

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut Gustav Vasa skola, underhåll och verksamhetsanpassning, kv. Jasminen 2, Norra innerstaden

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar följande.

Inriktningsbeslut för projektet Gustav Vasa skola, underhåll och verksamhetsanpassning, kv. Jasminen 2, Norra innerstaden, med en projektkostnad om 153,9 mnkr, inklusive index, varav 59,2 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden godkänns och VD uppdras att ta fram förslag på genomförande av projektet.

Sammanfattning

Gustav Vasa skola uppfördes 1886 som Adolf Fredriks västra folkskola efter ritningar av Axel och Hjalmar Kumlien. 1906 byter skolan namn till Gustav Vasa skola i samband med att Gustav Vasa församling bildas. Gustav Vasa är en skola med två hus, hus A och B med huvudentré från Karlsbergsvägen 34. Skolan har idag kapacitet för cirka 400 elever i årskurs F-6.

Utbildningsförvaltningen har initierat projektet mot bakgrund av ett förläggande från miljöförvaltningen för bristande ventilation och gett SISAB i uppdrag att utreda för en ventilationskapacitet om 30+2 personer i klassrum och specialsalar.

I samband med utbildningsförvaltningens verksamhetsanpassning vill SISAB nyttja tillfället att utföra löpande underhåll inom fastigheten.

Målet för utbildningsförvaltningen är att skolan erhåller tillräcklig ventilation till elever och personal och att miljöförvaltningens föreläggande åtgärdas.

Målet för SISAB är att bevara fastighetens värde, erhålla en mer energieffektiv byggnad samt att utföra underhåll under den evakueringsperiod som finns tillgänglig.

SISAB

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

Inriktningsbeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2026-09-29 och i utbildningsnämnden 2026-09-24. Förslagshandlingsskedet planeras från september 2026 till september 2027. Genomförandeskedet inklusive projektering och upphandling planeras från januari 2028 till maj 2031.

För att genomföra projektet krävs evakuering under produktionstiden år 2029-2031, något som planeras med utbildningsförvaltningen. Återinflyttning i Gustav Vasa skola planeras till augusti 2031.

Om utbildningsförvaltningen väljer att inte beställa förslagshandlingsskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras och SISAB genomför endast byte av horisontella avloppsstammar under byggnaderna. Ventilationen kan utföras senare om personbelastningen anpassas till nuvarande kapacitet.

Bakgrund

Gustav Vasa skola uppfördes 1886 som Adolf Fredriks västra folkskola efter ritningar av Axel och Hjalmar Kumlien. 1906 byter skolan namn till Gustav Vasa skola i samband med att Gustav Vasa församling bildas. Gustav Vasa är en skola med två hus, hus A och hus B, med huvudentré från Karlsbergsvägen 34. Skolan har idag kapacitet för cirka 400 elever i årskurs F-6.

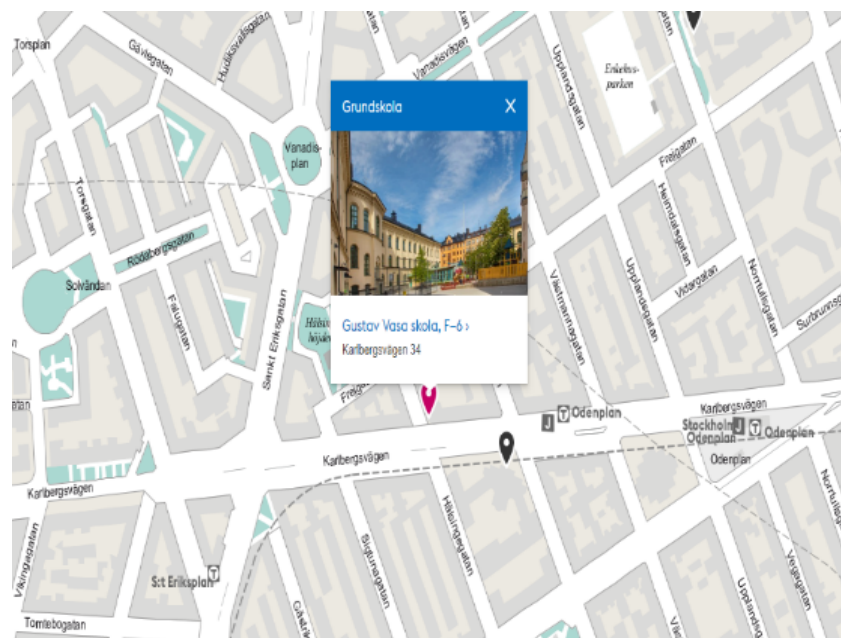
Hus A på Gustav Vasa skola är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Klassificeringen innebär att fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Grönklassning är den näst högsta klassen. Det innebär att byggnaden är generellt känslig för åtgärder som påtagligt förändrar byggnadens arkitektoniska uttryck, både vad gäller övergripande komposition och byggnadsdetaljer. Vidare innebär det att byggnaden är känslig för åtgärder och ändringar som innebär att värdefulla egenskaper och karaktärsdrag försvinner eller skadas. Hus B som byggdes 1986 är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket betyder att en byggnad eller miljö har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde, men inte tillhör de högsta skyddsnivåerna.

Gustav Vasa skola har genomgått flera betydande ombyggnationer under sin långa historia. Den mest omfattande moderniseringen skedde under 1990-talet och vidare under 2020-talet, i syfte att möta nya pedagogiska behov och ett växande elevunderlag. Under 1990-talet genomfördes en större renovering av den historiska skolbyggnaden från 1886. Fokus låg på att bevara byggnadens

kulturhistoriska värden samtidigt som lokalerna anpassades till moderna krav på ventilation, tillgänglighet och undervisningsmiljö. En ny ombyggnation genomfördes under 2020-talet. Förskoleklasserna fick nyrenoverade lokaler med integrerat fritidshem.

Gustav Vasa skola har idag för hög personbelastning i förhållande till ventilationen. Skolan fick i april 2024 anmärkningar från miljöförvaltningen för bristande ventilation. Av 26 klassrum inklusive specialsalar har endast fem klassrum lägre personbelastning än projekterad ventilationskapacitet. I andra rum översteg personantalet kapaciteten, med bristande luftkvalitet som följd. Utbildningsförvaltningen beställde en utredning från SISAB i mars 2025 avseende att utreda för en ventilationskapacitet från 16 personer till 30+2 personer i klassrum och specialsalar.

SISAB har i den löpande underhållsplanen inventerat fastighetens status med tonvikt på ventilation. Därtill har tak, fasad, värmesystem, stammar, elsystem, WC, passagesystem och hiss bland annat statusinventerats. Inventeringen visar att de befintliga ventilationsaggregaten som är mellan 25-30 år har nått sin tekniska livslängd. SISAB önskar genomföra underhållet när skolan blir evakuerad vilket då möjliggör åtgärder för eldragning, värmesystem, modernisering av hiss samt fasad mot gården.



Skolans placering på karta.



Situationsplan Gustav Vasa skola

Ärendet

Utbildningsförvaltningen har initierat projektet mot bakgrund av ett förläggande från miljöförvaltningen för bristande ventilation samt tillkommande WC och RWC för att möta myndighetskrav. Vidare skulle passagesystemet kunna bytas vid beställning.

I samband med utbildningsförvaltningens verksamhetsanpassning vill SISAB nyttja tillfället att utföra löpande underhåll inom fastigheten.

Då projektkostnaden överstiger 50 mnkr ska inriktningsbeslut fattas av SISAB:s styrelse i linje med beslutsordning för byggprojekt.

Av utbildningsnämndens underlag för beslut framgår att utbildningsförvaltningen bedömer att det finns ett långsiktigt behov av en skolverksamhet på Gustav Vasa skola bland annat med hänsyn till skolans strategiska placering samt ingår i ett pussel för att tillgodose elevplatser i innerstaden, när andra lokaler avvecklas.

Projektet

Detta ärende omfattar byte av ventilation om fem aggregat i hus A och två aggregat i hus B. Horisontella avloppsstammar byts ut under hus A. Elsystem, armaturer och ljuskällor byts ut samt visst ytskikt åtgärdas. Vidare planeras en modernisering av hiss, ny styrutrustning installeras samt fasaden in mot gården på hus A putsas om. Därtill omfattar projektet verksamhetsanpassningar beställda från utbildningsförvaltningen vilka avser tillkommande WC och RWC, byte av passagesystem samt del av ventilationssystemet som är kapacitetshöjande.

Tidplan

Preliminär tidsplan	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inriktningsbeslut	sep						
Förslagshandling		jan-sep					
Genomförande-beslut		sep					
Projektering			Start: jan	Slut: jan			
Produktion				Start: aug		Slut: maj	
Prel. inflyttning						aug	
Prel. Slutredovisning						Start: sep	Slut: juni

För att genomföra projektet krävs evakuering under produktionstiden, något som planeras med utbildningsförvaltningen.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 8,8 mnkr beräknas till 153,9 mnkr, varav 59,2 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

För utbildningsnämndens del tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 3,8 mnkr vilket ger utbildningsnämnden kostnad om 63,0 mnkr. Av dessa direktfinansieras totalt 2,0 mnkr.

Den tillkommande årshyran för stadsdelsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 61,0 mnkr, är med en ränta på 3,16 % beräknad till 4,5 mnkr.

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

Byggkostnaderna 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 kan komma att anpassa sig till gällande kulturklassning och planbestämmelse i arbetet med att uppfylla gällande krav:

- Tillskapande av nya utrymmen för ventilationsaggregat.
- Förändring av avgränsningar klassrum.

Risker

Under utredningsskedet i projektet har nedanstående risker och dess åtgärder identifierats.

Risk	Åtgärd
Vertikala stammar behöver åtgärdas trots genomförd undersökning, vilket får både tids- och kostnadspåverkan.	Vid flytt av ventilation kommer ledningar bli tillgängliga. Avsikten är att kontrollera detta så tidigt som möjligt för att säkerställa att den tidigare undersökningen visade korrekt resultat.
Horisontella avloppsstammar är i sämre skick än bedömt och metodbyte från relining till omläggning krävs, vilket får både tids- och kostnadspåverkan.	Arbetet ska läggas tidigt i planeringen så marginal erhålls.
Fuktskada upptäcks under arbetets gång, vilket påverkar kostnad.	Beaktats i riskreserv.

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

Ebba Bock Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2026-09-28
Magnus Colling, Avdelningschef	2026-09-28