

HandläggareWilliam Isaacs 08-508 14059
Eskil Swerkersson 08-508 14020**Till**Enskede- Årsta- Vantörs stadsdelsnämnd
2018-02-01

Revidering av samverkansavtal med SISAB

Remissvar

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som svar på remissen.

Lena Lundström Stoltz
StadsdelsdirektörUlrika Klemets
Ekonomichef**Sammanfattning**

En revidering av ramavtalet med SISAB för utbildningslokaler har tagits fram, med ett övergripande syfte att få till stånd största möjliga koncernnytta i samverkan mellan berörda parter. Ramavtalet benämns samverkansavtal för att tydligt belysa vikten av god samverkan i arbete rörande utbildningslokaler.

Detta reviderade samverkansavtal tydliggör bland annat ansvarsfördelning och innefattar även ett förslag på nytt riktvärde för produktionskostnad vid nybyggnad av utbildningslokaler. Stadsledningskontoret presenterar samtidigt åtgärder som hamnar utanför samverkansavtalet. Bland annat presenteras ett förslag på att ersätta mindre förskolor i sämre skick, med nya modulförskolor i trä.

Förvaltningen ställer sig i huvudsak positiv till samverkansavtalet. Synpunkter och kommentarer rör främst det nya riktvärdet, som förvaltningen anser kan komma att gynna endast projekt med goda grundförutsättningar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av lokal- och stadsmiljöenheten på ekonomiavdelningen.

Bakgrund

I budget för 2017 fick kommunstyrelsen i uppdrag att, i samverkan med Stockholms stadshus AB och SISAB, se över och revidera gällande ramavtal för utbildningslokaler. Revideringen syftar till att öka incitament för rationella och kostnadseffektiva ny- och ombyggnationer.

Det ursprungliga ramavtalet beslutades i kommunfullmäktige i budget för 2013. 2015 genomfördes en revidering som resulterade i ett antal mindre ändringar och justeringar.

Ärendet

Det reviderade ramavtalet benämns samverkansavtal, vilket ska syfta till att tydliggöra att samtliga berörda parter behöver samverka i strävan att få till stånd största möjliga koncernnytta i hanteringen av stadens utvecklingslokaler. Koncernen i fråga är Stockholms stad, vilken samtliga berörda parter är del av.

Samverkansavtalet innefattar en mängd olika villkor rörande ansvarsfördelning och hyresförhållanden, som ska ligga till grund för arbetet med stadens utbildningslokaler.

Bland annat belyser samverkansavtalet vikten av att en rationell ansvarsfördelning tillämpas, med största möjliga koncernnytta som gemensamt mål för berörda parter.

En annan större förändring jämfört med befintligt ramavtal är att samverkansavtalet föreslår ett nytt riktvärde baserat på produktionskostnaden, istället för hyreskostnaden. Enligt detta riktvärde bör en kostnad på 400 000 kr per plats inte överstigas i nybyggnadsprojekt. Ett administrativt tillägg tilldelas SISAB, och dess storlek beror på hur den egentliga projektkostnaden förhåller sig till riktvärdet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ställer sig i huvudsak positiv till samverkansavtalet. Den genomgripande inriktningen angående en rationell ansvarsfördelning, som ska leda till största möjliga koncernnytta, anser förvaltningen vara en viktig del i stadens arbete med utbildningslokaler. Eftersom berörda parter har egna budgetar krävs en tydlig ansvarsfördelning för att samarbeten mellan stadens bolag och förvaltningar ska resultera i största möjliga samhällsnytta.

Riktvärde och administrativt tillägg

Förvaltningen anser att det är positivt att ett riktvärde för produktionskostnaden per plats tillämpas istället för hyreskostnad per plats. Detta ger bättre förutsättningar för att styra projekt mot en

god ekonomi, eftersom hyreskostnader påverkas av faktorer, såsom avtalstid, som inte direkt hänger ihop med kostnaden för att bygga förskolan.

Förvaltningen vill särskilt lyfta att omständigheter för olika projekt skiftar, vilket innebär att ett fast riktvärde, som ska tillämpas på samtliga projekt, kan vara problematiskt. Projekt med goda grundförutsättningar kan komma att gynnas medan de med sämre grundförutsättningar inte påverkas eftersom det i dessa fall kanske inte är möjligt att underskrida riktvärdet.

Förvaltningen efterfrågar fortsättningsvis en redogörelse för hur en produktionskostnad på 400 000 kr per plats förhåller sig till dagens nyckeltal på 30 000 kr per plats.

Fortsättningsvis vill förvaltningen lyfta att det finns risk för oklarhet då olika riktvärden kommer att gälla för SISAB och de fall där andra byggaktörer bygger. I projekt med andra byggaktörer utgår förvaltningen från att tidigare riktvärde (30 000 kr/barn) även fortsättningsvis kommer att gälla.

Larmöverföring

Förvaltningen anser att det är positivt att hela larmansvaret överförs till SISAB.

Drift- och underhållsschablon- energi

Förvaltningen efterfrågar att det tydliggörs om drift- och underhållsschablonen för el och värme (DoU- energi) kommer att justeras när en ny schablon för lågenergiobjekt (DoU- lågenergi) införs. Den tidigare schablonen innefattade både objekt med god såväl som dålig energieffektivitet.

Underhåll

Förvaltningen anser att SISAB ska ansvara för att ventilation är förenlig med gällande myndighetskrav, som kan skärpas med tiden.

Inhyrning från tredje part

Förvaltningen hyr redan idag ett stort antal förskolor av kommunala bostadsbolag, privata fastighetsägare samt fastighetskontoret. Förvaltningen tolkar detta avsnitt som att det främst rör skollokaler och det är otydligt hur detta påverkar inhyrning av förskolelokaler från tredje part. Om det rör förskolor behöver samverkansformer mellan SISAB och förvaltningen, i dessa många gånger komplicerade processer, tydliggöras.

Restvärden vid avveckling

Förvaltningen anser att det behöver förtydligas hur förskolors skick bedöms vid beslut om rivning. Det krävs en väl utarbetad metod som kan användas för att avgöra när förskolor behöver rivas, för att undvika att subjektiva bedömningar används som underlag till rivningsbeslut. Det saknas tydliga bestämmelser kring detta i samverkansavtalet.

Förändringar av ansvarsfördelning

Förvaltningen förordar att ansvaret för sophus, utomhusförråd och lekstugor tillfaller SISAB och att detta ska stå med i samverkansavtalet. I dagsläget ansvarar stadsdelen för dessa anläggningar. Förvaltningen anser att ansvarsfördelningen skulle bli tydligare om fastighetsägaren istället ansvarade för dessa.

Remissens förslag utanför samverkansavtalet

Ersätta äldre förskolor

Förvaltningen anser att förslaget om att ersätta mindre och ineffektiva förskolor i sämre skick med nya modulförskolor i trä bör utredas vidare. En halvering av byggtiden anser förvaltningen vara positiv eftersom det minskar behovet av och kostnaden för evakueringslokaler.

Det är dock viktigt att stor omsorg läggs på utformningen av förskolorna och att de förhåller sig till stadsdelens funktionsprogram. I de fall som det bedöms möjligt att bygga konceptförskola inom ramarna för befintlig detaljplan, bör även detta utredas som ett alternativ. Utifrån tidigare erfarenhet vill förvaltningen samtidigt lyfta att det i många fall krävs platsritade förskolor för att skapa goda inomhus- och utomhusmiljöer på tomter med försvårande omständigheter.

Förvaltningen ställer sig positiv till materialvalet trä eftersom detta ligger i linje med stadsdelens miljöprogram och är något som förvaltningen inte har kunnat få i projekt med SISABs förskolor.

Förtida underhåll

Förvaltningen anser att det är positivt att tolkningsgruppen kommer arbeta med att förtydliga hur kostnadsfördelningen sker mellan berörda parter för förtida underhållsåtgärder som genomförs i samband med ombyggnad.

Bilaga

Samverkansavtal för utbildningslokaler