

**Handläggare**  
Candy Yau  
08- 508 33028

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2018-08-23

## **Inhyrningsmedgivande för paviljongetablering på Sveaplan**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att uppföra två paviljonger i två våningar som byggs samman med en passage på Sveaplan, fastigheten Cedersdal 5, till en hyreskostnad om cirka 10,29 mnkr, beräknat för det första helåret.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att uppföra två paviljonger i två våningar som byggs samman med en passage på Sveaplan, fastigheten Cedersdal 5, till en hyreskostnad om cirka 10,29 mnkr, beräknat för det första helåret.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Behovet av elevplatser i grundskoleåldern uppskattas öka inom närmsta tiden för Norrmalms stadsdelsförvaltningsområde. För att möta behovet tills permanenta utbildningslokaler är färdigställda behövs utökad kapacitet i form av tillfälliga utbildningslokaler.

### **Bakgrund**

Enligt befolkningsprognosen 2017 kommer antalet barn i grundskoleåldern som bor inom Norrmalms stadsdelsförvaltningsområde att öka fram till 2026 med över 400

barn. Enligt elevprognosen för 2017 kommer efterfrågan på kommunala elevplatser inom Norrmalms stadsdelsförvaltningsområde att öka med 321 elever, från 5 191 år 2017 till 5 512 elever år 2026. Det är framförallt de cirka 3 000 nya bostäderna i Hagastaden som driver upp elevantalet. I de norra delarna förväntas därför elevökningen bli ännu större, samtidigt som de södra delarna förväntas tappa i elevantal.

Utbildningsförvaltningen bedömer av flera orsaker att prognosen är underskattad och efterfrågan kommer öka med avsevärt mer än prognosen visar, uppskattningsvis med minst det dubbla. Orsaken är bland annat den undanträngningseffekt som väntas på friskolor med anledning av att Solna stad inte planerar att bygga någon skola i sin del av Hagastaden, trots många nya bostäder på Solnasidan. Därutöver behöver lokaler med tillfälligt bygglov ersättas av permanenta lokaler inom stadsdelsförvaltningsområde Norrmalm.

För att möta behovet av elevplatser i permanenta lokaler inom stadsdelsförvaltningsområde Norrmalm arbetar utbildningsförvaltningen både med utökningar av befintliga skolors kapaciteter som i Vasa Real, Gustav Vasa skola och Rödabergsskolan samt öppnandet av nya skolenheter som vid Sveaplan och i Hagastaden. Samtliga projekt inom stadsdelsområde Norrmalm har stött på hinder av olika slag vilket successivt senarelagt de planerade kapacitetshöjande projektens färdigställandedatum. Behovet av ytterligare elevplatser är stort under de närmaste fem åren. Nya kapaciteter bedöms tidigast vara på plats från 2022 och framåt. Detta medför att behovet av tillfälliga kapaciteter fram till nya permanenta kapaciteter står klara är stort.

För att lösa det tillfälliga behovet utreds olika alternativa lösningar så som inhyrning av lokal i kvarter Cellen, Karlbergsvägen, Sabbatsberg, Hjorthagen mm.

### Val av lokalisering

Norrmalm är den stadsdel som har lägst andel parkmark per invånare av alla stadsdelar inom Stockholms stad. Möjliga platser att öppna en ny skola på är därför starkt begränsad. Grundskolor ska ha tillgång till skolgård, vilket är ytkrävande. Mindre parker och torg är därför inte möjliga lokaliseringar. Större parker och torgytor har redan omfattande användning, till exempel av förskolor som saknar egna gårdar i anslutning till sina lokaler, liksom av rekreerande kringboende. Inhyrning i befintliga fastigheter innebär ofta att skolgård saknas eller begränsas till mindre takterrass.

Fastigheten Cedersdal 5 är detaljplanelagd för allmänna ändamål och befintlig byggnad uppfördes ursprungligen som flickskola, det så kallade före detta Sveaplans gymnasium. Fastigheten möjliggör skolgård med direkt närhet till gröna parkytor (Bellevue parken) vilket ger ytterligare ett mervärde för skolverksamheten. Förvaltningen bedömer att paviljonetablering på skolfastigheten vid Sveaplan är den lösning som har bäst förutsättningar för en god verksamhet med barnens bästa i åtanke.

Utbildningsförvaltningen är medveten om att fastigheten vid Sveaplan ligger i nationalstadsparken. I propositionen Nationalstadsparken Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården 1994/95:3 står att skyddet för Nationalstadsparken inte hindrar etablerade verksamheter inom eller intill Nationalstadsparken från att fungera och utvecklas i anslutning till tidigare ianspråktagna områden. Förvaltningen hänvisar till detta tydliggörande då fastigheten vid Sveaplan är planlagt för allmänna ändamål och lokalerna har byggts för skolverksamhet långt innan nationalstadsparkslagstiftningen trädde i kraft. Utbildningsförvaltningen ser således skolpaviljong som en vidareutveckling av befintlig fastighet.

### **Ärendet**

Med anledning av det beräknade kapacitetsbehovet av elevplatser för grundskoleelever finns ett behov av att tillskapa nya elevplatser i årskurs F-6 för att tillförsäkra skolplatser inom aktuellt skolområde. En permanent ny skolenhet planeras på fastigheten, tidigast klar för verksamhetsstart hösten 2022.

Den lösning som förvaltningen föreslår består av uppförande av, samt inhyrning av, två paviljonger i två våningar som byggs samman med en passage, även denna i två våningar. Plan 1 utgörs av mottagningskök med beredningsgradsombfattning för ca 644 portioner, matsal, personalutrymme, fyra klassrum samt grupprum. Plan 2 utgörs av personalutrymme och åtta klassrum. Vid behov kan klassrum ställas om för slöjd- alternativt musikverksamhet. Paviljongerna innehåller förutom detta även kapprum, uppehållsyta, RWC och WC.

Paviljongerna medför 360 elevplatser. Uppställningarna omfattar sammanlagd 2 304 kvm tillkommande bruttoarea och 1 152 kvm tillkommande byggnadsarea. Preliminärt inflyttningsdatum uppskattas till 1 juli 2019.

### Fakta om projektet

Fastighetsägare:	Stockholms kommun
Paviljongbyggnadens yta (m <sup>2</sup> ):	1 152 kvm
Årshyra paviljong (mnkr):	cirka 10,29 mnkr
Nya elevplatser:	360 elever *
Hyra/elev/år efter paviljongetablering:	cirka 28,58 tkr/elev (10,29/360)

\* Tekniska maxkapaciteten för paviljongerna, det faktiska elevantalet kan komma att vara ett annat.

Tidsbegränsat bygglov har beviljats av stadsbyggnadskontoret, utan överklagan, med giltighetstid till och med 2023-08-31. Lovet kan efter ny ansökan och prövning förlängas men den sammanlagda tiden får dock inte överskrida 15 år. Detta medför att paviljongerna kan vara uppställda i högst 15 år.

SISAB har inkommit med en budgetoffert (för uppförande av paviljonger i två våningsplan) vilket innebär att projektkostnaden kommer att regleras mot verklig kostnad efter genomfört arbete. Den hyresgenererande projektkostnaden (exklusive inhyringskostnad för paviljong) beräknas till cirka 22,61 mnkr och årshyran första året till cirka 10,29 mnkr (inklusive inhyringskostnad för paviljong) vid en amorteringstid på fem år.

Offerten inkluderar inte kostnaden för anpassning av utemiljö runt paviljongerna. Utemiljön består idag av gräsyta som fortsätter ut i Bellevue-parken. Då den nya skolenheten avses färdigställas som tidigast till hösten 2022 är eleverna i behov av en iordningställd utemiljö under tiden. Skolgård kommer att behöva anläggas för den permanenta skolan. De åtgärder som ska utföras inom paviljongprojektet ska kunna fortsätta användas för den permanenta skolan efter att paviljongerna avvecklats. I nuläget har paviljongprojektet inte hunnit projektera omfattning samt grad på utrustning för del av skolgård, varför kostnad inte kan redovisas. Då offert för skolgård erhållits avses godkännande ske inom delegationsordning. Projektet ska i det fortsatta arbetet beakta om kostnader om skolgårdsåtgärder ska hänföras paviljongprojektet eller den permanenta skolbyggnaden.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Kapacitetsbehovet i Norrmalm medför att fler elevplatser ska ses över i paviljongetableringen till höstterminens start 2020. Det kan bli aktuellt att längre fram bygga på aktuella paviljonger med ytterligare ett våningsplan. Vid behov för utökning av volym krävs

stadsbyggnadskontorets medgivande om bygglov. Om bygglov inte beviljas uppstår risk att nödvändiga elevplatser inte finns till höstterminen 2020.

SISAB har för avsikt att påbörja utredning kring möjlighet att öka kapacitet av paviljongerna. Förvaltningen arbetar med alternativa lösningar för den händelse att bygglov för påbyggnad av paviljongerna inte beviljas.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning, grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att inhyra och låta uppföra två paviljonger i två våningar som byggs samman med en passage på Sveaplan, fastigheten Cedersdal 5, till en beräknad första årshyra om cirka 10,29 mnkr.

Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande att hyra in och låta uppföra två paviljonger i två våningar som byggs samman med en passage på Sveaplan, fastigheten Cedersdal 5, till en beräknad första årshyra om cirka 10,29 mnkr.

### **Konsekvenser för barn och barnets rättigheter**

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till utbildning har varit styrande när det gäller att hitta tillfälliga lokaler för antagning 2019 och göra dem så ändamålsenliga som möjligt, med reservation för att lokalerna endast är tillfälliga i väntan på permanenta lokaler i området. För att barnen på Sveaplan ska ha rätt till utbildning som ska syfta till att utveckla barnets fulla möjligheter (barnkonventionens artikel 29) är det av stor vikt att projektet strävar efter att hålla ned kostnaderna i alla lägen för att skolan ska erhålla de ekonomiska resurser som krävs för att upprätthålla god kvalitet på verksamheten. Förvaltningen är medveten om den höga kostnaden för paviljongerna och de konsekvenser som förslaget innebär på kort sikt för skolans verksamhet. Barnens rätt till utbildning är styrande i detta ärende och förvaltningen bedömer därför att det är för barnens bästa som paviljongerna etableras vid Sveaplan.

**Bilagor**

1. Budgetoffert, daterad 2018-05-02.
2. Situationsplan, daterad 2018-02-31.
3. Planritning, daterad 2018-02-21.
4. Fasadritning, daterad 2018-02-22.