



Handläggare: Anna Lidvall  
Telefon: 08-50833727

Till  
Utbildningsnämnden  
2012-10-25

## Inhyrningsmedgivande i kv. Ormbäraren

### Förvaltningens föreslår utbildningsnämnden att besluta följande:

1. Utbildningsnämnden tecknar ett hyresavtal avseende 5 557 kvm i fastigheten Ormbäraren 3 till en årlig hyreskostnad om ca 13 mkr.
2. Utbildningsnämnden begär kommunstyrelsens ekonomiutskotts medgivande att hyra in lokalen i fastigheten Ormbäraren 3.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Thomas Persson  
Utbildningsdirektör

Per Thorslund  
Avdelningschef  
Administrativa avdelningen

Marie-Louise Hammer-Åberg  
Gymnasiedirektör

### Sammanfattning

Vård- och omsorgscollege var till och med vårterminen 2012 inrymt på Sofiahemmet i Stockholm. Sedan hyreskontraktet upphört har Vård- och omsorgscollege provisoriskt varit inrymt på campus Konradsberg. Förvaltningen föreslår nu att etablera Vård- och omsorgscollege inklusive uppdragsutbildningen av anställda i Stockholms stad mer långsiktigt i de provisoriska lokalerna tillsammans med yrkeshögskoleutbildning för hudvård. Lokalen tillhandahålls av Stockholms universitet i form av ett andrahandskontrakt. Genom förslaget kommer lokalbehovet för Vård- och omsorgscolleges planerade expansion att tillgodoses.

## Bakgrund

Snabbfakta om inhyringen i campus Konradsberg för VoC och yrkeshögskolan för hudvård				
	Period 1		Period 2*	
<u>Elevkapacitet</u>	Elevantal	Klasser	Elevantal	Klasser
Vård- och omsorgscollege:	232	8	352 - 468	12 - 16
Hudvård:	52	3	80 - 1285	- 8
Totalt:	284	11		432 - 596
	17 - 24			
<u>Lokaler och ekonomi</u>				
Ägare:	Statliga Akademiska Hus i Stockholm AB			
Fastighetens uppförandeår:	2001			
Lokalens totalyta:	2 483		5 557	
Årshyra (mnkr):	5,4		13	
M <sup>2</sup> /elev:	8,7		12,9 - 9,3	
Hyra/elev (kr):	19 154		30 130 - 21 839	
* Notera att period 2 inleds 2013-08-01 och att det högre nyckeltalet är tillfälliga i förhållande till det lägre nyckeltalet som anger programmen som fullt utbyggda, vilket är till höstterminen 2015. I realiteten kommer antalet elever öka i etapper under höstterminerna 2013, 2014 och 2015.				

### Verksamheten

Genom ett samarbete mellan Stockholms stad och Stockholms läns landsting har Vård- och omsorgscollege i Stockholm utvecklats. Vård- och omsorgscollege har till och med vårterminen 2012 varit placerat vid Sofiahemmet i Stockholm.

Verksamheten har därefter provisoriskt inrymts i lokalerna som detta inhyringsmedgivande nu avser. Den provisoriska inhyrningen löper t.o.m den 31 december 2012. Genom den föreslagna inhyrningen kommer Vård- och omsorgscollege att placeras i samma byggnad som yrkeshögskoleutbildning för hudvård som tidigare fanns på S:t Eriks gymnasium, men som flyttats för att göra plats för Scengymnasiet. När dessa utbildningar nu hamnar under samma tak och samma rektor kommer de att kunna gynna varandra.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen i samråd med gymnasieavdelningen.

## **Arbetsgång**

Förvaltningen har sökt lämpliga etableringar för Vård- och omsorgscollege sedan verksamhetens tidigare kontrakt sagt upp, liksom lämpliga lokaler för hudvårdsprogrammet. Tillgången och omsättningen av lokaler av den aktuella storleksordningen med direkt tillgång till skolgårdsutrymme och med de fastighetstekniska grundkrav som ställs för skoletableringar är begränsad.

## **Ärendet**

Campus Konradsberg är ett högskoleområde som vuxit fram mitt i centrala Stockholm genom samverkan mellan Lärarhögskolan, Akademiska Hus och Stockholms stad under åren 1997-2004. 1995 överlät Stockholms stad det som tidigare var ett sjukhusområde till Akademiska Hus, varpå konverteringen av området till ett lärarhögskolecampus påbörjades. Utöver Stockholms universitets verksamhet har campusområdet i dagsläget verksamheter som till exempel Specialpedagogiska skolmyndighetens verksamhet, Engelska skolan, Norra Djurgårdsgymnasiet, Kinesiska skolan, Stockholms Internationella Montessoriskola samt fungerar som evakuering för Engelbrektskolan.

Tanken bakom inplaceringen av Vård- och omsorgscollege i campus Konradsberg är att O-huset ska vara verksamhetens huvudbyggnad. Därutöver kommer verksamheten även förfoga över enstaka salar i hus K.

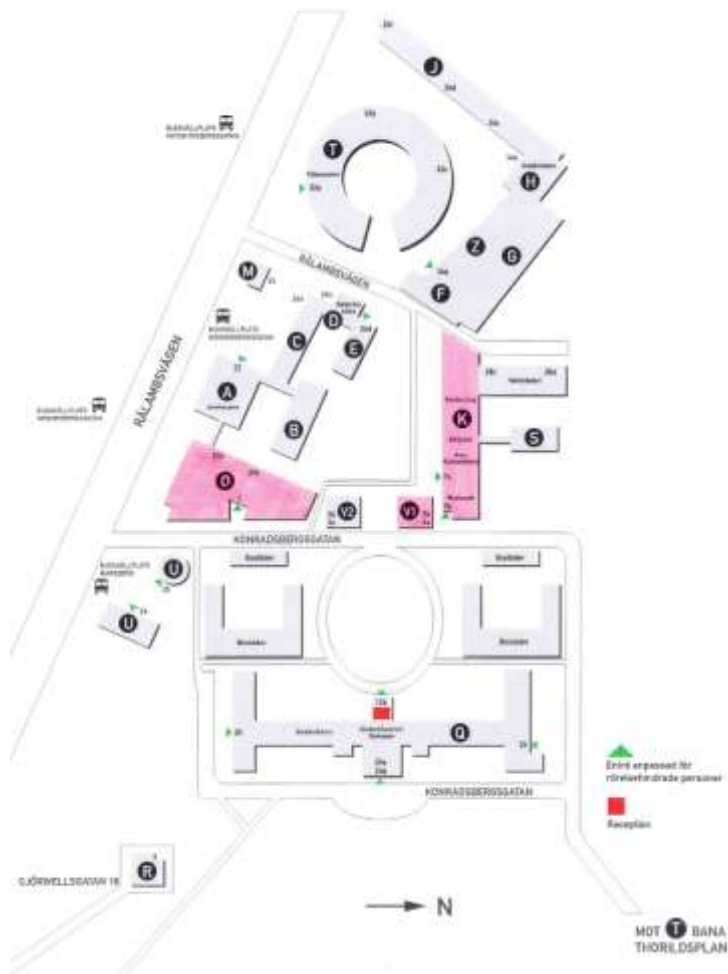


Bild 1: Campus Konradsberg. Hus O, K och V1 som inhyrningsmedgivandet avser är markerade i bilden ovan.



Bild 2: O-huset, avsedda huvudbyggnaden för Vård- och omsorgscollege.

O-huset är, liksom stora delar av campus Konradsberg, en modern byggnad som färdigställdes år 2001. Byggnaden utgör en triangulär huskropp som karaktäriseras av stora ljusa utrymmen. Byggnaden innefattade ursprungligen undervisningslokaler för musik, bild och form samt kontorslokaler, vilket innebär att undervisningssalarna måste genomgå mindre anpassningar för att kunna användas av Vård- och omsorgscollege samt yrkeshögskoleutbildningen för hudvård.

K-huset ligger på campusområdets högsta punkt och innehåller funktioner som en aula för 430 personer, restaurang, bibliotek m.m. För Vård- och omsorgscolleges del kommer K-huset att inrymma en matsalslösning på plan 1 samt två seminarierosaler på plan 3.

Hyreskontraktet för inhyrningen i campus Konradsberg har en hyrestid på 4,5 år, en uppsägningstid på 9 månader och en förlängning av avtalet med 3 år vid

utebliven uppsägning. Hyreskostnaden uppgår till 13 016 000 kr, i hyran ingår underhåll av lokalen samt kostnaden för värme och kyla. Med anledningen av att förhyrningen är indelad i två etapper och att den totala avsedda ytan först utnyttjas från 1 augusti 2013 är hyran rabatterad till 9 228 000 kr första året.

Fastighetsägare till Ormbägaren 3 är Akademiska Hus. Stockholms universitet hyr lokalen av Akademiska Hus genom ett hyreskontrakt med en hyrestid mellan 2001-05-04 – 2017-04-30 och med en 3-årig förlängning vid utebliven uppsägning. Den i detta inhyrningsmedgivande föreslagna förhyrningen från Stockholms universitet blir således en andrahandsförhyrning. Konstellationen mellan Akademiska Hus och Stockholms universitet påminner om den mellan Utbildningsförvaltningen och SISAB varför förvaltningen gör bedömningen att en andrahandsförhyrning från Stockholms universitet inte skulle medföra några negativa verkningar.<sup>1</sup>

#### Verksamhetsbeskrivning

Vård- och omsorgscollege ska fram till höstterminen 2015 expandera från ca 270 till 600 elever. Förhyrningen har dels med anledning av expansionen och dels av avtalstekniska skäl delats in i två etapper. Den första etappen avser perioden 2013-01-01 – 2013-07-31. Den andra etappen avser 2013-08-01 och framåt.

#### Etapp 1

Hyresförhållandet inleds den 1 januari 2013. I etapp 1 kommer verksamheten att ha tillgång till delar av våning 2, 3 och 4 i O-huset för undervisning och lärararbetsplatser samt två seminariesalar på plan 3 i K-huset och en matsalslösning på plan 1 i samma hus.

I detta skede omfattar verksamheten ca 230 Vård- och omsorgscollegeelever fördelade över åtta klasser samt ca 50 elever i hudvårdsprogrammet fördelade över tre klasser.

Ytan för denna etapp är 2 483 kvm.

---

<sup>1</sup> Jfr § 8 i de särskilda bestämmelserna samt Gränsdragningslistan (bilaga 3).

## Etapp 2

Vård- och omsorgscollege fortsätter att expandera under 2013/2014 och förväntas vara fullt utbyggd 2015/2016 med drygt 600 elever, se bilaga 3. Byggnaden innefattar på varje våningsplan större samlingsrum om närmare 500 kvm. I samband med att verksamheten utökas kommer därför verksamhetens ökade lokalbehov att kunna säkerställas inom byggnaden med hjälp av mindre lokalanpassningar (indelningar av storrutorna till undervisningssalar).

I detta skede planeras matsalsfrågan lösas genom att verksamheten tar över de 400 matsalsplatser som Engelbrektskolan haft hos HÖRS (matentreprenören på campusområdet). Därutöver kommer matsalslösningen från etapp 1 i hus K att behållas för att fylla behovet.

Ytan för denna etapp är 5 557 kvm.

### Risk/Osäkerhetsfaktor

Liksom stora delar av Stockholm är delar av campus Konradsberg utsatt för mycket trafikbuller från E4/Essingeleden, Rålambsvägen och in/utflyget från Bromma flygplats. För att försäkra sig om att området ur buller- och kväveoxidhänsyn är lämpligt för skolverksamhet har förvaltningen låtit genomföra erforderliga mätningar.

Mätningarna av buller respektive kväveoxid har genomförts under försommaren 2012 av såväl inom- som utomhusluften.

Resultaten av kväveoxidmätningen visar på att värdena är bra och uppfyller samtliga krav för skolverksamhet.

Ett av de största problemen med storstaden är just bullernivån. I rapporten konstateras att nivån inte uppfyller kraven i BBR, boverkets byggregler. Den uppskattade ekvivalenta ljudnivån (LAeq24h) redovisas som 30-35 dB(A) och maximala ljudnivån (LAFmax) Vägtrafik som 46 dB(A). Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå i klassrum är emellertid  $LA_{eq} \leq 30$  dB och  $LAF_{max} \leq 45$  dB. Under den period som verksamheten provisoriskt varit inrymd i lokalerna har

emellertid inga klagomål framförts avseende bullernivån. Dessutom har verksamhet av liknande art bedrivits i lokalerna alltsedan 2001. Förvaltningen ska

vidare undersöka vilka tekniska möjligheter som finns för att utföra bullerdämpande åtgärder.

Som ovan anförts utgör den föreslagna inhyrningen ett andrahandsavtal med nuvarande hyresgäst, Stockholms universitet. Detta förhindrar emellertid inte stadens pågående diskussion med fastighetsägaren Akademiska Hus avseende en blockförhyrning av campusområdet. Förvaltningen ser inget hinder mot att omvandla detta avtal till en del av blockförhyrningen om det skulle bli aktuellt.

Gymnasiemarknaden är en väsentlig riskfaktor för tänkt verksamhet. Det är elevernas val av gymnasieutbildning som styr hur många elever som faktiskt kommer att gå på skolan. Under första delen av period 2 är elevunderlaget i länet totalt fortfarande lågt, men i slutet av period 2 är elevkullarna växande. En viktig förutsättning för att kunna marknadsföra en verksamhet är att ha bra lokaler i ett bra läge och att verksamheten känns stabil och långsiktig.

Ytterligare en osäkerhetsfaktor i samband med den föreslagna förhyrningen utgörs av att yrkeshögskoleutbildningar kräver tillstånd som meddelas för en period om två år. Ansökan för dem nya perioden för yrkeshögskoleutbildningen för hudvård har lämnats in under hösten. Besked om tillstånd erhålls meddelas i början av nästa år. Vid ett eventuellt avslag kommer de i detta inhyrningsmedgivande angivna platser att fyllas med gymnasie- respektive uppdragsutbildningen.

### **Förvaltningens förslag**

För att möjliggöra och utveckla Vård- och omsorgscollege föreslår förvaltningen en etablering och inhyrning av lokaler på campusområdet Konradsberg. De föreslagna lokalerna är avsedda för undervisning och är 5 557 kvm till en årlig kostnad om 13 mkr. Utbildningsnämnden behöver inhämta ekonomiutskottets medgivande för inhyrningen varför beslutet bör förklaras omedelbart justerat.



## **Bilagor**

1. Hyreskontrakt med bilagor för inhyrning i Ormbägaren 3
2. Konradsberg – mätning av avgaser och buller
3. Elevprognos – planerad elevutveckling för VOC och hudvård.