

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Utredningsbeslut, teknisk upprustning hus A, B, C, D och E, Eriksdalsskolan, kv. Kornet 17, Södermalm

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna utredning av teknisk upprustning på Eriksdalsskolan, kv. Kornet 17, med en projektkostnad för utredningsskedet om 5,8 mnkr samt anmäler beslutet till koncernstyrelsen.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att överlämna utredningsbeslutet till utbildningsnämnden för kännedom.

Sammanfattning

Eriksdalsskolan uppfördes 1938 och är i stort behov av underhåll för att lokalerna ska fortsätta vara långsiktigt hållbara och kvalitativa.

SISAB har låtit göra en teknisk statusinventering av fastigheten Eriksdalsskolan, Kornet 17, som redovisar fastighetens skick avseende tekniska installationer som har eller närmar sig att uppnå sin tekniska livslängd. Av inventeringen framgår att flertalet av dessa är i utbytesbehov, bland annat ventilation, värme, vatten och avlopp. En utredning föreslås startas som utreder hur fastighetens underhållsbehov ska åtgärdas. Bolaget avser att återkomma med en redovisning av ovan i ett underlag för inriktningsbeslut.

Eriksdalsskolan är en stor skola med en kapacitet för 1390 elever och en yta om 25.765 kvm BRA och har ett stort underhållsbehov i flera 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 projektets genomförande är att verksamheten evakueras under genomförandetiden.

SISAB

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

Eriksdalsskolan bedöms fortsatt vara en viktig del av stadens utbud av elevplatser. Skolan ligger centralt och har ett stort upptagningsområde samt är en F-9 skola.

Bakgrund

Eriksdalsskolan är en grundskola med idag cirka 1100 elever på stadsdelen Södermalm som uppfördes 1938 efter ritningar av Ahrbom & Zimdal. Skolan är en av de största i Stockholms stad med fyra paralleller i årskurs F-6 och fem paralleller i årskurs 7-9, samt verksamhet för anpassad grundskola (AGR) med cirka 60 elever och centrala särskilda undervisningsgrupper (CSU) med cirka 40 platser.

Skolan ligger vid Ringvägen mellan Södersjukhuset och Eriksdalshallen, knappt en kilometer väster om Skanstull med utsikt över Årstaviken. Skolan nås lätt via bussar som stannar precis utanför skolan eller via gångvägen från Skanstull. Skolan består av Hus A-F. Delar av Hus B är för elever med anpassad skolgång. Inom fastigheten Kornet 17 ryms en förskola (Hus F) som förhys av Södermalms stadsdelsnämnd men ingår inte i projektet.

Byggnaden är grönklassad enligt Stockholms stadsmuseums klassificeringssystem, vilket innebär att byggnaden bedöms vara särskilt värdefull ur ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt perspektiv.

Eriksdalsskolan fungerar även som övernattningskola, Hus B och D med totalt 426 platser.

Fastighetens tekniska installationer har uppnått eller närmar sig att uppnå sin tekniska livslängd och behöver därmed bytas ut för att lokalerna ska fortsätta vara långsiktigt hållbara och kvalitativa. Målet är att de tekniska systemen rustas för att säkerställa funktion gällande ventilation, värme, vatten och avlopp. Rummens ytskikt uppdateras där behov finns samt att de äldre armaturerna som kvarstår byts ut. Vidare ska projektet utreda möjligheten att minska andel köpt el med 30 procent avseende projektets berörda delar, exempelvis fönster, solceller och energieffektivisering gällande ventilation.

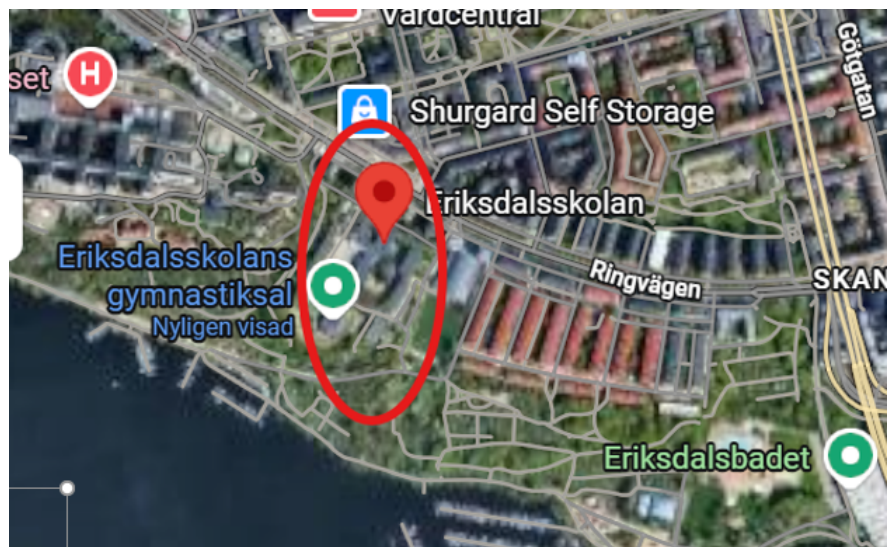
Eriksdalsskolan är en stor skola med en totalt BRA om 25.765 kvm. Hus A innehåller specialsalar, expedition, vaktmästeri och matsal. Inom Hus A finns också fem skyddsrum.

I Hus B finns det anpassad grundskola, matsal och klassrum. Hus C inrymmer en aula och i Hus D finns bildsalar och fyra idrottssalar. I Hus B och C finns övernattningslokaler. Idrottssalarna med

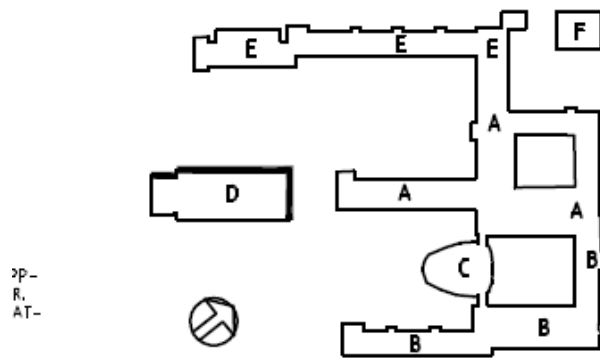
respektive omklädningsrum hyrs ut till föreningslivet kvällar och helger. Hus E innehåller klassrum, musiksäl samt en fritidsverksamhet.

Den senaste stora renoveringen på Eriksdalsskolan skedde år 1991 då skolan renoverades och byggdes ut. Utbyggnaden bestod av att Hus A byggdes ut och sammanlänkades med Hus B. Renoveringen omfattade modernisering av lokalerna, inklusive sanering av fuktskador i kök och matsalar, samt installation av ett nytt energieffektivt ventilationssystem med ozonaggregat. SISAB har utfört löpande underhåll under åren, exempelvis renoverades storköket och matsalarna 2011.

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.



Skolans placering. Källa: Eniro



Situationsplan Eriksdalsskolan

Skolbehov

Eriksdalsskolan har idag en kapacitet om 1390 elever, med möjlighet att utöka till cirka 1500 elever vid tillskapande av fler sittplatser i matsalen. Skolan är en av de största i Stockholms stad och organiseras med 4 paralleller i årskurs F-6 och 5 paralleller årskurs 7-9, samt verksamhet för anpassad grundskola (AGR) med cirka 60 elever och centrala särskilda undervisningsgrupper (CSU) med cirka 40 platser. På grund av det sjunkande elevantalet varierar parallellerna mellan årskurserna utifrån behov, och det finns idag en större efterfrågan på högstadieplatser jämfört med de lägre årskurserna.

Fyllnadsgraden uppgår till cirka 70 procent. De yngre stadierna har lägre söktryck till följd av sjunkande elevantal i stadsdelen, medan högstadiet har högt söktryck både på grund av större årskullar samt inpendling från andra stadsdelsområden.

Matsalen utgör en kapacitetsmässig flaskhals i nuläget. Lokalerna har omfattande underhållsbehov avseende ventilation, stammar, tekniska installationer och fuktskador.

Elevframskrivningen visar att elevantalet på Södermalm förväntas minska de kommande åren. Det förväntas cirka 2 000 färre elever i de kommunala grundskolorna år 2034 jämfört med 2026. Minskningen märks först i de lägre årskurserna och bedöms därefter även påverka högstadiet mot slutet av prognosperioden. För Eriksdalsskolan innebär utvecklingen en förväntad minskning på omkring 130 elever under samma period. Den sammanlagda effekten är att Södermalms stadsdelsområde går mot ett överskott av elevplatser, vilket innebär att det på sikt finns behov av färre elevplatser. Sammantaget bedöms framtida behov av elevplatser i

stadsdelen vara lägre än idag, och därmed finns det inget behov av att tillskapa fler elevplatser i området.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av SISAB i samråd med utbildningsförvaltningen.

Ärendet

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

Projektet är omfattande och avser utredning av tekniska installationer avseende ventilation, el, stammar, värme, styr och övervakning samt av fönster/fasad, portar och dörrar i Hus A-E. Omfattning av dränering och nytt tätskikt behöver utredas samt behov av åtgärder för fuktproblematik och utredning av eventuell sanering av miljöfarliga ämnen. Samtliga WC-grupper kommer att ses över. Vidare utreds omfattning av takarbete för Hus C och E.

Projektet avser även att utreda omarbetning av mark och för att kunna hantera skyfall och dagvatten då skolan historiskt har haft problem med regnvatten som tränger in i både Hus B och D. En skyfallsrapport samt dokumentation av intern skyfallskontroll finns framtaget.

Hyresgästens verksamhetsanpassningar:

SISAB har haft dialog med utbildningsförvaltningen och i dagsläget finns ingen beställning på verksamhetsanpassning eller utredning av skyfallsåtgärder.

Evakuering

Kommande upprustning är omfattande och skolverksamheten kommer därför att vara evakuerad under projektets genomförande med idag bedömd tidpunkt för start år 2031.

Ekonomi

Kostnad för utredningsskedet inklusive underlag för inriktningsbeslut bedöms till 5,8 mnkr, exklusive index och finansieras i sin helhet av SISAB.

Total indikativ kostnad för projektet bedöms i detta tidiga skede till cirka 820,0 mnkr, inklusive index.

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.

Kostnadsdrivande faktorer

- Renoveringsarbeten i befintlig byggnad. Arbetet kan innebära oväntade utmaningar då befintliga konstruktioner, äldre standarder och dolda installationer ofta avviker från initial bedömning. Trots noggranna inventeringar kan problem framträda först vid rivning.
- Sanering av miljöfarliga ämnen kan bli aktuellt.
- Kulturhistoriskt klassad byggnad (grön) kan medföra att projektet behöver anpassa förslag till åtgärder utifrån ett antikvariskt perspektiv.
- Sena beställningar från hyresgäst. I detta tidiga skede har hyresgästen inte inkommit med beställningar. Beaktas inför kommande skede.

Tidplan

Preliminär tidplan	Start	Slut
Utredningsbeslut	SISAB:s styrelse 2026-03-17	
Utredningsskede	Mars 2026	Okt 2027
Inriktningsbeslut	SISAB:s styrelse 2027-10	
	Utbildningsnämnd	
	Kommunfullmäktige	
Förslagshandlingsskede	Okt 2027	Dec 2029
Genomförandebeslut	SISAB:s styrelse 2029-12	
	Utbildningsnämnd	
	Kommunfullmäktige	
Genomförandeskede	Dec 2029	Sep 2034

Evakuering

Evakuering behövs under projektets genomförande med en bedömd tidpunkt för start av evakuering till år 2031.

Risker

Nedan redovisas identifierade risker i ett tidigt skede utifrån en indikativ projektkostnad är cirka 40,0 mnkr.

- Mer miljöfarliga ämnen än förväntat påträffas i produktionsskedet vilket påverkar kostnad och tidsplan.

- Bygglovsprocessen kan bli längre med anledning av att byggnaden är grönklassad, vilket kan påverka tidsplan.
- Byggnadskonstruktiva egenskaper är sämre skick än beräknat. Byggnaden har uppvisat åldersskador i bärande konstruktioner och inventering och statusutredning planeras att genomföras.
- Omfattning av hyresgästens behov av verksamhetsanpassningar är i nuläget ej kända vilket kan påverka både tidsplan och kostnader.

Synpunkter och förslag

SISAB har genomfört en teknisk statusinventering av fastigheten Eriksdalsskolan, Kornet 17, 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.

Utbildningsförvaltningen anser att även om elevantalet på Södermalm minskar bedöms Eriksdalsskolan fortsatt vara en viktig del av stadens utbud av elevplatser.

Skolans storlek, lokalförutsättningar, centrala läge och breda verksamhet, inklusive en stor anpassad grundskola, gör att den även framöver har en viktig roll i Södermalms och stadens utbud av elevplatser. Samtidigt finns omfattande underhållsbehov som behöver åtgärdas för att skolan ska kunna fortsätta fungera väl och vara trygg och ändamålsenlig för elever och personal. Utöver den ordinarie verksamheten har Eriksdalsskolan en viktig roll i den kommande underhållsplaneringen för hela stadsdelen. Flera andra skolor står inför större underhåll som kräver tillfälliga evakueringslösningar, och Eriksdalsskolan är en av få skolor som har möjlighet att kunna ta emot ett stort antal elever från andra skolor under dessa perioder. Det innebär att skolans lokaler behöver vara i bra skick för att kunna användas även för detta ändamål.

Mot denna bakgrund anser SISAB och utbildningsförvaltningen att det finns behov av att underhålla Eriksdalsskolan 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 Eriksdalsskolan, kv. Kornet 17, med en projektkostnad för utredningsskedet om 5,8 mnkr och att anmäla beslutet till koncernstyrelsen samt till utbildningsnämnden.

Ebba Bock Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2026-02-26
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2026-02-26