

Handläggare
Zenja Ristic
Telefon: 08-508 33 942**Till**
Utbildningsnämnden
2022-04-28

Inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet

Förslag till inhyrningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag till inhyrning i ny skola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 mnkr/år för det första helåret.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att genomföra inhyrning i ny gymnasieskola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 mnkr/år för det första helåret.

Lena Holmdahl
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
AvdelningschefJoachim Håkansson
Gymnasiedirektör

Sammanfattning

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhällsservice. Antalet elever i gymnasieskolan förväntas också att öka kommande år. Utbildningsförvaltningen ser därför behov av att tillskapa en ny gymnasieskola i Slakthusområdet.

Utbildningsförvaltningen

Avdelningen för ekonomi och styrning
Hantverkargatan 2F
112 21 Stockholm
Växel 08-508 33 000
Telefon 08-508 33 668
zenja.ristic@edu.stockholm.se
start.stockholm

Atrium Ljungberg AB (ALAB) ska uppföra en skolbyggnad som SISAB ska hyra i förstahand och utbildningsförvaltningen i andrahand. I december 2018 slöts ett intentionsavtal mellan Atrium Ljungberg AB och SISAB där villkor och ramar för projektet angavs. Utbildningsnämnden beslutade om utredningsbeslut 2020-08-27 och inriktningsbeslut 2021-01-27, i syfte att förvaltningen

skulle delta i arbetet för en ny detaljplan. Idag finns ett inhyrningsavtal upprättat mellan SISAB och ALAB. Ett hyresavtal kommer sedan att upprättas mellan utbildningsförvaltningen och SISAB.

Bakgrund

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhällsservice. Området kommer att ha tunnelbaneförbindelse och ligger samtidigt i kommunens mittpunkt, nära till city. Staden håller ihop utvecklingen mot visionen om en destination för mat, kultur och upplevelser för hela Stockholm. I området kommer även grundskola, idrottshall samt Stockholms konstnärliga högskola att byggas.

Behovsanalys

Antalet elever i gymnasieskolan förväntas att öka kommande år (tabell 1). Ökningen har dock nedjusterats i årets prognos jämfört med tidigare år.

År 2021 var omkring 21 procent av länets elever och 40 procent av stockholmseleverna (elever folkbokförda inom Stockholms stad) inskrivna i någon av stadens kommunala skolor. Utifrån fördelningen av marknadsandelar inom gymnasierregionen förväntas elevantalet i stadens skolor att öka med cirka 1 600 fram till år 2031.

Förvaltningen planerar i nuläget en ökning med cirka 2 000 platser under samma period. Kapacitetsökningen av totalt 800 platser i den planerade gymnasieskolan i Slakthusområdet samt 600 nya platser i intilliggande Betty Petterssons gymnasium med start 2022 ingår i förvaltningens planering. Vidare tillkommer cirka 600 platser genom om- och tillbyggnader av befintliga skolor under perioden.

Förvaltningen ser behov av att byggnaden står klar inför skolstart hösten 2026 för att kunna utöka stadens utbud i takt med prognostiserad elevantalsutveckling.

Förvaltningen ser synergieffekter med kringliggande verksamheter. Idrottsförvaltningens hall i Slakthusområdet och labbsalar i Betty Petterssons gymnasium kommer att samnyttjas av den nya gymnasieskolan i Slakthusområdet.

Tabell 1 Förväntat antal elever i regionen

Regi		Stadens elever	Övriga regionens elever	Totalt
Stockholms kommunala skolor	2021	11 497	6 722	18 219
	2030	12 637	7 136	19 773
	Förändring	1 140	414	1 554
Fristående skolor i Stockholm	2021	11 024	12 453	23 477
	2030	13 692	14 130	27 822
	Förändring	2 668	1 677	4 345
Övriga huvudmän	2021	6 541	35 408	41 949
	2030	7 714	38 141	45 855
	Förändring	1 173	2 733	3 906
Totalt	2021	29 062	54 583	83 645
	2030	34 043	59 407	93 450
	2040	34 115	56 090	90 205
	Förändring 2021–2030	4 981	4 823	9 805
	Förändring 2030–2040	72	-3 316	-3 245

Källa: Stockholms stads framskrivning av gymnasieelever 2021, Stockholms stads befolkningsprognos 2021 och SCB befolkning Stockholms län 2021.

Ärendet

Atrium Ljungberg AB ska uppföra skolbyggnaden som SISAB sedan hyr. Utbildningsförvaltningen ska i sin tur hyra i andrahand. För utbildningsförvaltningen innebär detta en inhyrning i en gymnasieskola byggd av Atrium Ljungberg AB samt ett avtal med förstahandshyresgästen SISAB gällande underhåll och drift som ger fullservice enligt stadens samverkansavtal gällande utbildningslokaler. Inhyrningen är i linje med kommunfullmäktiges uppdrag att sänka investeringsnivåerna i staden och att öka inhyrningen av samhällsfastigheter samt i linje med det aktieöverlåtelseavtal som tecknades med Atrium Ljungberg AB under 2019.

Gymnasieskolan i Slakthusområdet kommer att fokusera på teoretiska program som samhälls- och naturvetenskap och ge 800 nya elevplatser. Skolan kommer bestå av fem våningar. Entrévåningen kommer att vara en samlingsplats för skolans elever, här finns även vissa servicefunktioner placerade. Kök och matsal kommer finnas på första plan. Plan 2–4 kommer främst att vara dedikerade till pedagogiska ytor med klassrum och studietor för eleverna. Det kommer att finnas halvklassrum och gruppum som skapar möjligheter för flexibla och kreativa arbetssätt. Det slutliga våningsplanet består av hängtor och terrass som eleverna kan

avnjuta på sina lediga tider. Ritningar av den planerade skolbyggnaden finns i bilaga 1.

Gymnasieskolan saknar skolgård och möjlig användning begränsas på så sätt till gymnasieskola och vuxenutbildning. Runt den planerade byggnaden kommer det att finnas vissa grönområden samt aktivitetsytor för allmänheten. Det är offentliga ytor som inte specifikt är avsedda för skolverksamheten men som ger eleverna möjlighet att vistas där på sina raster.

I samarbete med berörda parter har angöringen för transporter av mat och varor fått ny utformning och placering, vilket är en förbättring mot tidigare inriktningsärendet. Det innebär att inlastningen nu fått en ur arbetsmiljösynpunkt mer stabil och hållbar lösning. Atrium Ljungberg AB avser att uppföra byggnaden enligt standarden Miljöbyggnad Guld.

En ny fullstor idrottshall planeras i området och produktion ska påbörjas i slutet av år 2023. Idrottshallen ska upplåtas genom timbokning till de skolor som ingår i samplaneringen, vilka får förtur genom avsteg från ordinarie närhetsprincip som annars gäller vid upplåtelse av idrottshallar under skoltid. Avsteg från närhetsprincipen görs genom att idrottsnämnden i genomförandeärendet initierar ett sådant beslut hos kommunstyrelsen.

Utbildningsförvaltningen planerar att starta skolverksamheten i en tillfällig lokal som hyrs in under cirka ett års tid. På så sätt kommer förvaltningen att fylla den nya permanenta gymnasieskolan med två årskurser år 1. Förvaltningen ska påbörja lokalsök för att utreda möjligheten för detta. I det fall det inte är möjligt att hyra in lokaler så är avsikten att använda lokalerna för evakuering. Förvaltningen ser däremot behov av ökad kapacitet 2025 och start på annan plats är därför önskvärd.

Ekonomi

Inhyrningshyran från Atrium Ljungberg AB utgörs av en marknadsmässig hyra. Den baseras på kostnaden att uppföra och förvalta skolan enligt rumsfunktionsprogram, lokalprogram och projekteringsanvisningar som ställts av SISAB och utbildningsförvaltningen.

Gränsdragningslistan i avtalet mellan Atrium Ljungberg AB (ALAB) och SISAB har upprättats så att ansvaret för fastighetsspecifika kostnader läggs på ALAB och verksamhetsspecifika kostnader läggs på SISAB. De kostnader som

ligger på SISAB fördelas sedan enligt sedvanlig fördelning av ansvar som gäller i samverkansavtalets gränsdragningslista, och fördelas på antingen drift- och underhållsschablon (DoU-schablon) eller direktfakturering.

Såväl inhyrningshyran som hyran för drift och underhåll kommer att indexregleras. Detta är en skillnad mot de avtal som till fullo regleras genom samverkansavtalet för utbildningslokaler, som är kostnadsbaserat över tid.

Eventuella ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA) beställda av utbildningsförvaltningen påverka hyreskostnaden. Förvaltningen kommer noga att följa byggprojektet för att minimera riskerna för ökad hyra.

Kostnad för inhyrning av idrottstimmar grundar sig på idrottsförvaltningens taxa och förvaltningen har räknat ut en schablonkostnad som landar på cirka 1 000 kr/elev. Förutom detta kommer verksamheten att nyttja labbsalar i Betty Petterssons gymnasieskola vars hyra ingår i projektet Betty Pettersson.

Fakta om Slakthusområdets gymnasieskola

Antal elever	800
Lokalarea (LOA) total exkl. idrott och NO-salar	6 203 kvm
BRA/elev exkl. idrott och NO-salar	Ca 9 kvm/elev
Bashyra i 2023 års nivå	16 782 560 kr/år
Drift	1 395 675 kr/år (225 kr/kvm LOA)
Energi	955 262 kr/år (154 kr/kvm LOA)
Inhyrningshyra år 1:	19 133 497 kr/år
Hyra/elev år 1	23 917 kr/elev
Idrottshyra/elev	Ca 1 000 kr/elev
Total hyra/elev	Ca 25 000 kr/elev

Färdigställande	2026
-----------------	------

Från och med 2024 räknas hyran upp med KPI. Vad hyran blir vid tillträdet år 2026 är en preliminär uträkning, men med en årlig ökning av KPI med 3% så landar den på 26 200 kr/elev.

Inhyrningstiden i avtalet mellan utbildningsförvaltningen och SISAB respektive mellan fastighetsägaren och SISAB är 15 år. Enligt avtalet sker en förlängning på 5 år i taget. Uppsägning av avtalet ska ske 2 år innan hyrestidens slut. Driftschablonen i avtalet mellan utbildningsnämnden och SISAB utgår från de föreslagna nya schablonerna i samverkansavtalet som förväntas träda i kraft vid halvårsskiftet 2022.

Tidplan

Planerat färdigställande för den nya gymnasieskolan är år 2026. Godkänd detaljplan förväntas antas i juni 2022.

Utbildningsförvaltningen har behov av gymnasieplatser redan 2025 och kommer därför eventuellt starta skolan i andra lokaler.

Risker

Skolbyggnationen är en del av flera stora förändringar i Slakthusområdet och kan påverkas av andra aktörer i området, exempelvis att rivning och dylikt sker i planerat tidsspann. Det är för utbildningsförvaltningen angeläget att den redovisade tidplanen kan hållas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samråd med gymnasieavdelningen, samt i dialog med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och SISAB.

Ärendet kommer att behandlas av den fackliga samverkansgruppen den 19 april 2022. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 20 april 2022.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen ser positivt på att starta skolverksamhet i området och är nöjda med det förslag som tagits fram för skolbyggnationen. Förvaltningen ser fördelar med goda kommunikationsförbindelser till skolan. Utmaningarna för gymnasieskolan gäller friytan för eleverna, som inte är helt tillfredsställande. Detta är dock ingen unik situation för gymnasieskolor i innerstaden, även om kommunala gymnasieskolor

normalt har skolgård. Avsaknaden av skolgård anses inte vara något hinder för att få sökande till skolan och det finns goda förutsättningar för att bedriva skolverksamhet i den planerade byggnaden.

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Barns rätt till utbildning (barnkonventionens artikel 28) är styrande i detta ärende.

Runt den planerade byggnaden kommer det att finnas vissa ytor för allmänheten, inklusive ungdomarna från gymnasiet. Barnkonventionens artikel 3, som handlar om barns rätt till lek, vila och fritid, kan därför anses uppfyllas endast i begränsad omfattning. Förvaltningen väljer dock att prioritera tillgången på skolplatser enligt artikel 28 då en gymnasieskola tillförs i en attraktiv stadsmiljö med god kollektivtrafikförsörjning

Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag till inhyrning i ny skola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 mnkr/år för det första helåret.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att genomföra inhyrning i ny gymnasieskola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 mnkr/år för det första helåret.

Bilagor

Bilaga 1 Arkitektbilaga

Bilaga 2 Offert framtagen av SISAB