa energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder samt kommer att minska driftkostnaderna för staden genom att bland annat investera i egen produktion av förnybar el och minska mängden köpt energi per kvadratmeter.

Fönster och taktegel kommer att renoveras och inte bytas ut, vilket bidrar till återbruk samt minska byggnadens ekologiska fotavtryck.

Genom att projektet genomförs med alla delar samtidigt bidrar det till mindre resursåtgång än om projektet utfördes i olika etapper. Till exempel samnyttjas byggställningen.

Trygghet och säkerhet

Genom en ny fasadbelysning ökar tryggheten runt byggnaden.

Mål och syfte

Effektmål

Genom projektet kommer byggnaden fortsatt kunna hyras ut till befintliga hyresgäster. Genom att renovera de akuta delarna nu kommer tid och resurser sparas i en kommande upprustning av byggnaden.

Projektmål

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst* genom att härberget kan fortsätta bedrivas i sin nuvarande form.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att ateljéerna kan fortsätta hållas öppna och konstnärer kan bedriva sin verksamhet i lokalerna.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser* genom att taken renoveras och säkerheten på taket förbättras samt att byggnaden förses med trygghetsskapande belysning.

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut	Q1 2027
Produktionsstart	Q3 2027
Produktion klart	Q2 2028

Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med

slutredovisning för nämnd redovisas samtliga kostnader. Projektets investeringsvolym uppskattas hamna inom under 50 mnkr.

Risker och möjligheter

Möjligheter

- Fortsatt användande av byggnaden i väntan på en större upprustning.
- Förbättrad arbetsmiljö för driftpersonal och entreprenörer genom förbättrad taksäkerhet.

Risker

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet.

Risk	Åtgärdsförslag/kommentar
Bullernivån och minskat ljusinsläpp kan påverka hyresgästerna negativt	Hyresgästerna kan tillfälligt behöva byta lokaler i byggnaden. Kommunikation och dialog med hyresgästerna behöver ske.
Byggnadens hyresgäster	Kräver extra planering inför byggstart.
Byggnadens utsatta läge invid motorvägen	Kräver extra planering inför byggstart.

Fastighetskontorets analys

Kontoret förordar projektet som är nödvändigt för att fortsatt verksamhet ska kunna bedrivas i byggnaden.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-10-07
Carina Jonsson, Avdelningschef	2026-10-07