

Handläggare
Pia Parkå
08-50846120

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut underhåll samt verksamhetsanpassning hus C-H och J Tallkrogens skola, kv. Fastebrevet 4, Farsta

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna inriktningen för projektet underhåll och verksamhetsanpassning, Tallkrogens skola, Hus C-H och J, kv. Fastebrevet 4 i Farsta stadsdelsnämnd med en projektkostnad om 242,8 mnkr, inklusive index varav 58,2 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden samt uppdra åt VD att ta fram förslag på genomförande.

Sammanfattning

SISAB har initierat underhållsåtgärder då fastigheten är i behov av teknisk uppdatering. Fastigheten har i princip inte genomgått någon större upprustning sedan den byggdes. I samband med underhållsprojektet har utbildningsförvaltningen beställt en utredning avseende verksamhetsanpassning.

Målet med projektet är att uppgradera byggnadens tekniska status och utforma en ny lösning för ventilationen så att den uppfyller dagens krav. Byte av stammar för avlopp, kall- och varmvatten samt nya radiatorer monteras i samband med att ventilationen uppgraderas.

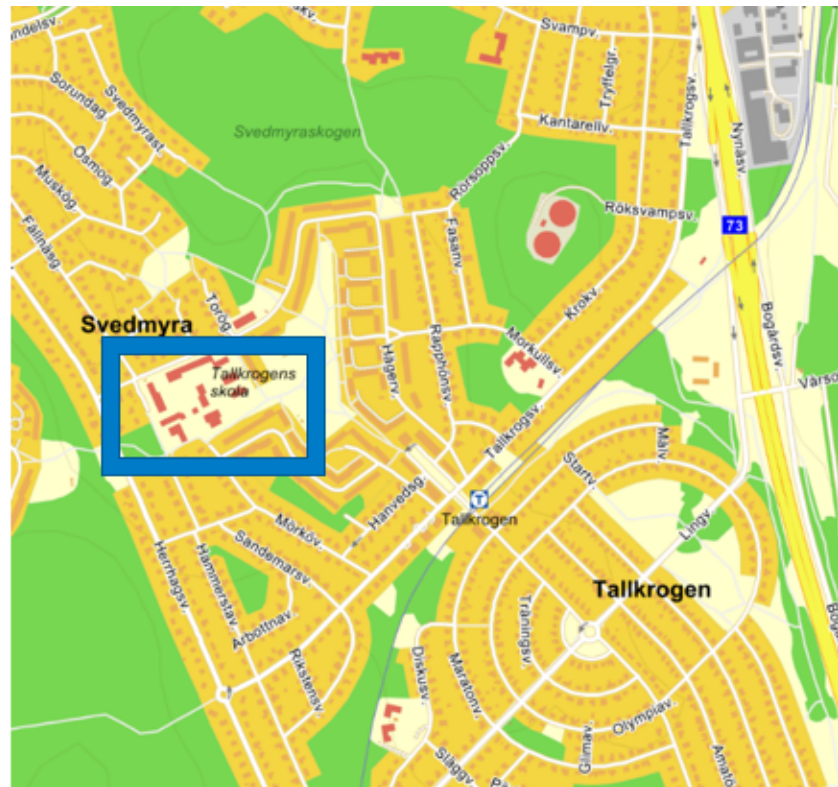
Förslagshandlingen genomförs under 2025 till 2026 och genomförandet är planerat under perioden 2027 till 2030. Underhållet kräver att skolverksamheten helevakueras från juni 2028 till juli 2030 då verksamheten kan flytta tillbaka till skolan igen.

Bakgrund

Tallkrogens skola belägen i Tallkrogen är en grundskola med cirka 500 elever i årskurs F-6. Skolan består av nio byggnader – hus A-H, J. Detta projekt omfattar hus C-H, J på fastigheten.

Skolan designades av arkitekt Stig Åkermark och uppfördes år 1952. Byggnaden är antikvariskt skyddad med gul klassning.

Projekt är i grunden ett underhållsprojekt med fokus på teknisk upprustning av husets installationer. I samband med underhållsprojektet har utbildningsförvaltningen framfört önskemål om verksamhetsanpassningar. Under ombyggnaden kommer skolan att vara evakuerad.



Skolans placering på karta. Källa: Eniro



Ärendet

Skolans samtliga befintliga system har uppnått sin tekniska livslängd. Delar av avloppsstammarna är i mycket dåligt skick och behöver löpande tillsyn och service. Byggnaderna har en avsaknad av fullgod ventilation samt att det har påvisats brister vid OVK besiktningar. Detta medför att hela systemet behöver ses över. Utbildningsförvaltningens tillgänglighetsåtgärder i enlighet med nya myndighetskrav (AFS 2020:1) föranleder också åtgärder i byggnaden.

Målet med projektet är att uppgradera byggnadens tekniska status och utforma en ny lösning för ventilationen så att den uppfyller dagens krav. Byte av stammar för avlopp, kall- och varmvatten samt nya radiatorer monteras i samband med att ventilationen uppgraderas.

Verksamhetsanpassning omfattar:

- Ny planlösning och ny inredning i mottagningskök med hantering av myndighetskrav för avfallskvarn samt soprum.
- Ny ventilation som anpassas till 32+2. Miljöärende gällande buller och luftmängd. (kapacitetsökning)
- Åtgärder för att klara av tillgänglighet till HIN publika lokaler samt tillgänglighetsanpassningar i övriga byggnader. Tillgängligheten förbättras genom installation av dörrautomatik och armbågskontakter, utjämning av nivåskillnader, justering av trösklar samt tillkommande taktila skyltar och kontrastmarkeringar. Trappor och RWC anpassas enligt gällande tillgänglighetskrav.
- Ny hiss i hus D.
- Köket behålls som ett mottagningskök och kompletteras utifrån krav på omhändertagande av matavfall.
- Ändring av planlösning för att skapa behov som saknas idag som till exempel kylrum.
- Ändring av planlösning för att skapa behov som saknas idag som till exempel kylrum.

Underhållsåtgärder omfattar:

- Ny ventilation installeras i alla byggnader på grund av otillräcklig luftkvalitet avseende för litet flöde enligt dagens standard och OVK-brister. Detta uppnås genom att det befintliga luftbehandlingsaggregatet ersätts med ett nytt aggregat med högre kapacitet. Det nya aggregatet installeras i fläktrummet efter att golvet sänkts, och har både till- och frånluft med roterande värmeväxlare och

eftervärmningsbatteri. Fläktrummet ökas för att få plats för ett aggregat som är anpassad för att klara av dagens krav.

- Byggnadens installationer är från 2002 och befintliga tapp- och spillvattenrör bedöms ha en återstående teknisk livslängd på över 20 år. Viss rivning sker där pentryn tas bort, och ledningar kan komma anpassas för att ge plats åt nya ventilationskanaler. Ny golvbrunn, utslagsback, blandare och spillvattenledning installeras i fläktrum. Befintlig shuntgrupp rivs och ersätts med en ny som ansluts till det befintliga värmesystemet
- Uppgradering av el- och teletekniska system, installation av larm.
- Ursprungligen planerat fönsterbyte ersätts med renovering för att bevara antikvariskt värde och för att minska kostnader. SISAB har testat att montera fönster på prov och har efter utvärdering och med ledning av antikvariska utredningar valt en renoveringsmetod av befintliga fönster i stället för helt fönsterbyte.
- Utbyte av dagvatten- och spillvattenledningar, samt installation av fördröjningsmagasin samt översyn av skyfallsåtgärder.
- Projektera för att möjliggöra att solpaneler ska kunna beställas av utbildningsförvaltningen.

SISAB avser att genomföra underhållet även i det fall utbildningsförvaltningen väljer att inte gå vidare med verksamhetsanpassningarna. Om utbildningsförvaltningen väljer att inte beställa genomförandeskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

Tidsplan

Inriktningsbeslut planeras i SISAB:s styrelse 2025-06-10.

Förslagshandlingen genomförs under perioden 2025 till 2026 och genomförandet är planerat under perioden 2027 till 2029.

Underhållet kommer att omfatta hela skolan och kräver därför att hela skolverksamheten evakueras från juni 2027 till augusti 2029 då verksamheten kan flytta tillbaka till skolan igen.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 12,0 mnkr beräknas till 242,8 mnkr, varav 58,2 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 230,9 mnkr. För utbildningsnämndens del om 55,3 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 3,4 mnkr vilket ger utbildningsnämnden en kostnad om 58,7 mnkr. Av dessa direktfinansieras totalt 1,4 mnkr för utredningsskedet.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 57,4 mnkr, med en ränta på 3,1 % är beräknad till 4,8 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 4,2 mnkr om räntan är 2,0 %.

Risker

Följande risker är beaktade i riskreserven och bearbetas i nästa skede.

- Antikvariska krav
- Brister i relationshandlingar
- Miljörisker avseende asbest i fönsterfogar
- Schakter över skolgården. Mycket berg i dagen över skolgården. Kostnadsfördyringar och svåra utmaningar med sprängning eller spräckning av berg i nära anslutning till driftsatta ledningar.

Konsekvenser för barn och unga

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. Vi har använt våra projekteringsanvisningar som är formade utifrån att det är just skolmiljö för barn som ska skapas och anpassas.

Utifrån de inventeringar som utförts och de omfattande arbeten som skall utföras i de flesta av byggnaderna på skolan krävs evakuering för att säkerställa verksamheten.

Noggrann skedesplanering kommer att krävas för att klara av säkerhet för tredje man. Staket och körvägar skall vara inhägnade och i vissa fall krävs dubbla staket eller andra åtgärder för att säkra upp att inga obehöriga har tillträde till byggarbetsplatsen.

Ärendets beredning

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

Ebba Bock Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2025-05-26
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2025-05-26