

**Handläggare**  
Anna Westerlund

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

## **Genomförandebeslut av tillgänglighetsanpassningar på ett flertal skolor, etapp 5.**

### **Företagsledningens förslag till beslut**

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra HIN-projekt, etapp 5, på 9 skolor i Stockholm, med en projektkostnad om 69,2 mnkr, inklusive index, i sin helhet finansierat av hyresgäst, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

### **Sammanfattning**

HIN-projekt, etapp 5 innebär åtgärder för tillgänglighet på 9 skolor. Projektering startar november 2022 och produktionen kommer att pågå från mars 2024 till mars 2026, då överlämning kan ske.

### **Bakgrund**

I plan- och bygglagen anges att alla enkelt avhjälpna hinder mot tillgänglighet och användbarhet i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser ska avhjälpas. Kravet gäller om det med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpna hindren. Beslut togs 2004 i kommunfullmäktige om ett nytt Handikappolitiskt program för Stockholms stad. Ett av inriktningsmålen var att enkelt avhjälpna hinder, skulle vara eliminerade senast år 2010. Samma år fattade utbildningsnämnden ett inriktningsbeslut avseende enkelt avhjälpna hinder för tillgänglighet i publika lokaler i stadens grundskolor och gymnasieskolor. Hittills har tre etapper (med ca 45 skolor) avslutats och etapp fyra (med 12 skolor) är under produktion. Detta ärende avser etapp 5 där 9 skolor ingår.

I samråd mellan SISAB och utbildningsförvaltningen har tre nivåer definierats för tillgänglighetsarbetet, varav projektet omfattar nivå 1 och 2.

Nivå 1 - Enkelt avhjälpna hinder i publika lokaler enligt Boverkets definition

Nivå 2 - Nivå 1 med tillägg att även hiss och RWC, handikapptolett, ingår.

Nivå 3 - Åtgärder enligt nybyggnadsstandard. Dessa definieras som

#### **SISAB**

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

att samtliga lokaler är tillgängliga. Åtgärder i enlighet med nivå 3 utförs normalt i samband med större ombyggnad eller renovering.

### Ärendet

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag, framgår av de handlingar som projektet arbetat fram tillsammans med projekteringskonsulter. Föreslagna lösningar kommer att stämmas av och projekteras vidare med representant från respektive skolas ledning i nästa skede. Följande skolor ingår i projektet, Beckomberga, Bredängskolan, Hagsätraskolan, Hägerstensåsens skola, Johannes skola, Konradsberg, Snösätraskolan, Söderholmsskolan, Tullgårdsskolan.

### Konsekvenser för barn och unga

I januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter. SISAB arbetar strukturerat för att bevaka och förbättra barnens rättigheter inom SISAB:s verksamhetsområde. I barnkonventionens artikel 3 står det att för alla beslut som rör barn ska det i första hand beaktas det som bedöms vara barnets bästa. Barns rätt till hälsa (artikel 28) har varit styrande när det gäller ombyggnationen och barns rätt till en god skolmiljö har prioriterats.

### Tidplan

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande är SISAB tillhanda senast 28 oktober 2022. Projektering är planerad från november 2022 till november 2023. Produktionen kommer att pågå från mars 2024 till mars 2026.

### Ekonomi

Projektkostnaden är beräknad till 69,2 mnkr inklusive byggindex om 4,3 mnkr, i sin helhet finansierat av hyresgäst.

Projektkostnaden, exklusive index är 65 mnkr. Med hyresgästens omkostnadstillägg och kreditiv inkluderat är den totala kostnaden 66 mnkr, vilket är hyresgrundande. Hyresgästen kommer att direktfaktureras 275 tkr som är förgäveskostnad och ej medräknat i projektkostnaden.

Kostnader för program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i projektkostnaden, inte heller kostnader för provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Den tillkommande årshyran för utbildningsförvaltningen, år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 0,73% beräknad till 6,6 mnkr. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 7,4 mnkr om räntan är 2,0%.

### Risker

- Då flera av skolorna är antingen blå- eller grönklassade så finns det höga krav på att bevara det ursprungliga utseendet och inte

förvanska byggnaden. För respektive skola har antikvarie utfört en antikvarisk bedömning av hur föreslagna åtgärder enligt tillgänglighets- och brandkonsult påverkar byggnadens kulturhistoriska värde. Utifrån denna bedömning har en riskkostnad per skola uppskattats för att hantera åtgärder som anses ha stor konsekvens på byggnadens kulturhistoriska värde. Den skola som har störst utmaningar att hantera ur ett kulturhistoriskt perspektiv är Johannes skola, som är blåklassad.

- Bygglov för flertalet åtgärder behöver sökas och erhållas i nästa skede.
- Myndighetskostnader för bygglovsåtgärder har uppskattats i kalkylen
- Flertalet dörrautomatiker är projekterade, vilket påverkar befintliga dörrar. Erfarenhet från tidigare etapper har visat att en del dörrar är för svaga för att klara dörrautomatik och kommer att behöva bytas ut. En dörrinventering är planerad att utföras i nästa skede. En uppskattning av antalet dörrar och kostnad för dessa har gjorts i förslagshandlingsskedet och är tillagda till entreprenadsumman.
- Det allmänna marknadsläget med pågående krig i Ukraina, pandemins påverkan, stigande energi- och materialpriser och inflation är risker som kan påverka både tid och ekonomi i projektet.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av representanter från SISAB och utbildningsförvaltningen.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Claes Magnusson, VD	2022-09-01
Susanne Christensson, tf Avdelsningschef	2022-09-01