

Handläggare
Christer Liverhall
Telefon: 08-50814075**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2025-06-12

Projekt hus C – Allaktivitetshus Rågsved

Inriktnings- och genomförandeärende för nytt allaktivitetshus

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av hus C, Rågsveds skolgränd 6-10 till en kalkylerad hyreskostnad år 1 om 3,4 mnkr.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att beställa genomförande av nytt allaktivitetshus och teckna hyresavtal med SISAB.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi-och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av hus C, Rågsveds skolgränd 6-10 till en hyreskostnad år 1 om 3,4 mnkr.

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen planerar för ett nytt allaktivitetshus i Rågsved. Planeringen har gjorts med utgångspunkt i Platssamverkan Rågsved som pågått sedan 2020 i samverkan med flera aktörer i området. Allaktivitetshuset planeras i lokaler som ägs av SISAB och som tidigare varit skollokaler.

Syftet är att skapa en öppen mötesplats för invånare i alla åldrar. Ett flertal förebyggande och främjande verksamheter planeras flytta till Allaktivitetshuset. Det rör bland annat följande verksamheter:

- Öppen förskola för barn 0-6 år och deras föräldrar
- Mellanstadieverksamhet för barn i årskurs 4-6
- Fritidsgård för ungdomar i årskurs 7-9
- Kulturskola för barn och unga 6-22 år
- Seniorverksamhet för seniorer över 65 år

Verksamhetsanpassningsprojektet leds av SISAB och förvaltningens kalkylerade hyra år 1 är 3,4 mnkr.

Bakgrund

För att kommunfullmäktiges mål ska uppnås ska stadsdelsnämnderna arbeta enligt kommunfullmäktiges prioriterade

inriktningar. I kommunfullmäktiges budget för 2025 sägs bland annat att:

”Stadens öppna fritidsverksamheter ska vara mötesplatser med närvarande och trygga vuxna förebilder. Den öppna fritidsverksamheten är en del av det trygghetsskapande arbetet”. (Inl:4)

”Stadens parklekar och fritidsgårdar ska vara öppna mötesplatser som medverkar till att alla barn och ungdomar ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och en meningsfull fritid. De öppna fritidsverksamheterna är därmed en del av stadens trygghetsskapande arbete. Verksamheterna ska vara utformade så att de främjar skyddsfaktorer och bidrar till en gynnsam social utveckling av barn och ungas liv. De öppna fritidsverksamheterna ska ha ett nära samarbete med andra aktörer som arbetar förebyggande och uppsökande, exempelvis fältassistenter, övrig socialtjänst och civilsamhället.” (SDN:16-17).

För att bidra till ovanstående har Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning sedan år 2020 samordnat arbetet med Platssamverkan Rågsved. Området Hagsätra-Rågsved är i översiktplanen utpekad som ett av stadens fokusområden, det ingår också i polisens lista över särskilt utsatta områden.

Den gemensamma visionen för Platssamverkan Rågsved är:

- Rågsved är en trygg och attraktiv stadsdel i en dynamisk storstad full av möjligheter.
- Våra barn och ungdomar har framtidstro och lyckas i skolan.
- Alla flickor, pojkar, kvinnor och män som bor i stadsdelen lever ett självständigt liv och kan röra sig fritt och tryggt både i och utanför hemmet.
- Rågsved utvecklas i dialog med de som bor och verkar i stadsdelen.

Delar av arbetet med platssamverkan Rågsved redovisades i en statusrapport till nämndensammanträdet i mars i ärendet ”Allaktivitetshus, projekt hus C”.

En medborgardialog genomfördes 2020-2021 inom arbetet med Platssamverkan Rågsved. Som ett led i att arbeta vidare med temaområdena ”Att vara ung i Rågsved idag” och ”Frivilliga krafter i Rågsved” har ett förslag om en ny mötesplats i Rågsved utarbetats, där syftet är att samla flera olika verksamheter för olika målgrupper i samma byggnad. Sedan tidigare finns ett allaktivitetshus som idag inrymmer fritidsgård och öppen förskola. Lokalen hyrs av extern fastighetsägare i Rågsveds centrum.

Med syfte att spara tid i genomförandet har stadsdelsförvaltningen och SISAB kommit överens om att påskynda planeringsprocessen genom att slå ihop ärendena inriktningsärende och genomförandeärende. SISAB undersöker också möjligheten att avropa ramavtalad entreprenör för att påskynda byggprocessen.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningen har i samverkan med SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB), och berörda facknämnder, föreningar, lokala aktörer samt invånare, planerat för en ny mötesplats i Rågsved. Verksamheten benämns Allaktivitetshus, och planeras att inrymmas i hus C som är en av byggnaderna på Rågsvedsskolans skolgård.

Allaktivitetshuset har planerats och utvecklats med de personer som bor och verkar i Rågsved. Under 2024 genomfördes en medborgardialog under tre kvällar med cirka 100 Rågsvedsbor och tjänstepersoner. Resultatet visar bland annat på att Allaktivitetshuset bör vara en knutpunkt för alla invånare, oavsett ålder och etnicitet. Huset ska vara tryggt och tillgängligt genom trygga vuxna och generösa öppettider. Det finns en stor efterfrågan på aktiviteter för hela familjer som inte kostar så mycket. Tillgång till fritidsbibliotek (utlåning av fritidsutrustning) och bibliotek är exempel på verksamheter som önskats. Medborgardialogens resultat har sammanställts och använts i planeringen av Allaktivitetshuset.

Med utgångspunkt i medborgardialogen är syftet med ett Allaktivitetshus att skapa en öppen mötesplats för invånare i alla åldrar, där invånare kan mötas, få information, nätverka och delta på aktiviteter. Ett flertal förebyggande och främjande verksamheter planeras flytta till Allaktivitetshuset. Det rör bland annat följande verksamheter:

- Öppen förskola för barn 0-6 år och deras föräldrar
- Mellanstadieverksamhet för barn i årskurs 4-6
- Fritidsgård för ungdomar i årskurs 7-9
- Kulturskola för barn och unga 6-22 år
- Seniorverksamhet för seniorer över 65 år

Utöver det kommer föräldrarådgivare, fältassistenter och andra yrkesverksamma ha möjlighet att boka samtalsrum i Allaktivitetshuset för att erbjuda invånare råd- och stödsamtal. I Allaktivitetshuset kommer det även vara möjligt för föreningar att få tillgång till lokaler för sina aktiviteter. Placeringen av det nya allaktivitetshuset, i direkt anknytning till skolan, kan också främja kontakten mellan skola och fritidsverksamhet. Förvaltningens samverkan med stadsbibliotekets enhet i EÅV kommer att ha en plattform och utvecklas ytterligare i huset. Förvaltningen har sedan många år goda erfarenheter av samarbeten och gemensamma

aktiviteter såsom pop-up bibliotek, högläsning, novellträffar, poesigrupper med mera.

Husets utformning

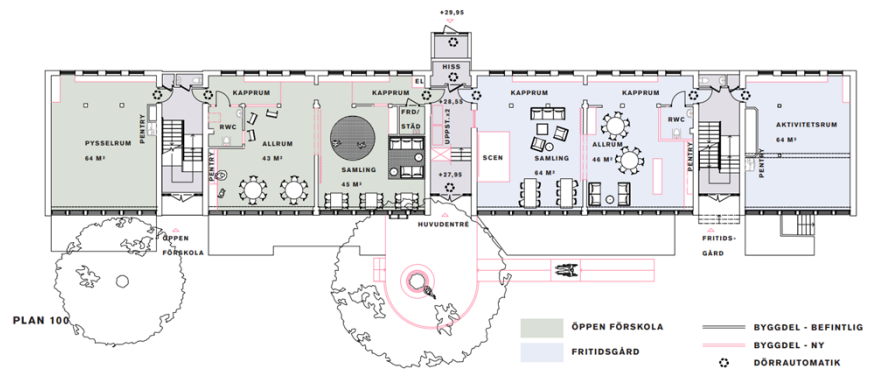
Under utredningsskedet har olika planlösningsförslag tagits fram, utifrån verksamhetens beskrivna behov och byggnadens förutsättningar. Frågor som samband mellan olika funktioner, tillgänglighet, brand, akustik, antikvariska krav och ventilation har utretts. Även fukt- och miljöinventering och ljudprovning har utförts.

För att minimera projektets omfattning har hänsyn tagits till nuvarande placeringar av tekniska system och installationer, såsom WC, handfat och ventilationskanaler. Av den anledningen placeras t.ex. ateljén i rum där det redan finns ventilationskanaler för keramikugnarna. För att minska risken med spridning av ljud från bl.a. rörelserum och gym behöver en del golv-, tak- och väggåtgärder göras samt luddämpning i ventilationskanaler. Byggnadens förutsättningar medger inte aktiviteter såsom hopp, bollek och användning av tunga fria vikter och medicinbollar utan omfattande ljudisolerande åtgärder.

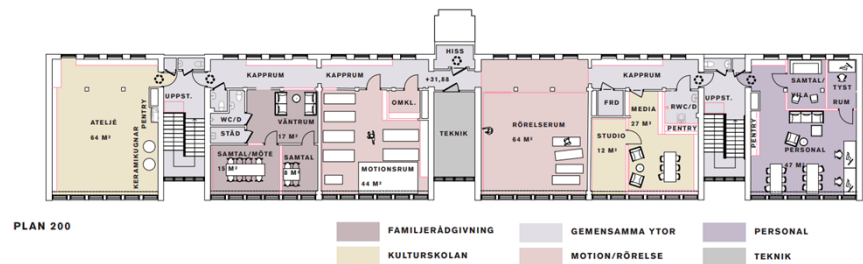
En fråga att hantera har varit möjligheten att öppna upp för håltagningar i bärande väggar på plan 1 för att möta verksamhetens behov av stora rum. Den maximala bredden på möjlig öppning är ca 3 meter i de bärande väggarna i rummen bredvid mittenentrén utan att behöva göra förstärkningar i balk under bottenplattan. Lastberäkningar har utförts för att optimera placeringarna av öppningarna.

En annan fråga att hantera har varit tillgänglig entré. Den mest kostnadseffektiva lösningen på tillgänglig entré är en ramp till mittenentrén som kompletteras med plattformshiss i trappan upp till befintlig hiss. En parkeringsplats för personer med nedsatt rörlighet (hk p-plats) ordnas på gården framför byggnaden.

De 3 ventilationsaggregaten kommer att behöva bytas p.g.a. att de är uttjänta vilket inte var känt innan utredningen. Planerad brandcellsindelning innebär att max 150 personer kan vistas per plan samtidigt i byggnaden. Befintlig förrådsbyggnad vid parkeringen planeras bli miljörum.



Ritningen visar planlösning på entreplan (plan 100 enl. ritning)



Ritningen visar planlösning på övre plan (plan 200 enl. ritning)

Ekonomi

Projektets byggherre SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) har lämnat en indikativ hyra baserad på kalkylerade kostnader för projektet till stadsdelsförvaltningen. Inhyrningen sker inom ramen för det samverkansavtal som gäller mellan staden och SISAB.

Projektets kalkylerade totalkostnad uppgår till 29,5 mnkr. Den hyresgenererande investeringskostnaden uppgår till 28,5 mnkr då utredningskostnader för 1,0 mnkr har direktfinansierats.

Stadsdelsförvaltningens årshyra år 1 uppgår till 3,4 mnkr beräknad på aktuell ränta. Den totala årshyran består av grundhyran som ligger på 1,1 mnkr per år, hyrestillägget som uppgår år 1 till 2,2 mnkr och markkostnad på 0,1 mnkr per år. Diskussioner pågår med övriga förvaltningar om hur lokalkostnaderna ska fördelas.

Som jämförelsehyra med beslutad kalkylränta på 2,0% uppgår hyrestillägget till 1,9 mnkr per år.

Hyrestillägget minskar successivt med tiden p.g.a. komponentavskrivningar.

Lokalen uppgår totalt till cirka 1027 kvm och är i två plan exklusive källare. På markplan kommer Fritidsgården och Öppna förskolan att husera. På övervåningen som nås med hiss kommer övriga verksamheter så som exempelvis kulturskolan och

seniorverksamheten att hålla till liksom personalutrymmen som samutnyttjas mellan verksamheterna.

Tidplan

Enligt den tidsplan som SISAB tagit fram så är förslagshandlingsskedet planerat att pågå mellan april och november i år. Detta följs av projektering och upphandling mellan januari och augusti 2026. Byggentreprenaden beräknas pågå mellan september 2026 till färdigställandet i januari 2027. Verksamhet kan om tidsplanen hålls flytta in i lokalen februari 2027. SISAB arbetar också med att förkorta tidsplanen ovan, bl.a. genom att avropa genomförandet via befintligt ramavtal vilket avsevärt kan förkorta tidsplanen. Vidare projektering får utvisa om detta är möjligt.

Risker

Risker är okända osäkerheter som i projektets riskhantering bedöms kunna ge en oväntad kostnad i projektet om risken inträffar. ”Risk och oförutsett”, som är en del av projektets kalkyl, är baserat på sannolikheten att de faller ut – till det kan helt oförutsedda risker tillkomma.

Stadsdelsförvaltningen vill uppmärksamma den risk som ligger i att SISAB i detta skede inte inkommit med en hyresoffert. Den hyra som redovisas i detta ärende är baserad på projektets kalkylerade kostnader. Ju längre projekteringen fortskrider blir projektkostnaden mer precis vilket ger ett bättre underlag för kommande hyra. För att förkorta tidsplanen och tidigarelägga färdigställandet överväger också SISAB att avropa genomförandet från befintligt ramavtal. Detta kan påverka priset för entreprenaden.

I nuvarande investeringskalkyl ingår ett riskpåslag om ca. 10%, 3, 0 mnkr.

Nedan redovisas de risker som bedöms som ”större” och därmed kan påverka projektet. Idag okända risker kan tillkomma under projektets genomförande.

Risk	Beskrivning av konsekvenser (tid/kostnad(kvalitet) och antaganden gällande risken	Åtgärdsförslag (för att eliminera risken eller minimera konsekvens respektive sannolikhet)
Beräknad hyra	Hyresoffert ännu inte tillgänglig.	Följa utvecklingen av projektet noggrant.
Avrop från ramavtal	Kan påverka priset eftersom förnyad	Väga möjligheten till snabbare

	konkurrenssättning inte genomförs.	genomförande mot risk för ökad projektkostnad. Tjänsteutlåtande Dnr EAV 2024/617 Sida 7 (8)
Föreningar	Saneringskostnader	Kostnad tas med i kalkylen (miljöinventering är utförd)
Håltagning i bärande väggar	Kostnader	Kostnad tas med i kalkylen (lastberäkningar är utförda)
Ökad omfattning på tillgänglighetsåtgärder, t.ex. frångänglighet.	Ökade kostnader	Tillgänglighet och brandskydd utreds vidare i nästa skede.
Fuktproblem i teknikrum i källare.	Ökade kostnader	Igensättning av ytterdörr.
Akustiska åtgärder	Ökade kostnader	I nästa skede utreds rumsbenämningar och placering av de olika funktionerna vidare.

Jämställdhetsanalys

Allaktivitetshuset kommer att vara en mötesplats för alla invånare, oavsett kön och könsidentitet. Alla invånare ska ha lika möjligheter till inflytande och resurser på allaktivitetshuset.

Barnrättsperspektiv

Barnkonventionen och barnets bästa ska genomsyra utvecklingen av allaktivitetshuset. Barn och unga kommer ha möjlighet att påverka och ha inflytande över mellanstadieverksamheten, fritidsgården samt andra aktiviteter som kommer att utgå från allaktivitetshuset. Verksamheterna ska främja en meningsfull fritid, trygga vuxna och utvecklande aktiviteter som är enligt barnkonventionens artikel 31 – rätten till lek, vila och fritid.

Tillgänglighet

Allaktivitetshuset kommer att göras tillgängligt så att personer med funktionsnedsättning kan ta del av mötesplatsen. Bland annat kommer det att byggas en ramp på trappan vid entrén som även kommer att kompletteras med en plattformshiss. I anslutning till allaktivitetshuset kommer det finnas handikapparkering.

Äldreperspektiv

I allaktivitetshuset kommer seniorer över 65 år att erbjudas hälsofrämjande aktiviteter som främjar ett socialt sammanhang och en meningsfull fritid vilket skapar en hög livskvalitet och bibehållen självständighet.

Miljö

Projektets byggherre Skolfastigheter i Stockholm AB kommer att följa stadens miljökrav.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelning ekonomi och lokaler i samverkan med Avdelningen förebyggande och främjande. Ärendet

har samverkats med facken den 7 maj och samverkats på funktionshinders- och pensionärsråden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen anser, med ledning av den genomförda medborgardialog och det pågående arbetet med platssamverkan Rågsved, att Allaktivitetshuset är ett väl genomtänkt och välmotiverat projekt som bör genomföras. Allaktivitetshuset kan också, i kombination med den planerade flytten av stadsdelsförvaltningens huvudkontor, bidra till att Rågsved utvecklas till en välfungerande och trygg stadsdel, vilket också är syftet för fokusområde Hagsätra-Rågsved.

Förvaltningen ser också stora synergieffekter av att samlokalisera flera av stadens verksamheter till ett hus, vilket förhoppningsvis skapar en trygg mötesplats för många målgrupper. Det bidrar också till resurseffektivitet att hyra in en stadsintern lokal som idag är tomställd.

Stadsdelsförvaltningen föreslår därför att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av hus C, Rågsveds skolgränd 6-10 till en kalkylerad hyreskostnad år 1 om 3,4 mnkr.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att beställa genomförande av nytt allaktivitetshus och teckna hyresavtal med SISAB.

Stadsdelsförvaltningen föreslår vidare att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi-och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av hus C, Rågsveds skolgränd 6-10 till en hyreskostnad år 1 om 3,4 mnkr.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Jenny Johansson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2025-06-03
Jenny Johansson, Avdelningchef	2025-06-03