

**Handläggare**  
Pia Parkå  
08-50846120

**Till styrelsen för**  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## **Genomförandebeslut Allaktivitetshus i del av Rågsvedsskolan, hyresgäst Anpassningar hus C, kv. Bygeln 4, Enskede-Årsta-Vantör**

### **Företagsledningens förslag till beslut**

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna genomförande av projektet hyresgäst Anpassningar Rågsvedsskolan, kv. Bygeln 4, Enskede-Årsta-Vantör med en projektkostnad om 29,3 mnkr, inklusive index, i sin helhet finansierat av stadsdelsnämnden samt att uppdra åt VD att genomföra projektet.

### **Sammanfattning**

SISAB har fått en beställning på hyresgäst Anpassningar hus C på Rågsvedsskolan från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning önskar göra Anpassningar till ett allaktivitetshus, en öppen mötesplats för invånare i alla åldrar, med verksamheter såsom öppen förskola, fritidsgård, seniorverksamhet, kulturskola och familjerådgivning. Planeringen är gjord med utgångspunkt i Platssamverkan Rågsved.

Hus C på Rågsvedsskolan är tomställt sedan januari 2023 efter att ha varit uthyrt till privat hyresgäst och utbildningsförvaltningen har inte behovet av lokalerna.

Projektet avser att skapa hyresgäst Anpassningar i hus C omfattande ändringar i planlösning, Anpassning av lokalerna utifrån bland annat akustiska behov och tillgänglighetsanpassningar. En tillgänglig entré med ramp och invändig plattformshiss tillskapas. Några ventilationsaggregat byts ut då de nått sin tekniska livslängd. Vidare kommer en parkering för rörelsehindrad tillskapas inom 25 meter från entrén.

Projektets mål är att kostnadseffektivt anpassa lokalerna för stadsdelens behov till ett allaktivitetshus åt stadsdelens invånare. Projektet ska även säkerställa tillgänglighet, ventilation för planerad verksamhet, utbyte till LED belysning samt ytskiktsrehabilitering där behov finns.

### **SISAB**

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

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-08-26. Projektering planeras från augusti 2025 till december 2025. Produktionen planeras från januari 2026 till augusti 2026.

### **Bakgrund**

Rågsvedsskolan är en grundskola F-6 i stadsdelsnämnd Enskede-Årsta-Vantör, uppförd 1960 efter ritningar av arkitekten Lennart Brundin. Skolan består av tre byggnader och är belägen precis intill Rågsveds centrum. Detta projekt är avgränsat till hus C som idag är tomställt.

Stadsdelsförvaltningen har sedan 2020 planerat för ett allaktivitetshus, en öppen mötesplats för invånare i alla åldrar med verksamheter såsom öppen förskola, fritidsgård, seniorverksamhet, kulturskola och familjerådgivning. Planeringen är gjord med utgångspunkt i Platssamverkan Rågsved.

Stadsdelsförvaltningen har planerat och utvecklat allaktivitetshuset tillsammans 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. Medborgardialogens resultat har sammanställts och använts i planeringen av Allaktivitetshuset.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning bedömer att det tomställda hus C på Rågsvedsskolan kan passa för detta. Under våren 2024 utfördes förstudier avseende tillgänglig angöring och håltagning i bärande väggar vilka båda visade på att önskade hyresgästpassningar var möjliga. Beställning har inkommit till SISAB från stadsdelsförvaltningen.

Hus C på Rågsvedsskolan är tomställt sedan januari 2023 efter att ha varit uthyrt till privat hyresgäst. Utbildningsförvaltningen har inget behov av lokalerna.

Projektet har ett mål om att få allaktivitetshuset på plats så snart som möjligt varför målet om inflyttning är september 2026. För att möjliggöra ett öppnande enligt denna tidplan kommer en ramavtalad entreprenör handlas upp. Projektets tidplan ger också att huset inte behöver vara tomställt längre än nödvändigt då detta får konsekvenser för framför allt tryggheten på platsen och riskerar bidra till ökad skadegörelse.



*Skolans placering på karta. Källa: Eniro*

## Ärendet

SISAB har fått en beställning från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Projektet avser att skapa hyresgäst Anpassningar omfattande ändringar i planlösning, anpassning av lokalerna utifrån bland annat akustiska behov och tillgänglighetsanpassningar. En tillgänglig entré med ramp och invändig plattformshiss tillskapas. Några ventilationsaggregat byts ut då de nått sin tekniska livslängd. Vidare kommer en handikappanpassad parkeringsplats tillskapas inom 25 meter från entrén.

Projektets mål är att kostnadseffektivt anpassa lokalerna för stadsdelens behov till ett allaktivitetshus åt stadsdelens invånare med inflyttningsstart 2026 för att säkerställa en relativt snabb inflyttning. Projektet ska även säkerställa tillgänglighet, ventilation för planerad verksamhet, utbyte till LED belysning samt ytskiktsrenovering där behov finns.

Projektet avser att återbruka material där så är möjligt.

## Tidsplan

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-08-26. Projektering planeras från augusti 2025 till december 2025. Produktionen planeras från januari 2026 till augusti 2026.

## Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 0,6 mnkr beräknas till 29,3 mnkr, helt finansierat av stadsdelsnämnden.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 28,7 mnkr. För stadsdelsnämnden tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 884 tkr vilket ger stadsdelsnämnden en kostnad om 29,5 mnkr. Av dessa direktfinansieras 1 mnkr för utredningsskedet.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 28,5 mnkr, med en ränta på 3,15 % är beräknad till 2,2 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 1,9 mnkr om räntan är 2,0 %.

### Risker

Projektets största risker består av:

- Tidskritisk tidplan
- Okända förhållanden avseende utförda åtgärder av tidigare privat hyresgäst
- Överklagat bygglov
- Okända föroreningar

### 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. Detta perspektiv har framkommit i projektet när till exempel de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med synpunkter i projektet. Vidare är SISAB:s projekteringsanvisningar formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

### Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och av representanter från stadsdelsförvaltningen.

Ebba Bock Agerman  
VD

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ebba Bock Agerman, VD	2025-08-14
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2025-08-14