

**Handläggare**  
Josefin Ohlson  
Telefon: 08-508 33 874

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2016-10-20

## **Inhyrningsmedgivande för inhyrning av elevboende för elever vid Riksgymnasiet för rörelsehindrade**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att teckna hyresavtal angående elevboende med Svenska Bostäder på 20 år, avseende en sammanlagd yta om cirka 541 kvm i fastigheten Vallgossen 14, Stockholm, till en årlig kostnad första året om ca 1,95 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att teckna hyresavtal angående elevboende med Svenska Bostäder på 20 år, avseende en sammanlagd yta om cirka 541 kvm i fastigheten Vallgossen 14, Stockholm, till en årlig kostnad första året om ca 1,95 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

Jan Holmquist  
Gymnasiedirektör

### **Sammanfattning**

Riksgymnasiet för rörelsehindrade planeras att flyttas till S:t Eriks gymnasium. Utbildningsförvaltningen föreslår en inhyrning av boende i fastigheten Vallgossen 14 för att skapa ett boende i närheten av skolan.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och gymnasieavdelningen i samarbete och dialog med skolans ledning, huvudskyddsombud samt specialpedagogiska skolmyndigheten. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

## Bakgrund

Elevboendet för riksintagsutbildningen på Riksgymnasiet för rörelsehindrade, RgRh, är placerat i nära anslutning till skolverksamheten i Skärholmen. Nu ska skolverksamheten flytta och därmed har det även beslutats att elevboendet ska flytta. Bakgrunden till att förvaltningen vill flytta skolverksamheten för RgRh är att nuvarande placering i Skärholmen inte uppfyller skollagens krav på integrering. Nuvarande verksamhet i Skärholmen erbjuder inte tillräckligt många gymnasieprogram för eleverna att välja och följa. I dessa avseenden avviker Stockholm negativt jämfört med övriga skolor med riksintag för rörelsehindrade i landet. Förvaltningen har tidigare utrett möjligheten att flytta verksamheten till Farsta men det spåret lades ned genom ett beslut i utbildningsnämnden 2012. Efter detta gjordes en ny utredning under 2013. Denna utredning ledde sedan fram till förslaget att lokalisera verksamheten till S:t Eriks gymnasium. Genom en klustersammansättning ges eleverna på riskgymnasiet möjlighet att välja bland 10 nationella gymnasieprogram. Utbildningsnämnden tog 2014-04-10 beslut att flytta verksamheten till S:t Eriks gymnasium enligt nedanstående.

## Beslut

1. *Utbildningsnämnden beslutar att Riksgymnasiet för rörelsehindrade i Stockholm flyttas till S:t Eriks gymnasium som blir nav i ett nav-/klusterkoncept där Kungsholmens gymnasium, Kungsholmens Västra gymnasium, Thorildplans gymnasium och Midsommarkransens gymnasier ingår.*
2. *Utbildningsnämnden beslutar att lokaliseringen av och verksamheten vid studerandeboendet i Skärholmen utreds ytterligare.*
3. *Utbildningsnämnden beslutar att skolans nuvarande organisation och ledning behålls.*
4. *Utbildningsnämnden utser rektor till verksamhetschef, enligt hälso- och sjukvårdslagen, för omvårdnadsinsatserna.*
5. *Utbildningsnämnden beslutar att förvaltningens genomförda utredning ligger till grund för fortsatt verksamhetsutveckling.*

## Ärendet

*Förvaltning redovisade ärendet i ett tjänsteutlåtande från den 20 mars 2014, dnr 3.4.2-2674/2014.*

omvårdnadsinsatser, innefattande bland annat habilitering och i vissa fall av boende i elevhem och omvårdnad i boendet som innefattas i Rh-utbildningarna. Detta regleras i gymnasieförordning (2010:2039), 11 kap. 5§ och 7§. Enligt gällande överenskommelse mellan staden och SPSM ersätter SPSM hyreskostnaderna för elevboendet motsvarande en kostnad om ca 1,5 mnkr för läsåret 2016/2017. I samband med flytten av boendet samt det nya läsåret kommer en ny överenskommelse att träffas med SPSM.

En lämplig lokal för elevboendet hittades i Svenska Bostäders projekt i gamla S:t Görans gymnasium som, under perioden 2015-2017, byggs om till studentbostäder, kontor och förskola. Svenska Bostäders projekt kallas Vallgossen. Vallgossen ligger på Sankt Göransgatan 96, ungefär 1 km ifrån S:t Eriks gymnasium.

## **Ärendet**

### **Behovsanalys**

Elevboendets lokaler i Skärholmen är drygt 1600 kvm inklusive förråd och kommunikationsutrymmen. Boendet har idag plats för upp till 20 elever. När boendet flyttar in till centrala Stockholm för det med sig att lokalytan krymper till ca 540 kvm och med plats för nio elever, varav två lägenheter inreds med egen kokvrå. I dagsläget bedöms att ytan kommer att räcka. Om elevhemmet i framtiden behöver utöka har Svenska Bostäder flaggat för att det eventuellt kan hyra ut och anpassa kontorsutrymmena under elevhemmet.

### **Lokalens förutsättningar**

Lokalen är bara en tredjedel så stor som elevhemmets nuvarande lokal, vilket också betyder att antalet boende elever har reducerats till nio.

### **Lokalanpassning, förslag**

Den rumsbeskrivning som ligger som bilaga till avtalsutkastet (bilaga 8) har bilagts detta ärende som bilaga 1. Då lokalen är så pass liten och rummen kommer att bli små, har mycket tid lagts på att få till en tillräckligt god nivå gällande tillgänglighet. Det förslag som ligger till grund för offerten möjliggör att vägghängd duschbriks/större duschvagn kan monteras/placeras i samtliga badrum, utom i lägenhet nummer nio. Det kommer även vara möjligt att montera lyftskena i taket från säng till badrum i samtliga lägenheter, utom i lägenhet nummer åtta och nio, där det

istället förberetts för traverslyft. Lägenhet nummer åtta och nio är de två lägenheter där elever med högre självständighetsgrad kan bo. De kommer att ha yta för samvaro och eget pentry för tillagning av mat. Övriga sju lägenheter delar kök och samvarorum. Elevboendet inkluderar även arbetsrum för personal, tvättstuga och uppehålls/vilorum för personal. På souterrängplan/entréplan finns även ett förråd för utomhusrullstolar och andra hjälpmedel. Utrymmet förses med el och vatten/avlopp för att kunna ladda och tvätta av hjälpmedlen.

### Elevboendets förutsättningar i övrigt

Då fastighetens funktion har ändrats från skolverksamhet till studentboende i och med ombyggnationen, ska nybyggnadsregler i BBR tillämpas. Detta medför långtgående krav på tillgänglighet i husets alla delar. Då huset har den högsta skydds nivån enligt den kulturhistoriska klassificeringsskalan, det vill säga blå, kan de antikvariska kraven i några fall göra att full tillgänglighet inte kan uppnås i alla delar. Detta gäller bland annat entréer, förutom huvudentrén och vissa hissar.

Utanför den entré som eleverna mest sannolikt kommer att använda, den i souterrängplan med access till hjälpmedelsförrådet, kommer det att finnas plats för angöring för färdtjänst och taxi. Huset kommer också att ha ett garage där det planeras för två handikapparkeringsplatser i nära anslutning till hiss.

### Fakta om projektet

Fastighetsägare:	Svenska Bostäder
lokalens yta:	542 kvm
Årshyra lokal:	Cirka 1,95 mnkr
Tillskapande av lägenheter:	9 stycken
Antal boende:	9 stycken
Hyra/lägenhet/år:	cirka 217 tkr (1,95 mnkr/9)

### Tidplan

Bygget pågår redan på Vallgossen, i Svenska Bostäders regi, och är planerat att stå klart i sin helhet till sommaren 2017.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyran är till viss del baserad på en budgeterad projektkostnad och kommer att regleras mot verklig kostnad. Eftersom Svenska Bostäder redan påbörjat arbetena bedöms risken för en större revidering av hyran som liten. Enligt hyresavtalsförslaget ska

hyresgästen ersätta Svenska Bostäder kostnaden för fastighetsskatt. I redovisad hyra i ärendet ingår en uppskattad kostnad för fastighetsskatt. I dagsläget utgår inte fastighetsskatt med anledning av att byggnaden är taxerad som en specialenhet. Faktiska kostnaden för fastighetsskatt är oklar, men genom att kostnaden uppskattats bedöms risken för en större hyresförändring som liten.

Det finns en risk för att färdigställandet av byggnationen blir försenat. En försening skulle kunna medföra en extra kostnad i längre resväg för RgRh-eleverna från nuvarande boende till S:t Eriks gymnasium. Svenska Bostäder har att meddela slutligt tillträdesdatum senast fyra månader innan datumet. Tiden har förhandlats för att ge tid för att hitta lösningar och minimera eventuella tillkommande kostnader med anledning av att färdigställandet försenas.

Enligt avtalsförslaget är hyrestiden 20 år, hyresgästen har dock en möjlighet att avsluta förhyrningen efter 10 år genom ett förtida utträde. Om hyresgästen väljer att träda ur avtalet i förtid är hyresgästen skyldig att ersätta Svenska Bostäder de utestående investeringskostnaderna om 8 115 000 kronor genom kontant betalning. Hyresgästen behöver inte betala de utestående kostnaderna om lokalen, med vissa förbehåll, kan hyras ut till annan. Utbildningsförvaltningen bedömer att det bör finnas en relativt god chans att hitta en annan hyresgäst till lokalerna för det fall behovet av elevhem för elever vid RgRh inte längre anses behövligt varför risken att behöva betala utestående investeringskostnader bedöms som måttlig.

### Ekonomi

I ärendet redovisad hyra inkluderar uppskattad kostnad för fastighetsskatt, driftkostnader samt el. I hyran finns också medräknat ersättning för tomträtsavgäld. Fastighetsskatten är uppskattad till cirka 135 000 kr per år, driftkostnaderna (varmvatten och värme) är uppskattade till 77 904 kr per år och elkostnaden till cirka 27 000 kr per år. Hyran kommer inte att vara en självkostnadshyra utan kommer att indexeras (index på 80 % av hyran samt driftkostnaderna). Enligt avtalsförslaget bär hyresgästen stora delar av underhållsansvaret. En kostnad som inte är inkluderad i hyran.

## **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utbildningsförvaltningen föreslår utbildningsnämnden att godkänna förvaltningens förslag om att teckna hyresavtal angående elevboende med Svenska Bostäder på 20 år, avseende en sammanlagd yta om cirka 541 kvm i fastigheten Vallgossen 14, Stockholm, till en årlig kostnad första året om ca 1,95 mnkr. Vidare föreslår utbildningsförvaltningen utbildningsnämnden att hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begära medgivande att teckna hyresavtal angående elevboende med Svenska Bostäder på 20 år, avseende en sammanlagd yta om cirka 541 kvm i fastigheten Vallgossen 14, Stockholm, till en årlig kostnad första året om ca 1,95 mnkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.