

Handläggare
Malin Gunnesson & Josefin
Ohlson
Telefon: 08-508 33 571

Till
Utbildningsnämnden
2016-09-22

Inriktningsbeslut om ny gymnasieskola på Kungsholmen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens inriktningsförslag och ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta förhandla villkoren för en inhyrning av lokaler inom fastigheten Murmästaren 3 genom SISABs försorg.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Jan Holmquist
Gymnasiedirektör

Sammanfattning

Det råder brist på gymnasieplatser inom Stockholms kommun. För att öka antalet platser föreslår förvaltningen att nämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om inhyrning av lokaler inom fastigheten Murmästaren 3.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelning för ekonomi och styrning tillsammans med gymnasieavdelningen. Då fastigheten ägs av en privat aktör har ärendet inte beretts i enlighet med förvaltningens ordinarie rutiner. Exempelvis har samråd ännu inte skett med huvudskyddsombud. Förvaltningen avser att utföra samrådet så snart som möjligt. En anmälan har gjorts till kommunstyrelsens ekonomiutskott som fattar beslut i frågan innan nämndens sammanträde.

Bakgrund

Det finns ett behov av fler gymnasieplatser i Stockholms stad. Förvaltningen räknar med att det behövs minst 6 000 nya platser fram till år 2022 för att möta växande elevkullar och en ökad efterfrågan.

Dagens gymnasieutbildning bedrivs på en marknad. Utbildningsnämnden har gett förvaltningen i uppdrag att öka de kommunala skolornas andel på gymnasie marknaden. De högskoleförberedande programmen är de mest populära och det är också de program som staden till höstterminen 2016 hade 1 456 förstahandssökandereserver till. Det betyder att 1 456 elever inte fått sitt förstahandsval tillgodosett (siffran är förmodligen högre då eleverna är rationella i sina val och oftast inte väljer en utbildning som de med anledning av sina betyg inte bedömer att de kan komma in på). Det är sökande från hela länet som söker utan hänsyn till kommungränser. På den marknaden så är lägesfaktorn inte oväsentlig. Skolor i innerstaden är mer populära bland annat tack vare sitt läge.

Förvaltningens synpunkter och bedömning

Den inhyrning som nu eventuellt är möjlig kommer sig av att förvaltningen ursprungligen letade en evakueringslokal till Östra Real. I det projektet kom lokalerna inom fastigheten Murmästaren 3 upp som en eventuell lösning. Efter en kort initial utredning konstaterades att det inte skulle vara möjligt att hyra in lokalen utan anpassningar, och att en kort inhyrning inte skulle vara ekonomiskt försvarbar. Att titta på lokalerna i ett längre perspektiv blev därför intressant.

Den nya gymnasieskolan

Ärendet gäller en inhyrning av lokaler inom fastigheten Murmästaren 3 belägna på Hantverkargatan 29 (där länsstyrelsen tidigare varit lokaliserad) för gymnasieskola. Fastigheten ägs av Fastighets AB Balder och Oscar Properties. Enligt detaljplanen för fastigheten ska lokalerna användas för allmänt ändamål vilket innefattar skolverksamhet. Lokalerna är cirka 19 200 kvadratmeter och uppfyller, efter de initiala diskussionerna och skisserna, de krav som ställs på en gymnasieskola. Med en reservation - att idrottsfunktionen inte kan lösas inom den eventuella inhyrningen. Innan lokalerna kan användas till gymnasieskola behöver lokalanpassningar utföras. Även efter lokalanpassningarna kommer lokalen inte vara optimal för gymnasieverksamhet. En bättre lokallösning skulle kunna uppnås genom att innergårdens tak

glasas. Förvaltningen har gett SISAB i uppdrag att utreda kostnaden och möjligheterna att utföra åtgärden.

Förvaltningen har för avsikt att skapa fler attraktiva gymnasieskolor på centrala platser med bra kommunikationer. Fastigheten Murmästaren 3 uppfyller flera av de önskemål som förvaltningen har;

- Skolan ligger i ett centralt område
- Det finns en närhet till andra gymnasieskolor
- Byggnaden är anrik och signalerar att lärande är viktigt
- Byggnaden ska användas för allmänt ändamål enligt gällande detaljplan

Därtill skulle en inhyrning innebära ett tillskott på flertalet utbildningsplatser vilket skulle motverka den rådande bristen.

Givet storleken på inhyrningsobjektet avser förvaltningen att hyra lokalerna i andra hand, där SISAB är förstahandshyresgäst och tar på sig underhållsansvar för fastigheten.

Risker

Lokalerna behöver anpassas innan de kan användas till gymnasieskola. Vid anpassningen behöver beaktas att byggnaden är klassad som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel (grön klassning). Klassningen kan medföra att anpassningsåtgärderna blir mer kostsamma och innebära begränsningar i vilka anpassningar som kommer att kunna genomföras. Exempelvis skulle entrén behöva utökas till tre portar utmed Hantverkargatan, det har ännu inte säkerställts om åtgärden är genomförbar. Viss utredning har redan utförts avseende de anpassningar som behöver göras varför risken för att nödvändiga anpassningar inte kommer kunna genomföras bedöms som liten.

Den eventuella inhyrningen har genom den utredning som skett /sker medfört kostnader. Det finns en risk för att kostnaderna är förgäves om inhyrningen inte blir av.

Det finns en risk för att anpassningsåtgärderna tar längre tid än vad som nu beräknats vilket skulle kunna medföra att lokalen inte är inflyttningsklar till hösten 2018. Ett färdigställande av lokalen mitt under ett läsår kan komma att medföra hyreskostnader utan att lokalen kan nyttjas som planerat och således medföra en högre total kostnad för det fall hyra utgår utan att lokalerna används. Risken för en fördröjning av tidplanen bedöms som hög med anledning av

tiden för den bedöma byggtiden och de kommunala beslutstiderna innan ett avtal kan ingås.

Byggnadens ålder indikerar att det finns miljöfarliga byggnadsmaterial. Eventuellt behov av sanering kan medföra extra kostnader samt fördröjning i tidplanen.

Det finns en risk att idrott inte kan erbjudas eleverna. I föreslagen inhyrning är idrottsfunktionen inte löst. Förvaltningen avser att lösa idrotten genom extern inhyrning. På sikt är förvaltningens önskan att staden själv löser idrottsfunktionen genom att uppföra idrottshallar på Konradsberg. Med anledning av detta bedöms risken vara måttlig. Förvaltningen avser att återkomma i frågan i genomförandeärendet.

Förvaltningen har svårt att på förhand räkna på den programpeng som varje elev genererar. Programpengen ökas endast om eleven börjar första året på gymnasiet alternativt kommer från en fristående skola eller kommunal skola i annan kommun. Till genomförandeärendet avser förvaltningen visa möjliga scenarion genom olika räkneexempel.

Det finns en risk för att antalet sökande till skolan inte uppgår till det elevantal som är beräknat. Det skulle medföra att utbildningsförvaltningen får en kostnad för lokalen som inte täcks. Förvaltningen bedömer den risken som liten. Dock kommer det vara svårt att uppnå maximal kapacitet inom skolan under de första tre åren (se vidare under avsnittet ”Kostnader”).

Kostnader

Ekonomi kring projektet är en kritisk punkt som måste lösas. Det från SISAB offererade förslaget är, enligt förvaltningens synpunkt, för dyrt. Hyreskostnaden per elev vid en inhyrning av lokalerna inom Murmästaren 3 beräknas uppgå till cirka 30 000 kr per elev år ett. Hyran kommer i vissa delar att indexeras och i andra delar skrivas av. Enligt utbildningsförvaltningen måste den initiala hyran minska för att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart. Förvaltningen avser att i de fortsatta förhandlingarna arbeta aktivt för att kunna sänka den nu föreslagna hyran.

I den föreslagna hyran så ingår inte någon peng för idrottsfunktionen. Idrotten bör vara löst när nya skolor etableras, men när skolor etableras i innerstaden eller med kommersiella kontrakt är det inte realistiskt att lösa idrotten med en egen hall eller

sal till skolan som önskvärt vore. Kostnaden för idrott kommer därför att tillkomma.

SISAB har inkommit med en budgetoffert, vilket innebär att hyreskostnaden kommer att regleras mot verklig kostnad efter genomfört arbete.

Då hyreskostnaderna för inhyrningen kommer att bli höga avser förvaltningen att fylla skolan så snabbt som möjligt. Målsättningen är att påbörja verksamhet i lokalerna till höstterminen 2018. För att lyckas med det planeras Östra reals gymnasium, som behöver evakueras för ombyggnation, att evakueras till lokalerna inom Murmästaren 3 under ombyggnationen.

Ombyggnationen väntas ta ett år. Under det året skulle det vara möjligt för Östra reals gymnasium att öka sitt intag, under förutsättning att de elever som antas i det ökade intaget stannar kvar vid återflytten. Förvaltningen ser också över möjligheten att initialt nyttja lokalerna för ytterligare evakuering med anledning av ombyggnationer i befintligt gymnasiebestånd. Det är också möjligt att tänka sig att vissa delar av andra gymnasieskolor ympas av för att säkerställa att den nya skolan fylls så snart som möjligt.

Förvaltningen har ådragit sig kostnader i ärendet genom den utredning som beställts av SISAB. Förgäveskostnader kan därför uppstå för det fall någon inhyrning av lokalerna inte sker.

Tidplan

Enligt nuvarande tidplan ska de Anpassningsåtgärder som behöver vidtas i lokalerna kunna färdigställas så att gymnasieverksamhet kan påbörjas i lokalerna till höstterminen 2018. Tidplanen förutsätter att ombyggnationen påbörjas inom kort. Byggtiden beräknas till 18-20 månader, diskussion förs om det skulle vara möjligt att flytta in i lokalerna i etapper för att möjliggöra inflytt innan hela ombyggnationen är färdigställd. För det fall ett avtal med fastighetsägaren inte kan träffas enligt tidplanen kommer tidplanen förskjutas ett år. Detta medför troligen ökade kostnader innan verksamheten startar.

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag och ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta förhandla villkoren för en inhyrning av lokaler inom fastigheten Murmästaren 3 genom SISABs försorg. Vidare föreslås att nämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram förslagshandlingar

inför genomförandebeslut av inhyrningen. Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. Budgetoffert från SISAB