

Handläggare
Yvonne Axelsson
Telefon: 08-50833959**Till**
Utbildningsnämnden
2026-08-27

Tallkrogens skola - Verksamhetsanpassningar i samband med underhåll

Förslag till genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att genomföra verksamhetsanpassningar på Tallkrogens skola till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 60 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 4,9 mnkr.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra verksamhetsanpassningar på Tallkrogens skola till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 60 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 4,9 mnkr.

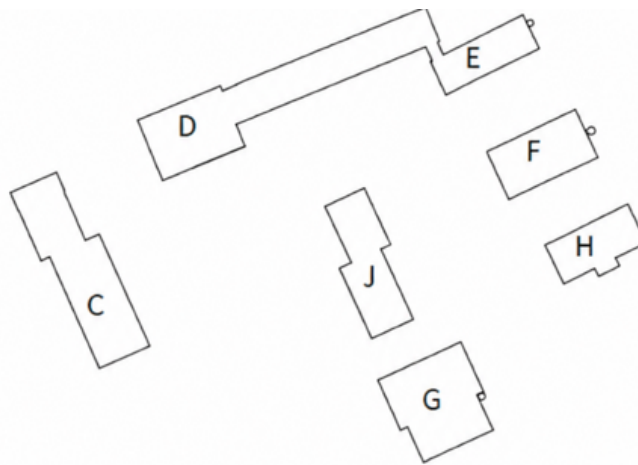
Sammanfattning

Tallkrogens skola är i behov av underhåll då flera installationer har uppnått sin tekniska livslängd. I samband med att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) genomför underhåll föreslår utbildningsförvaltningen att utbildningsnämnden beslutar om vissa verksamhetsanpassningar. Anpassningarna avser huvudsakligen tillgänglighetsåtgärder och anpassningar för att säkerställa storkökets funktionalitet och myndighetskrav. Hus J föreslås rivas då underhållet är eftersatt och förvaltningen bedömer att det inte finns behov av byggnaden. Omfattningen av underhållsarbete kräver helevakuering av verksamheten som under renoveringstiden föreslås evakueras till Kvickenstorpsskolan i Farsta.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att genomföra verksamhetsanpassningar på Tallkrogens skola till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 60 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 4,9 mnkr. Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av projektkostnader och tillkommande hyra.

Bakgrund

Tallkrogens skola designades av arkitekt Stig Åkermark och uppfördes år 1952. Byggnaderna är antikvariskt skyddade i gul klass. Skolan ligger i Enske i den norra delen av Farsta stadsdelsområde. Tallkrogens skola består av sju hus (C-H och J) och har läsåret 2025/2026 cirka 460 elever i årskurserna F–6. Tallkrogens skola är i behov av underhåll då flera installationer har uppnått sin tekniska livslängd.



(Bild 1 Tallkrogens skola)

Byggnaderna på skolan saknar idag fullgod ventilation. Det har påvisats brister vid obligatorisk ventilationskontroll (OVK). En inspektion utfördes av miljöförvaltningen den 9 november 2023 (ärendenummer 2023-15714) och visade på stora brister i ventilationsflöden samt buller från fasta installationer.

Skolan har i samarbete med miljöförvaltningen gjort nödvändiga tillfälliga organisatoriska förändringar i nyttjandet av de skollokaler där det var stor skillnad mellan godkänd ventilationskapacitet och antalet personer i klassrummen. Dessa åtgärder innebär att lokalerna kan nyttjas fram till att skolan evakueras.

Läsåret 2025–2026 går cirka 460 elever på Tallkrogens skola. Skolan har en F–6 organisation och en kapacitet på 538 elevplatser, vilket motsvarar 20 klasser beräknat på 26–28 elever per klass. Det motsvarar två paralleller i årskurs F–6 och sex extra klasser. De lediga elevplatserna finns främst i mellanstadiet.

Skolans mottagningskök behöver verksamhetsanpassas för att skapa bättre flöden och för att uppfylla myndighetskrav.

Behovsanalys

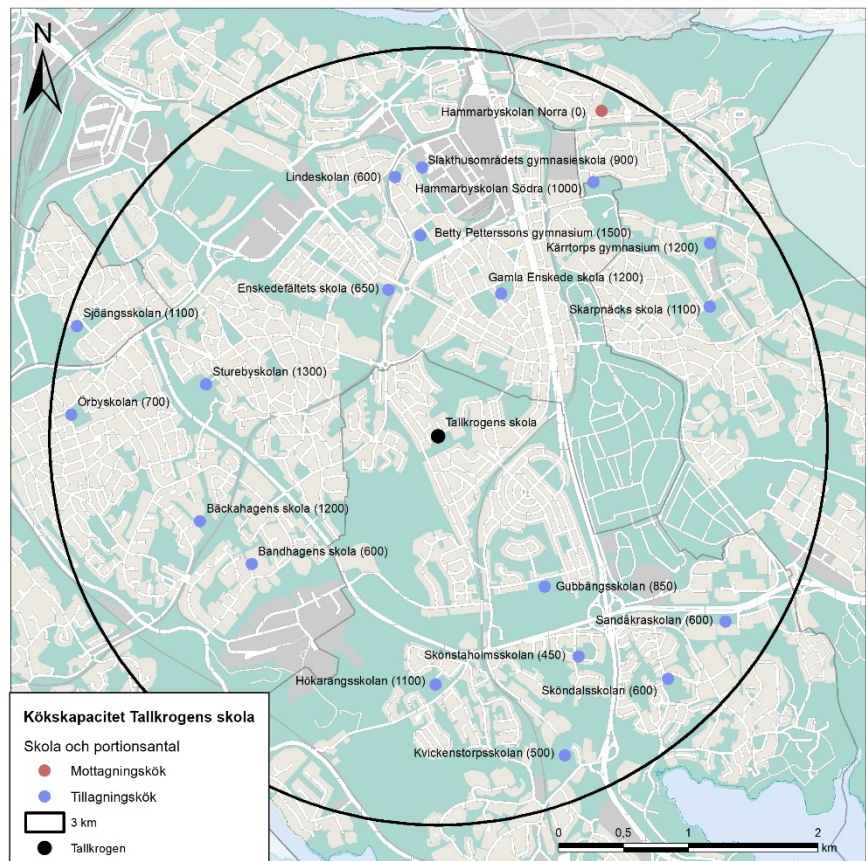
Befolkningsprognosen för Farsta stadsdelsnämndsområde visar på en minskning med drygt 750 barn i åldrarna 6–12 år fram till 2034. Elevantalsframskrivningen följer samma nedåtgående trend. Förvaltningen arbetar för att säkerställa en hög fyllnadsgrad i alla skolor i Farsta stadsdelsområde och en strategisk översyn för ett ändamålsenligt och effektivt lokalnyttjande pågår. För Tallkrogens skola förväntas en minskning om cirka 100 elever fram till år 2034. Det är därför möjligt att minska skolans kapacitet. I samband med underhållsprojektet föreslås hus J att rivras.

Elevantalsframskrivning för Tallkrogens skola (2026-2034)

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totalsumma	453	450	424	414	398	382	372	357	347

Efter projektet kommer skolans kapacitet uppgå till 476 elevplatser, vilket motsvarar totalt 17 klasser. Skolan kommer kunna ha två paralleller i årskurs F–6 och tre extra klasser. Skolans nya kapacitet bedöms som tillräcklig för att täcka behovet av elevplatser i närområdet under en längre tid framöver.

Den bedömda tillagningskapaciteten i närliggande kommunala skolor uppgår till 17 200 portioner (bild 2). Elevkapaciteten uppgår till 14 600 elever och ca 1 000 ätande personal, vilket ger ett överskott på 1 600 portioner. Utifrån områdets behov av tillagningskapacitet finns därför inget behov av att ställa om köket till tillagningskök.



(Bild 2 uppskattad tillagningskapacitet i närliggande skolors kök)

Ärendet

I samband med SISAB:s underhållsprojekt föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden beslutar om verksamhetsanpassningar och tillgänglighetsåtgärder.

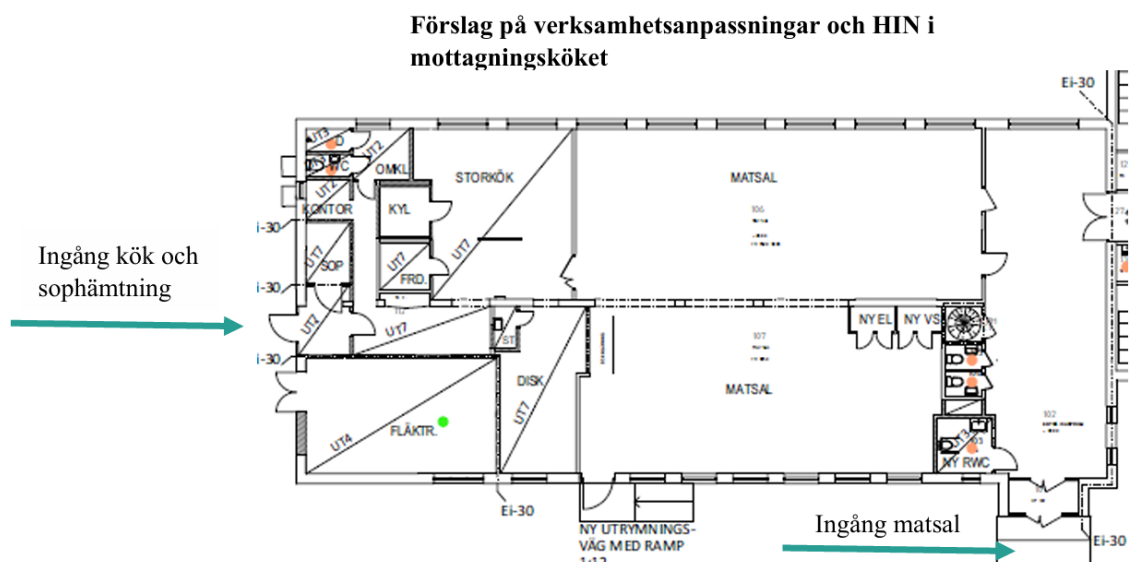
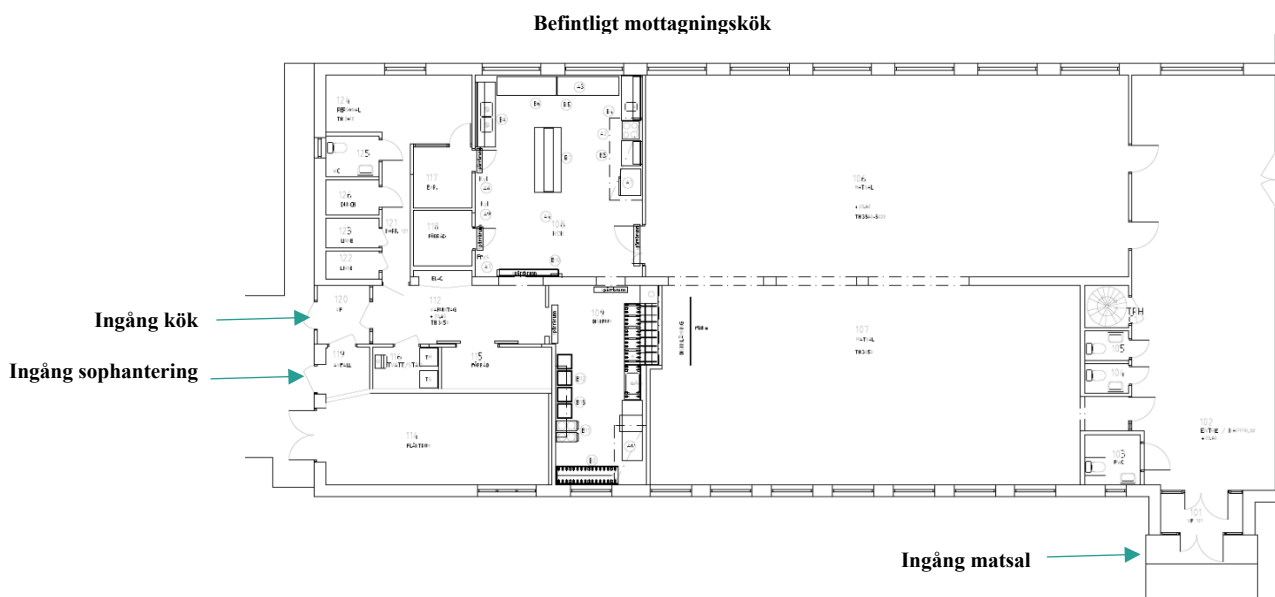
Ventilation

Ventilationen anpassas i projektet till en kapacitet om 30 personer per helgruppsrum och kostnaden fördelas utifrån samverkansavtalet mellan SISAB och staden. Eftersom installation av ny ventilation tar verksamhetsyta i anspråk skapas ett nytt helgruppsrum inom befintlig yta.

Kök och matsal

Förutsättningarna att skapa ett tillagningskök respektive att verksamhetsanpassa befintligt mottagningskök har undersökts. Utredningen visade att ett tillagningskök skulle kräva mer verksamhetsanpassningar och inhyrning av hus A. I offert från SISAB framgår att kostnaden för att verksamhetsanpassa och göra befintligt mottagningskök myndighetsgodkänt är 24,3 mnkr. Alternativ kostnad för att länka ihop två byggnader (hus A och hus C) och skapa ett tillagningskök uppgår uppskattningsvis till ca 72 mnkr.

Tillagningskapaciteten i kombination med den höga kostnaden för att ställa om storköket till ett tillagningskök, gör att förvaltningen föreslår verksamhetsanpassning av befintligt mottagningskök. Storköket verksamhetsanpassas för bättre flöden, bättre arbetsmiljö och för att uppfylla myndighetskrav för bland annat sop- och kylrum. Då ytan för fläktrummet i köket utökas behöver planlösningen för storköket justeras och innerväggar flyttas.



Skyfallsåtgärder och solceller

Under arbetet med förslagshandlingen har åtgärder tillkommit på skolgården för att hantera skyfall (tjugoårsregn). Åtgärderna ska säkerställa att byggnaderna inte blir översvämmade vid skyfall. Solceller föreslås installeras på hus D och hus E. Skyfallsåtgärder

och solceller är enligt samverkansavtalet en kostnad för utbildningsnämnden.

Tillgänglighet

SISAB har inventerat befintliga byggnader och tagit fram ett åtgärdsprogram för att klara tillgänglighet i skolornas lokaler dit allmänheten har tillträde i enlighet med utbildningsnämndens inriktningsbeslut gällande enkelt avhjälpna hinder, HIN-projekt (UTBF 2026/804). Programmet innebär bland annat att matsalen anpassas, vilket innebär att en utvändig ramp skapas samt att en befintlig rullstolstolett (RWC) anpassas enligt myndighetskrav.

Utbildningsförvaltningen föreslår att tillgänglighetsåtgärder genomförs utöver enkelt avhjälpna hinder genom att en hiss installeras i hus D. En viss justering av skolledningens lokaler behöver ske på grund av nytt hisschakt. Även frångänglighetsåtgärder krävs. Om förvaltningen avstår från att installera hissen och i stället tvingas göra detta i ett senare skede skulle det med stor sannolikhet innebära behov av evakuering av hus D. Hus D är en central del av skolan med klassrum, skolledning och skolhälsovård.

Rivning av hus J

Hus J är en enklare byggnad jämfört med skolans övriga byggnader. Det är en enplansbyggnad i trä uppförd 1979 som är i behov av omfattande underhåll. I byggnaden finns två klassrum samt lokaler för fritidshem. Med utgångspunkt i befolkningsprognosen samt byggnadens skick så är det inte ekonomiskt motiverat att underhålla hus J och huset föreslås rivas. Rivningen innebär att skolans friyta ökar.

Evakuering

Underhållsåtgärderna är av omfattande karaktär. Internevakivering skulle medföra betydande störningar för verksamheten i form av buller, bristande ventilation och trångboddhet över en längre tid. Mot bakgrund av detta bedömer förvaltningen att det finns behov av en helevakuering av hela verksamheten under projektiden. Verksamheten föreslås evakueras till Kvickenstorpsskolan i Farsta, som förvaltningen redan hyr av SISAB. Skolbyggnaden har ändamålsenliga lokaler och rymmer den befintliga verksamheten på Tallkrogens skola. Avståndet till Kvickenstorpsskolan är cirka 4,5 km vilket gör att eleverna behöver transporteras i cirka 10 minuter med abonnerade bussar från Tallkrogens skola. För att säkerställa att barns bästa och rättigheter beaktas i beslutsprocessen har en barnkonsekvensanalys genomförts och är bilagd detta tjänsteutlåtande.

SISAB:s del av projektet

SISAB avser att uppgradera byggnadernas tekniska status då de idag saknar fullgod ventilation. Detta innebär att hela ventilationssystemet behöver ses över. SISAB avser även att byta avloppstammar, vattendragning och utföra dränering vid byggnaderna. Elinstallationer uppdateras i de delar som får ny ventilation och nya kulvertar byggs mellan husen. SISAB planerar att utföra ytskiktsarbeten i stor del av skolan i form av nya plastmattor, målning av väggar, nytt akustikundertak samt renovering av fönster.

Preliminär tidsplan	Start	Slut
Förslagshandlingsskedet	2025-08	2026-03
Genomförandeskedet		
- Produktionsskedet	2027-10	2029-04
- Rivning av hus J	Q3 2027	
- Extern evakuering	2027-06	2029-08
Preliminär inflytt hyresgäst	Sommaren 2029	

Ekonomi

SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen tagit fram en budgetoffert för projektet på Tallkrogens skola. Den hyresgenererande projektkostnaden för utbildningsförvaltningen uppgår till cirka 60 mnkr inklusive förväntad prisökning, varav förslagshandlingskostnaden är 2,1 mnkr. Detta medför en tillkommande hyra år ett på cirka 4,9 mnkr.

Utbildningsförvaltningens projektkostnader har ökat från utredningsskedet från 57,4 mnkr till 61,3 mnkr inklusive omkostnadstillägg och kreditiv, och grunden till detta är kostnader för skyfallsåtgärder och solceller på hus D och E.

Utbildningsförvaltningen planerar att ansöka om ersättning för kostnaden för rivning av hus J hos kommunstyrelsen under 2027. Direktkostnaden är cirka 1 mnkr, varav 600 tkr avser rivning och 400 tkr avser markarbeten. Denna kostnad ingår inte i bifogad offert men är redovisad i nedanstående ekonomitabell under direktfinansiering. Övriga direktfinansierade kostnader i tabellen är utredningskostnader.

Den totala projektkostnaden för staden är 257 mnkr varav utbildningsförvaltningens del är 58 mnkr, vilket ger en procentfördelning mellan SISAB och utbildningsförvaltningen på 77 respektive 23 procent. Till det tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv och blir sammanlagt 61,3 mnkr.

För att projektet ska kunna hålla tidplanen med anledning av nödvändiga åtgärder för ventilationen, samt nyttja tomställda Kvickenstorpsskolan, kommer förvaltningen att påbörja projektering i väntan på beslut från kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Om projektet skulle avbrytas efter beslut i utbildningsnämnden medför det en förgäveskostnad som direktfaktureras utbildningsförvaltningen. SISAB uppskattar att kostnaden uppgår till cirka 3,6 mnkr och kommer att hyresföras.

Evakueringen till Kvickentorpsskolan kommer att innebära ytterligare kostnader för verksamheten i form av bland annat hyra av buss och flyttkostnader. Kostnaden belastar utbildningsförvaltningen och inte projektet.

Hyrans andel av den totala budget som verksamheten Tallkrogens skola genererar uppgår idag till 11,1 procent. Snittet för Stockholms stads grundskolor är 17,4 procent av budget. Hyrans andel efter projektets färdigställande är 17,4 procent.

Fakta	
Skolans befintliga organisation	<i>F-6</i>
Skolans organisation efter projekt	<i>F-6</i>
Tidplan för färdigställande	<i>Sommaren 2029</i>
Befintlig elevkapacitet (platser)	538
Kapacitetsförändring	- 62
Elevkapacitet efter projekt	476
Befintlig area BRA (kvm)	6 524
Tillkommande area	-
Avgående area hus J	- 232
Total area BRA efter projekt	6 292
Total projektkostnad, exkl index (UTBF + SISAB)	248,3 mnkr
Projektkostnad UTBF, inkl direktfinansierat, omkostnadstillägg, kreditiv. Exklusive rivning	61,3 mnkr
Hyresgrundande belopp inkl index	60 mnkr
Befintlig hyra	7 mnkr
Befintlig hyra/elevplats	13,1 tkr
Avgående hyra hus J	- 235 tkr
Tillkommande hyra, år 1	4,9 mnkr
Tillkommande hyra beräknad med kalkylberäkningsprocent, år 1	4,2 mnkr
Total hyra vid färdigställande, år 1	11,7 mnkr
Total hyra vid färdigställande med kalkylberäkningsprocent, år 1	11 mnkr
Ev. Evakueringskostnad, hyra	-

Direktfinansiering (utredning o rivning hus J)	2,4 mnkr
Nyckeltal	
Hyra/elevplats	24,6 tkr
Hyra/elevplats beräknad med kalkylberäkningsprocent	23,2 tkr
hyra/kvm	1,8 tkr
Hyra/kvm beräknad med kalkylberäkningsprocent	1,7 tkr
Kvm/elevplats (BRA)	13
Hyrans andel av total budget	17,4%

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och oförutsedda kostnader är en del av projektets kalkyl och uppgår för utbildningsnämndens del till 6,7 mnkr, vilket är baserat på sannolikheten att de faller ut.

Byggnaderna har en hög antikvarisk klassning. Eftersom ytan för fläktrum i aulan i hus C är begränsad finns en risk att ny lösning strider mot varsamhetskraven. För att minska risken för förseningar eller fördyringar är antikvarien tidigt involverad kring detaljer och lösningar.

Eftersom skolan är från 1952 och många av de installationer som ska bytas ut är gamla finns det en risk att det saknas relationshandlingar vilket kan försena och fördyra projektet. För att minska risken kommer mer prover att göras i nästa skede.

Det finns risk för fukt under storkökets golv vilket kan medföra kostnader och försenad tidsplan. För att minska denna risk kommer fler provtagningar att utföras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, SISAB, representanter från Tallkrogens skola samt huvudskyddsombud.

Ärendet behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 18 augusti 2026. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 19 augusti 2026. Samråd med stadsledningskontoret har genomförts.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen bedömer att det finns ett långsiktigt behov av en skolverksamhet på Tallkrogens skola bland annat med hänsyn till skolans strategiska placering.

Utbildningsförvaltningen har utrett kostnaden för att skapa ett tillagningskök på skolan. Alternativet innebär en omotiverad dyr investering som får stå åt sidan för att säkerställa att den andel av skolpengen som går till undervisning inte minskar på grund av denna kostnad. Förvaltningen föreslår i stället åtgärder som innebär att skolan får ett myndighetsgodkänt mottagningskök med bättre flöden och funktion vilket skapar en bättre arbetsmiljö för personalen och att ställda myndighetskrav är uppfyllda.

Genom de föreslagna HIN-åtgärderna klarar skolan tillgänglighet till publika lokaler i enlighet med utbildningsnämndens inriktningsbeslut gällande HIN-projekt. Utöver HIN-krav installeras en hiss i hus D för att tillgängliggöra bland annat elevhälsans lokaler. Utbildningsförvaltningen bedömer att åtgärderna är strategiskt lämpliga att utföra i samband med att skolan är evakuerad.

Förslaget innehåller skyfallsåtgärder och installation av solceller. SISAB uppmanas att undersöka möjligheten till bidrag för solceller och skyfallsåtgärder.

Projektet har genomgående arbetat för att hålla nere kostnader genom att till exempel arbeta för effektivt lokalutnyttjande och evakuering inom eget bestånd. SISAB och utbildningsförvaltningen även valt att föreslå rivning av hus J. Detta för att bidra till att så stor del som möjligt ska gå till eleverna och undervisningen och inte ökade lokalkostnader. Hyrans andel av den totala driftkostnaden för Tallkrogens skolas verksamhet ligger i nivå med förvaltningen genomsnitt på 17,4 procent vilket är positivt.

Konsekvenser för barn och barns rättigheter samt jämställdhet

De verksamhetsanpassande åtgärder som föreslås i detta projekt innebär att utbildningsförvaltningen uppfyller lagar och myndighetskrav rörande en god fysisk arbetsmiljö för elever och personal på Tallkrogens skola.

För att säkerställa att barns bästa och rättigheter beaktas i beslutsprocessen har en barnkonsekvensanalys genomförts. Syftet är att identifiera och analysera de konsekvenser som projektet och den föreslagna evakueringslösningen, evakuering till Kvickenstorpsskolan, kan få för barn. Denna barnkonsekvensanalys är en bilaga till detta tjänsteutlåtande.

Kompensatoriska stödåtgärder kommer att utföras såsom möjlighet att innan evakuering besöka Kvickenstorpsskolan, tydlig information, transport till och från skolan, vuxennärvaro under

skoltiden vid förflyttningar samt anpassning av schemat. Detta förväntas minska den negativa påverkan på eleverna. Barnens vårdnadshavare kommer kontinuerligt att informeras om projektet, dess tidsplan och övriga frågor som påverkar verksamheten.

Elever och personal kommer flytta tillbaka till nyrenoverade lokaler som är både tillgänglighets- och verksamhetsanpassade, vilket gör att barnens fysiska miljö kommer bli betydligt bättre än idag.

Projektet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att nämnden godkänner förslaget att genomföra verksamhetsanpassningar på Tallkrogens skola till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 60 mnkr, med en tillkommande hyra det första året om cirka 4,9 mnkr. Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av projektkostnader och tillkommande hyra.

Per Törnvall
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ulrika Klemets
Avdelningschef
Utbildningsförvaltningen

Peter Bragner
Grundskoledirektör
Utbildningsförvaltningen

Bilagor

1. Genomförandoeffert Tallkrogen 708280 SEKRETESS
2. Tallkrogens skola Beräkningsunderlag SEKRETESS
3. Barnkonsekvensanalys Tallkrogens skola – verksamhetsanpassningar vid underhåll