

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut underhåll och verksamhetsanpassning Höglandsskolan, hus A och B, kv. Odet 6, Bromma

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar följande.

Inriktningsbeslut för Projektet Höglandsskolan, underhåll och verksamhetsanpassning hus A och B, kv. Odet 6, Bromma, med en projektkostnad om 98,0 mnkr, inklusive index, varav 25,5 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden godkänns och VD uppdras att ta fram förslag på genomförande av projektet.

Sammanfattning

Höglandsskolan uppfördes 1932 efter ritningar av arkitekterna Karl W. Ottesen och Gustaf Birch-Lindgren. Skolan är belägen på en höjd ovanför Höglandstorget i Bromma. Skolan har idag cirka 460 elever i årskurserna F-9.

Fastigheten har behov av underhåll av ventilation, utbyte av spillvattenstammar och tappvatten i hus A och B då de nått sin tekniska livslängd, samt modernisering av el och brandlarm. Projektet har ett internt inriktningsbeslut inom SISAB från oktober 2023. Då projektets omfattning sedan dess förändrats, har även projektets kostnader ökat och därför finns behov av ett nytt inriktningsbeslut av styrelse enligt beslutsordning för byggprojekt.

I samband med att SISAB bedrivit utredningsarbete för underhållsåtgärder på skolan har utbildningsförvaltningen inkommit med beställning av verksamhetsanpassningar för bland annat anpassning av ventilation, förslag på möjlighet till frikyla, förslag på flexomklädningsrum och vissa HIN-åtgärder.

Målet med projektet är att skapa en bättre, lugnare och tystare inomhusmiljö med förbättrad ventilation, temperatur och belysning. Vidare är målet att skolan ska kunna nyttja aulafoajén som uppehållsrum för elever då ytan nu kommer att ventileras mekaniskt med ett nytt aggregat och nya ventilationskanaler.

SISAB

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

Av utbildningsnämndens underlag för beslut framgår att utbildningsförvaltningen bedömer att Högländsskolan, som sammanhållen F-9-verksamhet, fyller en viktig funktion över tid.

Inriktningsbeslut för ärendet planeras till SISAB:s styrelse den 25 augusti 2026. Förslagshandlingsskedet inklusive underlag för genomförandebeslut planeras vara klart för beslut i december 2026. Genomförandeskedet planeras därefter från januari 2027 till juni 2030.

För att genomföra projektet krävs evakuering, något som planeras med utbildningsförvaltningen. Återinflyttning i Högländsskolan planeras till juli 2030.

Även om ärendet avser ett samlat inriktningsbeslut för projektet så kommer genomförandebeslut att fattas för två separata etapper.

Bakgrund

Högländsskolan är en grundskola F-9 belägen på en höjd ovanför Högländstorget i Bromma med cirka 460 elever. Skolan är enparallellig i årskurs F-3 och tvåparallellig i årskurs 4-9. Årskurs F och 1 har undervisning och fritidshem i SISAB:s närliggande lokaler på Virvelvindsvägen.

Skolbyggnaden uppfördes 1932 efter ritningar av arkitekterna Karl W. Ottesen och Gustaf Birch-Lindgren. Byggnaden är totalt 4 470 kvm. Högländsskolan är byggd i funktionalistisk stil, vilket är en framträdande stil i Bromma.

På fastigheten finns tre byggnader, hus A byggår 1932, hus B byggår 1962 och hus C byggår 1918.

Hus A på Högländsskolan är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Klassificeringen innebär att fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Hus B och C har inte en kulturhistorisk klassificering.

Inom ramen för SISAB:s löpande underhåll av fastigheten planerar SISAB att renovera skolans fönster och del av fasad. Under hösten 2026 genomförs inventering inför dessa underhållsåtgärder. Denna del av arbetet omfattas dock inte av inriktningsbeslutet för underhåll men kommer att beskrivas i kommande genomförandebeslut avseende omfattning och planering i tid, i förhållande till detta

projekt, för att kunna redogöra för framdriften av det totala underhållet av fastigheten.

Skolan är i behov av underhållsåtgärder då de flesta tekniska installationer i fastigheten har uppnått sin livslängd.

Ventilationssystem i hus A och B samt styr- och övervakningssystem behöver moderniseras. Samtliga stammar i hus A har nått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut, medan byte av stående stammar i hus B har genomförts i ett tidigare projekt under sommaren 2025. Även skolans elsystem och elstammar är gamla och behöver därför moderniseras. Därtill finns behov av nytt brandlarm för hus A och B. I samband med att SISAB bedrivit utredning av underhållsåtgärder har utbildningsförvaltningen inkommit med beställning av verksamhetsanpassningar, vilket inte omfattades av tidigare taget internt inriktningsbeslut.

Projektet startade 2021 med uppdrag att utreda modernisering av ventilationen samt utfasning av skolans oljepanna. Över tid har projektet delats upp i olika delprojekt med separata beslut:

- Utfasning av oljepanna bröts ut till ett eget projekt för genomförande. Bakgrunden till utfasningen av oljepannan samt att ersätta med bergvärme och elpanna krävde snabb leverans för att möta kommunfullmäktiges ambitioner om utfasning av oljepannor. Genomförandebeslut för delprojektet fattades i september 2023 om 15,9 mnkr och projektet genomfördes sommaren 2024.
- Ventilationsprojektet på skolan utökades med stambyte och ett internt inriktningsbeslut fattades i oktober 2023 om 43,5 mnkr.
- Parallellt med ventilationsprojektet utreddes skick på värmestammar, radiatorer och tappvattenstammar samt relining i hus A och B. Genomförandebeslut fattades i oktober 2024 om 22,2 mnkr och projektet genomfördes sommaren 2025.

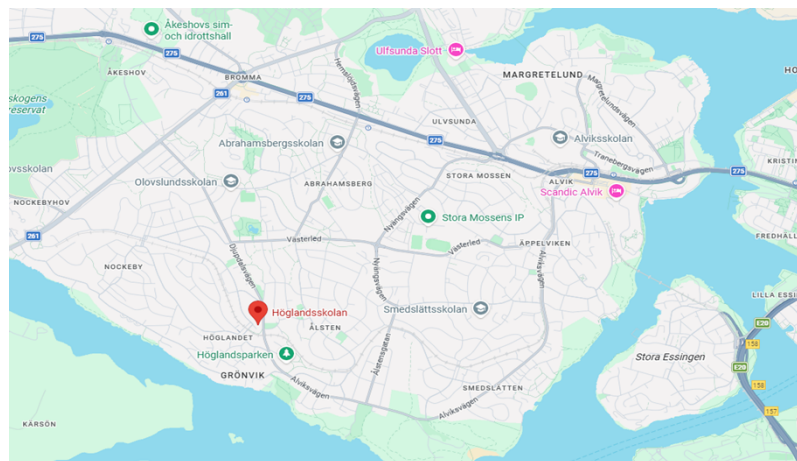
Detaljprojekteringen under 2024 visade att projektet var mer tekniskt komplicerat än förväntat.

Projektets fortsatta underhållsarbete på skolan omfattar således nu ventilation, stambyte, relining, styr- och övervakningssystem samt brandlarm i hus A och B. Därtill omfattar projektet verksamhetsanpassningar och HIN-åtgärder beställda av utbildningsförvaltningen.

Den totala projektkostnaden från inriktningsbeslutet om 43,5 mnkr från 2023 har ökat då utbildningsförvaltningen inkommit med tillkommande hyresgästanpassningar, vilket inte ursprungligen ingick samt att SISAB ser behov av nytt brandlarm separerat från inbrottslarm, nya elstammar, elinstallationer och datakraft. Tidigare var projektet planerat att utföras i etapper om flera på varandra följande sommarlov. Då omfattningen ökat konstaterades att ett genomförande under sommarlov inte var möjlig utan att evakuering krävdes under två år. Projektet planerar därför att utföras i två etapper med utförande för hus B år 2028-2029 och hus A år 2029-2030. Då projektkostnaden ökat från inriktningsbeslutet i oktober 2023 behöver ett nytt inriktningsbeslut fattas i SISAB:s styrelse i linje med beslutsordning för byggprojekt.



Situationsplan Högländsskolan



Skolans placering på karta

Ärendet

SISAB har initierat projektet på Högländsskolan med fokus på underhåll av ventilation, spillvattenstammar och tappvatten i hus A och B då installationerna nått sin tekniska livslängd.

Av utbildningsnämndens underlag för beslut framgår att utbildningsförvaltningen bedömer att Högländsskolan, som sammanhållen F-9-verksamhet, fyller en viktig funktion över tid.

Utbildningsförvaltningen har inkommit med tilläggsbeställningar i form av verksamhetsanpassningar. Projektet har ett internt inriktningsbeslut från oktober 2023. Då projektets omfattning förändrats och därmed kostnaderna ökat behöver ett nytt inriktningsbeslut fattas av SISAB:s styrelse i linje med beslutsordning för byggprojekt.

Projektet

Detta ärende omfattar modernisering av fastighetens ventilationssystem, stambyte, relining samt styr- och övervakningssystem och brandlarm i hus A och B. Därtill omfattar projektet verksamhetsanpassningar och HIN-åtgärder beställda från utbildningsförvaltningen.

Målet är att skapa en bättre, lugnare och tystare inomhusmiljö med förbättrad ventilation, temperatur och belysning.

Vidare är målet att skolan kan nyttja aulafoajén som uppehållsrum då ytan ventileras mekaniskt med ett nytt aggregat och nya ventilationskanaler.

Ventilationssystemet samt styr- och övervakningssystem i hus B ska moderniseras. Stående stammar i byggnaden är i gott skick då de ersatts i ett tidigare projekt, medan liggande ingjutna stammar är gamla och behöver relinas. Övriga liggande stammar i hus B har bedömts vara i gott skick och lämnas orörda. De delar av tappvattenstammarna som inte byttes ut inom värmestamsprojektet sommaren 2025 ersätts även i projektet. Vidare tillkommer byte av el och datakraft på fastigheten. Förutom elskåp, kanalisation och datauttag/-kraft ersätts gamla armaturer med nya och mer energisnåla alternativ. Vidare ersätts skolans kombilarm med ett separat brand- och inbrottslarm.

I samband med SISAB:s underhåll har utbildningsförvaltningen beställt anpassning av ventilationen till 30+2 i klassrummen. Standard för ventilation är 32+2 men då klassrummen är

förhållandevis små är det ett rimligt avsteg. Vidare önskar utbildningsförvaltningen utöka ventilationen i matsal och NO-salarna. SISAB har utrett möjlighet att behålla de gamla ventilationsaggregaten och ersätta fläktarna, något som är planerat för hus A. Utredning visar att det inte är genomförbart i hus B, då systemet redan går på maxkapacitet. Det har medfört problem med ljud från ventilationskanalerna. Föreslagen lösning innebär att istället bygga ett nytt fläktrum för två nya aggregat; ett för kök och matsal och ett för övriga utrymmen. Det innebär ett avsteg mot bolagets projekteringsanvisning, då kök och matsal enligt anvisning ska ha separata ventilationsaggregat. Att få till en lösning för ett tredje aggregat utan att ta ännu mer verksamhetsyta i anspråk är inte ändamålsenligt då verksamheten redan har ont om utrymme. De gamla fläktrummen är dessvärre för små för de nya aggregaten och en tillbyggnad är inte heller möjlig på fastigheten, som redan idag har en kompakt skolgårdsyta. Det är inte heller möjligt att utöka byggnaden på höjden, då detaljplanen inte tillåter det. På grund av det nya fläktrummet har flertalet planlösningsändringar för nya rumsindelningar tillkommit i hus B för att kunna lösa verksamhetens behov. Bland annat får klassrum, förberedelserum, NO-salar och uppehållsrum nya planlösningar och omflyttningar sker mellan plan 1 och 3 inom hus B.

Utbildningsförvaltningens verksamhetsanpassning omfattar även en ventileringsavla för att kunna nyttja utrymmet som uppehållsrum för elever. Vidare har utbildningsförvaltningen beställt förslag på möjlighet till frikyla då många klassrum ligger i söderläge och därmed uppnår höga temperaturer under årets varmaste månader. Fastigheten har bergvärme som under sommaren 2024 utökades med fler hål och som skulle kunna nyttjas för att kyla tilluften. Vidare beställde utbildningsförvaltningen även HIN-åtgärder utifrån att bland annat ta fram förslag på flexomklädningsrum med bås för dusch och omklädningsrum. HIN-åtgärden föranledde även en översyn av lokaler för administration med ett nytt förslag på planlösning för en bättre arbetsmiljö anpassad för verksamhetens behov och tillgänglighetsanpassat för skolans besökare.

Förslagshandlingsarbetet för projektet beräknas bli klart i september 2026, därefter planeras två separata genomförandebeslut i SISAB:s styrelse i vinter 2026/2027 för hus A respektive hus B. Fortsatt detaljprojektering i nästa skede kommer att klargöra det nya fläktrummet utformning samt hur befintliga fönster i rummet ska hanteras. Vidare ska brand- och inbrottslarm, elkanalisation, elnisher, armaturer och styrsystem projekteras vidare, liksom ventilationskanaler och funktioner samt detaljer för inredning och

utformning av nya rumsbildningar. Bygglov kommer att behövas då fasaden påverkas och ventilationshuvar på taket tillkommer.

Tidplan

Preliminär tidsplan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inriktningsbeslut			Aug				
Genomförande-beslut			Dec				
Produktion hus A						Start: mars	Slut: juni
Produktion hus B					Start: mars	Slut: juni	
Prel. inflytt / hyresförling						Juli hus B	Juli hus A
Slutredovisning						Dec hus B	Dec hus A

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 4,2 mnkr beräknas till 98,0 mnkr, varav 25,5 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

Projektkostnad för etapp 1, hus B, beräknas till 37,2 mnkr varav 11,0 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

Projektkostnad för etapp 2, hus A, beräknas till 61,2 mnkr varav 14,5 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

Ändring och fördyring mot inriktningsbeslutet från 2023 förklaras främst av att utbildningsförvaltningen inkommit med beställning av verksamhetsanpassningar vilka ej ingick i det ursprungliga inriktningsbeslutet samt att SISAB ser behov av:

- nytt brandlarm separerat från inbrottslarm, nya elstammar, elinstallationer och datakraft om cirka 16,0 mnkr
- nya ventilationsaggregat om cirka 13,0 mnkr
- ökad projekteringskostnad cirka 1,2 mnkr

För utbildningsnämndens del tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 1,1 mnkr vilket ger utbildningsnämnden en kostnad om 26,6 mnkr.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 26,6 mnkr, är med en ränta på 3,16 % beräknad till 2,2 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 1,9 mnkr om räntan är 2,0 %.

Risker

Projektet har identifierat nedanstående risker och dess konsekvenser samt tagit fram handlingsplan med åtgärder för att minimera att riskerna faller ut alternativt hanteras i budgeterad riskreserv.

Risk	Åtgärd
Entreprenad under pågående verksamhet på skolområdet risk för personskada	Avspärning med byggstaket, samordningsmöten med verksamhet och entreprenör, arbetsberedningar och ledsagare.
Arbeten blir inte klara i tid riskerar störning för verksamheten	Löpande uppföljning och avstämning av produktionstidplanen samt vid behov forcering.
ÄTA-kostnader, ROT på grund av oförutsedda hinder riskerar kostnadsökning	Löpande granska handlingar, samrådsmöten med teknikansvariga, kritiskt granska nya behov och föreslagna lösningar.
Tidig kalkyl samt oförutsedda kostnader risk för merkostnad i detaljprojektering	Åtgärdsplan risklista och riskpåslag i kalkyl.

Konsekvenser för barn och vuxna/Jämställdhetsanalys

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. Detta perspektiv har framkommit i projektet när till exempel de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet. Vidare är SISAB:s projekteringsanvisningar formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

Projektets produktion har planerats i samråd med utbildningsförvaltningen och verksamheten för att påverka verksamheten så lite som möjligt.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från utbildningsförvaltningen deltagit.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2026-08-13
Magnus Colling, Avdelningschef	2026-08-13