

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Skolroteln

Skrivelse om att omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder

Svar på remiss från Skolroteln (Dnr 316-657/2011).

Sammanfattning

S:t Görans Gymnasium, fastigheten Vallgossen 14 har efter utredningar inte visat sig lämpad för framtida utbildningsverksamhet. Fastigheten bör därför föras över eller säljas från SISAB till annan fastighetsaktör inom staden eller till en extern fastighetsutvecklare. Ett tänkbart alternativ är att fastigheten byggs om till studentbostäder, vilket redan översiktligt utretts. Koncernledningen har uppdragit åt SISAB att tillsammans med Svenska Bostäder närmare utreda förutsättningarna för studentbostadsanvändning innan ett slutgiltigt ställningstagande för fastighetens användning tas.

Ärendet

Skolroteln har remitterat *Skrivelse(2011:16/3) om att omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder* till bland annat Stockholms Stadshus AB och SISAB.

Tomas Rudin (S) anger i skrivelsen att Stockholms bostadsmarknad är i kris. Det saknas bostäder och inte minst hyreslägenheter och studentbostäder. I Stockholms största studentbostadskö är lägsta väntetid 20 månader. Staden måste därför bygga nytt för studenter och även se över möjligheter att bygga om befintliga fastigheter. S:t Görans gymnasium på Kungsholmen är idag en tom fastighet som staden äger.

Tomas Rudin (S) föreslår därför att staden undersöker möjligheterna att omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder.

Underremisser

SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse.

S:t Görans Gymnasium, fastigheten Vallgossen 4, omfattar 18 739 kvm. Utbildningsnämnden sa upp kontraktet 2008 men skolan har sedan dess använts för evakuering av andra verksamheter. Därutöver nyttjas ca 1 000 kvm för förskoleverksamhet. Byggnaden är för närvarande utifrån myndighetsanmärkningar underkänd för skolverksamhet.

SISAB har tillsammans med Engelska skolan, under 2010, utrett möjligheterna att genomföra nödvändiga åtgärder för myndighetsanmärkningar, verksamhetsanpassningar

och kostnaderna för detta. Det konstaterades att kostnaderna blev för höga för att hyresgästen genom skolpengen skulle kunna finansiera åtgärderna.

I utredningen framkom också att byggnaden inte är lämplig för grundskoleverksamhet genom att den ursprungligen byggdes för yrkesutbildning med bl.a. 24 klassrum om 100 kvm vardera. Byggnaden lämpar sig inte för mer än 1200 personer med hänvisning till brandsäkerhet, tillgänglighet m.m.

Byggnaden är också för närvarande föremål för byggnadsminnesförklaring.

SISAB har på övergripande nivå låtit Projektengagemang Kring Arkitektur utreda möjligheterna att inrymma studentbostäder eller bostäder i byggnaden. Översiktligt anser konsulterna att de övre planen 4-10 i byggnaden skulle kunna nyttjas för lägenheter medan de lägre bättre lämpar sig för skolverksamhet av estetisk karaktär eller konferens eller kontor. SISAB bedömer att KOMVUX, SFI eller särskoleverksamhet skulle vara lämpligt men att staden inte vare sig på kort eller på lång sikt har behov av detta.

Sammantaget anser därför SISAB att fastigheten bör användas för andra ändamål än skolverksamhet. Den kan nyttjas som bytesobjekt för att komma åt utbildningslokaler i andra områden eller omvandlas till bostäder/studentbostäder. Om så är fallet bör tomträtten återtas av staden som därmed också löser ut SISAB:s bokförda värden (*bilaga*).

Koncernledningens synpunkter

SISAB har översiktligt genomfört de utredningar som behövs för att konstatera att fastigheten Vallgossen 14, f.d. S:t Görans gymnasium, inte längre är lämpad för skolverksamhet. Koncernledningen anser därför att den på lång sikt skulle fylla en bättre funktion som utvecklingsfastighet hos exempelvis stadens exploateringsnämnd, hos någon privat projektutvecklare eller något av stadens övriga fastighetsbolag.

Koncernledningen anser att fastigheten bör överföras från SISAB antingen till exploateringsnämnden, om den blir föremål för ändrad detaljplan, eller till någon av stadens övriga bolag, om den visar sig lämpad att med rimliga ekonomiska förutsättningar bygga om till bostäder. Om fastigheten lämpar sig bättre för kommersiell verksamhet bör den bytas bort eller säljas till en extern aktör.

Ett tänkbart alternativ är att fastigheten byggs om till studentbostäder, vilket redan översiktligt utretts. Koncernledningen har uppdragit åt SISAB att tillsammans med Svenska Bostäder närmare utreda förutsättningarna för studentbostadsanvändning innan ett slutgiltigt ställningstagande för fastighetens användning tas.

Per Blomstrand

vice VD Stockholms Stadshus AB

Dnr: 358-2011

KF/KS kansli
Stadshuset

105 35 STOCKHOLM
Stockholm 2011-05-25

Vår referens: Per Backe

Er referens: Åsa Härkegård

Remiss om skrivelse (16/3) om att omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder

Kommunstyrelsen genom skolroteln har remitterat rubricerat ärende till bland andra SISAB för besvarande. Bolaget önskar med anledning härav framföra följande.

Bakgrund

S:t Görans gymnasium utgörs av tomträtten till fastigheten Vallgossen 14. Den totala byggnadsytan för objektet uppgår till 20. 481 kvm BRA. Tomträttens markareal omfattar 8.598 kvm.

Genom uppsägning år 2008 från utbildningsnämnden i Stockholm har 18.739 kvm i objektet friställts. Dock har stor andel av de vakanta lokalerna därefter använts av utbildningsförvaltningen för evakueringsändamål. Därutöver är 1.012 kvm uthyrt för förskoleändamål i fastigheten. Byggnaden är för närvarande utifrån myndighetsanmärkningar underkänd för skolverksamhet.

I syfte att hyra ut de vakanta lokalerna tecknade SISAB år 2010 en avsiktsförklaring med Internationella Engelska Skolan i Sverige AB. SISAB tillsammans med Engelska skolan utredde mot bakgrund av detta nödvändiga åtgärder rörande myndighetsanmärkningar och verksamhetsanpassningar samt kostnaderna härför. Även en successiv upptrappning av verksamheten och därmed hyran diskuterades. Det konstaterades att denna framtagna kalkyl skulle ge en för hög hyra i förhållande till vad skolpengen medger enligt Engelska skolan. Mot denna bakgrund hävde parterna avsiktsförklaringen år 2011.

SISAB:s bedömning avseende skolverksamhet

I utredningen avseende S:t Görans gymnasium har framkommit att byggnaden inte är lämplig för att anpassas för grundskoleverksamhet med dagens krav på funktionslösningar och effektiva lokalytor. Skolan byggdes för yrkesutbildning och därav har lokalerna i delar blivit speciella. Bland annat finns det 24 stycken klassrum med en yta om varter 100 kvm.

Med hänvisning till brandsäkerhet, tillgänglighet och utomhusmiljö med mera görs bedömningen att byggnaden inte lämpar sig för mer än 1.200 personer samtidigt. Detta medför cirka 18 kvm per person, vilket är en för stor yta för en modern skola. Utredningen har också beaktat varsamhetsfrågor, vilket inte förenklar de önskemål som finns om tidsenliga och funktionella lokaler för skolverksamhet.

Bolaget gör även bedömningen att utomhusmiljön inrymmer begränsningar. Yttergården framför huvudentrén är i sin helhet kullerstenbelagd och får av bevarandeskäl inte anpassas för utomhusaktiviteter. Kvar för utomhusverksamhet finns en liten yta med asfalt samt en kulle med träd.

De utredda kostnaderna för att åtgärda myndighetsanmärkningar samt verksamhetsanpassningar tillsammans med ovan redovisad yttineffektivitet (utifrån möjlig elevkapacitet) leder till en hyresnivå motsvarande 40 % av den totala skolpengen. Detta konstateras vara en alltför hög nivå.

Det bör framhållas att såväl byggnad som gård för närvarande är föremål för byggnadsminnesförklaring hos länsstyrelsen.

Studentbostäder alternativt bostadslägenheter

SISAB har på en övergripande nivå låtit Projektengagemang Kring Arkitektur utreda möjligheterna att inrymma studentbostäder eller bostadslägenheter i objektet. Utredningsrapporten redovisas i bilaga 1.

SISAB:s slutsats

För att iordningställa S:t Görans gymnasium för grundskoleverksamhet mot bakgrund av föreliggande myndighetsanmärkningar och nödvändiga verksamhetsanpassningar etc, erfordras stora kostnader och insatser vilket leder till en orimlig hyresnivå med hänsyn till möjlig elevkapacitet. En möjlig lösning för skoländamål kan vara att använda objektet för särskole- eller yrkesutbildningsverksamhet alternativt KOMVUX eller SFI-verksamhet med skiftesgång. Dock har stadens skolväsende framhållit att sådana behov med lokalisering i S:t Görans gymnasium, vare sig i kort eller långt perspektiv, ej föreligger.

På grundval av ovanstående är bolagets förslag att helt andra användningsändamål för fastigheten övervägs, såsom bytesobjekt för staden för att komma åt utbildningslokaler i områden där skolkapacitet saknas eller en omvandling till studentbostäder, alternativt bostadslägenheter, eller vårdlokaler. Detta innebär i konsekvens att staden genom dess exploateringskontor återtar tomträtten Vallgossen 14 och löser ut SISAB:s bokförda värden i sammanhanget.

Med vänlig hälsning

Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius



Datum 2011-05-12

1 (2)

S:t Görans gymnasium Konsekvenser och synpunkter vid ombyggnad till studentlägenheter

Efter en inledande studie med inriktning på ombyggnad av S:t Görans gymnasium till studentlägenheter har synpunkter framkommit vilka redovisas nedan. Studien har gjorts i samarbete mellan Claes Reichmann och AnnaMaria Englund.

Vi förordar att huset kan avdelas horisontellt med gränsen vid plan 400 och innehålla två olika verksamheter.

Plan 8000-9000, källarvåningarna, har inga uttalade antikvariska värden. Det är dock önskvärt att man respekterar logistiken för de bef tekniska systemen.

På plan 9000 skulle man kunna utöka ytan för parkeringsplatser.

Plan 100-300 har ytor av mer allmän karaktär och det är viktigt att försöka behålla den känslan.

Önskvärt vore om man här kunde få in helst skolverksamhet inom konst, musik eller annan estetisk verksamhet. Ev konferens eller kontorsverksamhet skulle också kunna vara möjlig. Tillbyggnad av tänkt aula skulle ge sitt stort mervärde för verksamheten inom dessa våningar.

Delar av dessa plan vid entréhallen skulle även fungera bra för café- (plan 100) och restaurangverksamhet (plan 200).

Ev kan man tänka sig lägenheter i lågdelen, länken, på plan 200, samt delar av plan 300.

Plan 400 – 1000 har volymer som skulle kunna byggas om till studentlägenheter i olika storlekar. Ca 20-25 lägenheter per plan skulle kunna inrymmas. Byggnadens system med pelare och fönsterpartier ger här en viss begränsning av dispositionen av ytorna.

De mörka delarna i mittsektionen skulle med fördel kunna utnyttjas till förråd, då studenter ofta har stort behov av detta. Alternativt till gemensamt kök, tvättstuga och fastighetsservice.

Bef öppna ytor mitt emot trapphallar skulle kunna fungera som allrum.

Rum med särskilt bevarandevärda byggdelar måste detaljstuderas vid ev fortsättning av konceptet.

Några av hissarna kan avdelas till lägenhetsvåningarna för att skapa en bra tillgänglighet.

PROJEKTENGAGEMANG KRING ARKITEKTUR AB

Box 47146
100 74 Stockholm

Besöksadress: Årstaångevägen 19B
Org.nr: 558166-6073
Säte i Visby

www.projektengagemang.se
Tel: 08-15 40 30
Fax: 08-15 40 36

V:\GemensamtUppdrag\01 A\61805407 Vålgossen 14, St Görans\Studentlägenheter\St Görans gymn studentlägenheter.docx



Datum

2 (2)

Plan 1100 innehåller en gymnastiksal med stora arkitektoniska värden som det är stor vikt att man respekterar. Tillgång till gymnastiksal samt takterrass skulle skapa stort mervärde för hyresgäster. Undervisningslokaler på detta plan kan nyttjas för lägenheter.

Generellt är det viktigt att på samtliga våningsplan respektera de allmänna ytorna, såsom entréhall, hisshallar, korridorer mm.

Projektengagemang kring Arkitektur AB

AnnaMaria Englund