

**Handläggare**  
Simon Can  
Telefon: 08-50826768

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2023-09-26

## Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i Midsommarkransens gamla skola, del av Årsta 1:1

Utredningsbeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i Midsommarkransens gamla skola, del av Årsta 1:1, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 10 mnkr.

### Sammanfattning

På fastigheten Årsta 1:1 ligger Midsommarkransens gamla skola. Byggnaden uppfördes som skola 1914 och har byggts ut och renoverats i flera etapper under årens lopp. När Essingeleden skulle dras genom området togs en ny detaljplan fram och byggnaderna planerade att rivas. Endast vissa byggnader revs och skolan, med två kringliggande byggnader tillhörande den, blev kvar.

Byggnaden har ett stort renoveringsbehov. De tekniska installationerna så som ventilation, rör, el, brand, hiss och styrsystem har uppnått sin tekniska livslängd. Även ytskikten är i behov av en renovering. Utformningen av våningsplanen är inte optimerade för dagens ateljébehov och behöver omstruktureras i den mån det går. Målet är att tillskapa fler ateljélokaler, en verkstadsateljé samt att behålla Frälsningsarméns härbärke.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 10 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023.

## Ärendet

### Bakgrund

I Midsommarkransen, utmed Södertäljevägen, på fastigheten Årsta 1:1 ligger Midsommarkransens gamla skola. Byggnaden uppfördes år 1914 som folkskola och inrymde ursprungligen cirka 450 elever, men utökades redan 1921 med en flygel och kom då att rymma nästan dubbelt så många elever.

Fram till 1962 bedrevs grundskoleverksamhet i byggnaden.

När Essingeleden skulle dras genom området togs en ny detaljplan fram för området och byggnaderna planerade att rivas. Endast vissa byggnader revs och skolan, med två stycken kringliggande byggnader tillhörande den, blev kvar.

Byggnaden är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och har därmed ett högt kulturhistoriskt värde.

Midsommarkransens gamla skola är idag en byggnad som inrymmer olika kategorier av hyresgäster, där den största majoriteten är ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Vidare hyrs en större yta ut till Frälsningsarmén som driver ett härbärke i huset. Det finns även en verkstadslokal på bottenvåningen. Huset är en välbesökt plats med etablerade verksamheter.

### Beskrivning av projektet

Förslaget är att skapa fler ateljéer, verkstadsateljéer samt behålla och utveckla Frälsningsarméns härbärke, samt även utreda den befintliga garagelängans användning som exempelvis förråd för husets hyresgäster.

Samtliga tekniska system ska utredas och åtgärdas, så att de uppfyller dagens myndighetskrav samt verksamheternas funktionskrav och behov.

Yttertaket behöver utredas om det kan kompletteras eller ifall det krävs ett byte, samtidigt som taksäkerheten behöver förstärkas. Vidare kommer bullerdämpande åtgärder, så som fönsterbyte, isolering med mera, utredas på grund av närheten till motorvägen.

Avfallshantering ska följa stadens avfallsplan.

Den befintliga garagelängan är i dåligt skick och fortsatt användning av denna, som exempelvis ersättning för förvaringscontainrar, kommer vidare att utredas.

Målet är att uppnå dagens myndighetskrav för bland annat brandskydd, uppnå förbättrad energihushållning och inomhusklimat, en förenklad drift samt få optimerade lokalytor. Byggnaden ska vara enkel att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för driftpersonal och hyresgäster.

Upplevd trygghet kring byggnaden behöver ses över, då området ibland upplevs som otryggt, något som kan mildras genom en väl genomarbetad belysningsplanering och andra trygghetshöjande åtgärder.

En dagvattenstrategi behöver utföras för att fördröja och rena dagvattnet från byggnaden och tillhörande mark. Även 100-årsregn behöver beaktas i utredningen.

### **Hållbarhet och kvalitet**

#### **Investeringens mål och syfte**

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

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv*, genom att renovera kulturklassade lokaler till ändamålsenliga konstnärateljéer.

Vidare bidrar det till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb*, genom att fler konstnärer ges möjlighet att utöva sin verksamhet i ändamålsenliga lokaler.

Genom upprustningarna av de tekniska systemen bidrar projektet också till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* samt *Stockholm ska bli klimatpositivt*, genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden.

Genom att renoveringen säkerställs en kommande god hantering av verksamheternas miljöfarliga avfall bidrar projektet även till att uppfylla verksamhetsmålet *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer*.

Projektet bidrar även till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden*, genom att ge möjlighet för fler konstnärer att utöva sin verksamhet.

Projektets genomförande bidrar därtill till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad*, genom att tillhandahålla god standard i kulturintensiva lokaler.

Slutligen bidrar det till att uppfylla stadens *Vision 2040* och målområdet *Hållbart växande och dynamisk stad*, genom att skapa möjligheter för ett brett kulturutbud som skapar liv och rörelse i staden.

#### Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktions-nedsättning 2018-2023*. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

#### Antikvariska aspekter

Byggnaden är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och har därmed ett högt kulturhistoriskt värde.

#### Tidplan

Preliminär tidplan för projektet:

Utredningsbeslut	Q3 2023
Inriktningsbeslut	Q1 2024
Genomförandebeslut	Q2 2024
Preliminär byggstart	Q4 2024

## Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utgifter för utredningsarbetet beräknas uppgå till 10 mnkr. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023.

## Möjligheter och risker

### Möjligheter

- En etablerad plats för ateljéverksamhet och Frälsningsarméns härbärge.
- Välkänd byggnad och plats i Stockholm.
- Byggnaden har en gedigen historia och ett stort kulturhistoriskt värde.
- Gedigen byggnad som ger goda förutsättningar för ett långvarigt brukande efter renovering.
- Byggnaden medger goda förutsättningar att utforma passande lokaler för de tänkta verksamheterna.
- Goda möjligheter för återbruk av många av de äldre ytskikten och inventarierna.
- Möjlighet att skapa ändamålsenliga ateljéer och en verkstadsateljé som medverkar till goda förutsättningar för kultursatsningen i Stockholm.

### Risker

- Begränsade möjligheter för yttre förändringar på byggnaden.
- Närheten till Essingeleden skapar höga bullernivåer.
- Det kan bli svårt att uppnå tillgänglighetskrav till alla entréer då de begränsas av markförhållanden och ytan.
- Delar av byggnaden ligger inom 25 metersgränsen till Essingeledens körbana, vilket riskerar att begränsa utformningen av vissa delar i lokalerna.
- Renovering kommer innebära att hyresnivåer behöver justeras för att täcka investeringsutgiften.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Kontorets analys

Fastighetskontoret förordar att utredningen genomförs i enlighet med presenterat förslag. Midsommarkransens gamla skola är en gedigen byggnad med väletablerade verksamheter som passar bra i byggnaden. Genom att renovera byggnaden och se över hur

våningsplanen är disponerade kan fler ateljélokaler tillskapas och Frälsningsarméns härbärke förbli på platsen. Risken för skador på egendom och personer kommer att minska samt risken för störningar för verksamheterna att förebyggas.

### **Plan för uppföljning**

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut under Q1 2024.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Projektdirektiv

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-09-13
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-09-13