

**Handläggare**  
Zenja Ristic  
Telefon: 08-508 33 942**Till**  
Utbildningsnämnden  
2021-05-27

## **Etapp 1 gällande kvarteret Drivhuset**

Förslag till genomförandebeslut

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag för ombyggnationen av hus A på kvarteret Drivhuset till en kostnad om cirka 27,5 mnkr och med en hyreshöjning om cirka 1,6 mnkr första året.
2. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att tillskapa provisorisk matsal till en kostnad om ca 2,3 mnkr med en hyreshöjning om 1,2 mnkr första året.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag gällande ombyggnation av kvarteret Drivhuset till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 30 mnkr för ombyggnation samt tillskapande av provisorisk matsal. Kostnaden för tillkommande första årshyra om cirka 1,6 mnkr för hus A samt 1,2 mnkr för tillfällig matsal.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl  
UtbildningsdirektörMalin Eriksson  
AvdelningschefJoachim Håkansson  
GymnasiedirektörLee Orberson  
Grundskoledirektör

## **Sammanfattning**

Kvarteret Drivhuset (tidigare Enskede Gårds gymnasium) är ett projekt som är viktigt för både gymnasieskolan och grundskolan. Målet är att bedriva verksamheten på en organisation för totalt 1200

elever i årskurs 7-9 samt på gymnasieskolans högskoleförberedande program. För att tillgodose behovet och elevprognoserna i området behöver ombyggnationen göras i etapper. Etapp 1 innebär en ombyggnation av hus A, som syftar till att kunna tillgodose efterfrågan på gymnasieplatser men som även omfattar anpassningar som påverkar den framtida grundskolans verksamhet. Verksamhetsanpassningarna som görs i etapp 1 rör reception, elevhälsa, entréhallar och administrativa lokaler. Under 2022 kommer enbart hus A att verksamhetsanpassas samt en del av hus G som ska byggas om till provisorisk matsal och storkök. Målet är att mellan 2022-2024 skapa 400 elevplatser på gymnasiet. Ombyggnationen för samtliga hus (etapp 1 och 2) beräknas vara klart hösten 2024.

### **Bakgrund**

SISAB är tomträttsinnehavare till fastigheten Drivhuset 1 i Enskede. Utbildningsnämnden hyr lokalerna och förvaltningen har tidigare bedrivit verksamheten Enskede Gårds gymnasium. Då SISAB behöver genomföra större ventilations- och underhållsarbeten i byggnaderna har fastigheten utrymts under 2020 och är i dagsläget tomställd.

Byggnaderna uppfördes på 1960-talet och omfattar cirka 13 600 kvm lokalyta med en gårdsyta om cirka 6 000 kvm. Fastigheten lämpar sig väl för högstadie- och gymnasieverksamhet då den är strategiskt belägen i stadsdelens mittpunkt med närhet till tunnelbana, intill ett av stadens nybyggnadsområden Slakthusområdet.

Förvaltningen har en ny plan för fastigheten som innebär att inhysa både högstadium och gymnasium i befintliga anpassade lokaler för att möta växande elevunderlag. Högstadieplatser säkerställs på så vis inom kvarteret Drivhuset och förvaltningen undviker utbyggnader på närliggande Enskede skola och Sturebyskolan. Utbildningsnämnden fattade inriktningsbeslut för ombyggnationen 2020-11-19 och ärendet godkändes i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2020-11-23.

Detta ärende omfattar den första etappen av flera i kvarteret Drivhuset. Den ordinarie processen är att samtliga etapper alltid hanteras i ett gemensamt beslut. I detta fall är det på grund av tidsaspekter inte möjligt. Det innebär att utifrån projektet som helhet, behöver etapp 1 i ett första steg beslutas av såväl utbildningsnämnden som kommunstyrelsens ekonomiutskott.

### Behovsanalys för gymnasiet

Fram till år 2031 väntas antal elever i Stockholms stads gymnasieskolor öka med 4 800, till följd av ökande antal unga i gymnasieålder i hela stockholmsregionen. Antaganden har gjorts om utvecklingen för fristående och andra kommuners skolor.

Förvaltningen planerar för cirka 3 000 nya gymnasieplatser fram till år 2031. Gymnasiedelen i planerade kvarteret Drivhuset ingår i planeringen.

Förvaltningen bedömer att det behöver finnas nya gymnasieplatser i kvarteret Drivhuset tillgängliga redan till hösten 2022. En ny gymnasieskola i det intilliggande Slakthusområdet planeras till år 2025.

### Behovsanalys för grundskolan

I Enskede-Årsta-Vantör finns ett stort behov av att säkerställa befintlig kapacitet i permanenta skollokaler med anledning av framförallt tidsbegränsade bygglov och planstridiga byggnader för områdets tillfälliga skollokaler, något som visat sig vara svårt och kostsamt att göra på de befintliga skolorna.

Samtidigt ökar behovet av fler elevplatser i högstadiet. De skolor som tillsammans täcker högstadiebehovet i området är Bäckahagens skola, Enskede skola, Sturebyskolan och Örbyskolan. Enligt prognosen är behovet cirka 400 platser i respektive årskurs i högstadiet, det vill säga 14 paralleller. Idag är kapaciteten cirka 360 platser per årskurs, varav en stor del är i tillfälliga lokaler.

### Ärendet

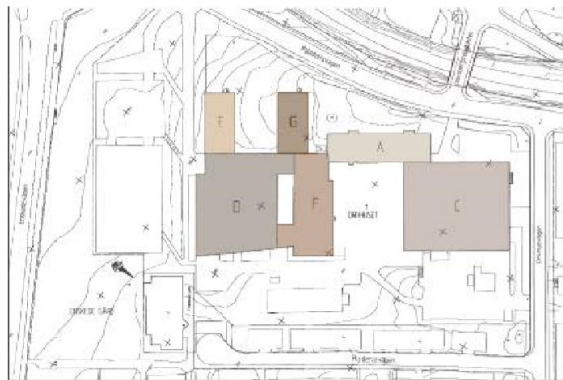
Kvarteret Drivhuset är gulklassad enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av stadens bebyggelse, förutom hus A som är grönklassad. Skolan är i behov av renovering både invändigt och exteriört. Renovering av fasad för hus A bedrivs i ett separat projekt som beräknas ta 1 år med start i april 2021.

Skolan var fram till och med VT 2020 ett yrkesgymnasium för ungefär 460 elever. På grund av bland annat bristande elevunderlag för yrkesinriktade program samt stort behov av renovering både invändigt och exteriört avvecklades gymnasieverksamheten.

Ettapp 1 som innebär ombyggnation av hus A omfattar en kombination av verksamhetsanpassningar och underhållsarbete. Hus A avser lärosalar för teoretiska ämnen för gymnasieskolan samt gemensamma utrymmen så som huvudentré, reception, vaktmästeri,

administrativa lokaler för lärare och övrig personal på skolan. De andra åtgärderna som behöver vidtas är tillgänglighetsanpassning av entrén mot skolgården samt receptionen. Ventilationen ska anpassas för att klara 33+2 personer per helgrupprum.

I hus G ska en tillfällig matsal och ett tillfälligt serveringskök byggas eftersom skolan ordinarie kök och matsal kommer att vara stängt för underhåll och ombyggnad i projektets kommande etapper. Målet är att vara kostnadseffektiva och genomföra ombyggnation i mindre omfattning då dessa funktioner sedan ska tas bort. Etapp 2 innebär att hela våningsplanet ska byggas om till lärosalar för högstadiet.



Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för etapp 1 är cirka 12 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger), med start HT21.

### Ekonomi

Nedan redogörs ekonomi för etapp 1 som omfattar hus A och en del av hus G för provisorisk matsal. Utbildningsnämnden fattade inriktningsbeslut för ombyggnationen 2020-11-19 och 2020-11-23 tog kommunstyrelsens ekonomiutskott beslut om projektet i sin helhet med en kostnad på 167 mnkr för etapp 1 och 2. Underlaget för etapp 1 arbetades fram under hård tidspress och djupgående detaljer uteslöts för att kunna möta tidplanen som ännu är aktuell. Under mars 2021 arbetade SISAB fram ett omfattande underlag och kalkyler för hus A samt provisorisk matsal i hus G. Den tidiga prognosen uppskattade etapp 1 till en kostnad om 25 mnkr och det saknades en specificerad kostnad för provisorisk matsal. Kostnaderna har ökat i projektet för etapp 1 med cirka 5 mnkr. Orsaken är bland annat förskjutningar mellan vad som behöver göras i de olika etapperna.

Ekonomin för etapp 1 och 2 bevakas och diskuteras ständigt för att kunna hålla budgeten från inriktningsbeslutet. Ekonomin för

helheten (etapp 1 & 2) har i dagsläget förändrats med cirka 10 mnkr från inriktningsärendet. Den totala projektkostnaden bedöms därmed till 177 mnkr. Det beror på att man nu tagit fram mer detaljerade och faktiska kalkyler. Etapp 2 befinner sig i dagsläget i förslagshandlingsskedet, och kommer överlämnas till nämnden för beslut hösten 2021/våren 2022. Sammantaget bedöms avvikelserna begränsad och hyreskostnaden per elev år 1 bedöms ligga i nivå med inriktningsärendets cirka 31 tkr per elev.

| Ekonomiska fakta Kvarteret Drivhuset etapp 1                                                                                          |                    |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Etapp 1                                                                                                                               | Nuläge             | Etapp 1 efter färdigställande |
| <b>Basfakta</b>                                                                                                                       |                    |                               |
| Tidplan för färdigställande                                                                                                           |                    | 2024 (höstterminen)           |
| Elevkapacitet                                                                                                                         |                    | 400 elever i hus A            |
| <b>Ekonomi och lokaler, nyckeltal</b>                                                                                                 |                    |                               |
| Ombyggnadsarea BRA (kvm) hus A & hus G                                                                                                | 3190kvm            | 3198kvm                       |
| Area BRA (kvm) Hus A                                                                                                                  | 2984 kvm           |                               |
| Projektkostnad för hus A                                                                                                              |                    | 27,5 mnkr                     |
| Projektkostnad för provisorisk matsal i hus G mellan 2022-2024                                                                        |                    | 2,8 mnkr                      |
| Total projektkostnad                                                                                                                  |                    | 30,3 mnkr                     |
| Projektkostnad per elev                                                                                                               |                    | 77 500 kr/elev                |
| <b>Hyra</b>                                                                                                                           |                    |                               |
| Hyra för hus A                                                                                                                        | Ca 2,8 mnkr        | Ca 4,3 mnkr                   |
| Varav tillkommande hyreskostnad (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt) för hus A                                                    |                    | 1,6 mnkr                      |
| Hyra för del av hus G                                                                                                                 | Ej möjlig att ange | 1,2 mnkr                      |
|                                                                                                                                       |                    |                               |
| Total ny hyreskostnad år 1 under 2022-2024 för hus A samt tillkommande hyra provisorisk matsal hus G (Beräknat på 400 gymnasieelever) |                    | 84 500kr/ elev                |

### Preliminära kostnader vid eventuellt färdigställande av etapp 1 och 2 år 2024

|                                                                                                                        |  |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|
| Total hyrespåverkande projektkostnad vid eventuellt färdigställande av etapp 1 och 2 år 2024                           |  | 176 mnkr           |
| Projektkostnad per elev vid eventuellt färdigställande av etapp 1 och 2 år 2024                                        |  | Ca 146 700kr/ elev |
| Eventuell tillkommande årshyra (1:a helåret)                                                                           |  | 9,7 mnkr           |
| Eventuell hyra/elev 2024 (räknat på nuvarande hyra + projektkostnaden) Beräknat på 1200 grundskole- och gymnasieelever |  | 31 500 kr/ elev    |

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet bedömer att den största risken är att tidplanen med intagning till gymnasiet höstterminen 2022 inte håller, på grund av sen projektstart i kombination med den långa beslutsprocessen. Tidplanen är viktig för att möta skolplatser för gymnasieelever och därför behöver projektet effektivisera och bevaka processen för ombyggnation av hus A. Förvaltningen är därför mycket angelägen om att hålla tidplanen för beslut kring projektet. Ombyggnationen för samtliga hus (etapp 1 och 2) beräknas vara klart hösten 2024.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med gymnasieavdelningen, grundskoleavdelningen och SISAB samt huvudskyddsombud.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 18 maj 2021. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 19 maj 2021.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

#### Konsekvenser för barn och barns rättigheter

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till utbildning har varit styrande när det gäller ombyggnationen i kvarteret Drivhuset. Skolans färdigställande behöver ligga i fas med elevprognoserna i området samt grundskolans och gymnasieskolans

behov. Barnets bästa har beaktats i detta ärende, barns rätt till en god skolmiljö har prioriterats. Projektet innebär att kvarteret Drivhuset får en bättre arbetsmiljö samt god planering av flöden för att kunna bedriva verksamhet för högstadiet och gymnasiet. Detta påverkar i sin tur barnen då barnens säkerhet förbättras, vilket bedöms ge positiva effekter för barnets bästa.

Lokalerna, entréerna samt utemiljön görs tillgängliga utifrån tillgänglighetsanpassningar.

#### **Jämställdhetsanalys**

Ärendet bedöms inte leda till negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

#### **Förslag till beslut**

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag för ombyggnationen av hus A på kvarteret Drivhuset till en kostnad om cirka 27,5 mnkr och med en hyreshöjning om cirka 1,6 mnkr första året. Vidare föreslås att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att tillskapa provisorisk matsal till en kostnad om ca 2,3 mnkr med en hyreshöjning om 1,2 mnkr första året.

Förvaltningen föreslår även att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag gällande ombyggnation av kvarteret Drivhuset till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 30 mnkr för ombyggnation samt tillskapande av provisorisk matsal. Kostnaden för tillkommande första årshyra om cirka 1,6mnkr för hus A samt 1,2 mnkr för tillfällig matsal. Beslutet föreslås justeras omedelbart då ärendet ska vidare till kommunstyrelsens ekonomiutskott för beslut.

#### **Bilagor**

1. Projektbeskrivning daterad 2021-03-26
2. Genomförandeffert daterad 2021-03-26