

Handläggare
Zenja Ristic
Telefon: 08-508 33 942

Till
Utbildningsnämnden
2021-01-27

Inhyrning av Slakthusområdets gymnasieskola

Förslag till inriktningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag till inriktningsbeslut och ger förvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till genomförandebeslut i ärendet.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att gå vidare med förslag till inriktningsbeslut och ger utbildningsförvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Joachim Håkansson
Gymnasiedirektör

Sammanfattning

Atrium Ljungberg AB (ALAB) ska uppföra en skolbyggnad som SISAB förväntas 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 anges. Utbildningsförvaltningen föreslår att inriktningen är att utbildningsnämnden ska hyra lokalerna i andra hand av SISAB och att förvaltningen därmed är slutlig hyresgäst. Förvaltningen föreslås därför få i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut om inhyrning i en gymnasieskola för 800 elever.

Utbildningsförvaltningen

Avdelningen för ekonomi och styrning
Hantverkargatan 2F
112 21 Stockholm
Telefon 08-508 33 668
ase.olsson.eimir@edu.stockholm.se

Bakgrund

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhälls-service. 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.

Utbildningsnämnden fattade utredningsbeslut i ärendet 2020-08-27 i syfte att förvaltningen skulle delta i arbetet för en ny detaljplan och i arbetet med utredningshandlingar inför eventuell roll som slutlig hyresgäst. Beslutet var ett första beslut inför ett inriktningsbeslut, med sikte på en framtida inhyrning.

Behovsanalys

Antalet elever i gymnasieskolan förväntas att öka kommande år (tabell 1) med anledning av att större årskullar når gymnasieåldern.

År 2020 var omkring 23 procent av länets elever och 41 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 4 000 fram till år 2031. Intagsstatistik september 2021 indikerar att kommande prognos kan komma att justeras ner.

Förvaltningen planerar i nuläget en ökning med cirka 3 000 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.

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 flera synergieffekter mellan skolorna, till exempel samnyttjande av labbsalar i Betty Petterssons gymnasium.

Tabell 1. Elevantal enligt stadens framskrivning 2021 för gymnasieskolor.

Regi		Stadens elever	Övriga regionens elever	Totalt
Stadens regi	2021	11 996	6 925	18 921
	2031	13 951	8 935	22 886
	Förändring	1 955	2 010	3 965
Andra huvudmän	2021	17 579	48 226	65 805
	2031	20 262	50 654	70 917
	Förändring	2 683	2 428	5 112
Totalt	2021	29 575	55 151	84 726
	2031	34 214	59 589	93 803
	2040	35 138	55 992	91 130
	Förändring 2021–2031	4 639	4 438	9 077
	Förändring 2031–2040	925	-3 597	-2 672

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 förväntas hyra. Utbildningsnämnden har då möjlighet att hyra i andrahand. För utbildningsförvaltningen innebär detta en inhyrning i en gymnasieskola byggd av privata aktören Atrium Ljungberg AB samt ett avtal med förstahandshyresgästen SISAB gällande underhåll och drift som ger fullservice enligt stadens samverkansavtal med bolaget. Inhyrningen är i linje med kommunfullmäktiges uppdrag att sänka investeringsnivåerna i staden och att öka inhyrningen av samhällsfastigheter. Genom att minska finansieringsbehovet ska genomförandeförmågan öka.

Under 2020 har det aktivt arbetats med framtagandet av en detaljplan för området och den planerade gymnasieskolan. Skolan planeras att byggas i Slakthusområdet och är en del av fler etappbyggnationer i området. Fastighetsägaren har arbetat fram en vision för vad byggnaden ska representera i området. Ett av målen är att skolan arbetar med temat ”Gå bra, må bra”, vilket innebär att det finns ett samspel mellan den fysiska lärandemiljön och psykiskt välmående (se bilaga 1). Atrium Ljungberg AB har dessutom egna ambitioner och krav på kvalitet som deras byggnationer ska ha och de har bland annat strävat efter att uppnå guldklassad nivå för huset. En guldklassad byggnad innebär att huset kommer ha en hållbar miljöaspekt där kraven på bland annat energiförbrukning ska vara höga och hållbara långsiktigt men även inomhusmiljön som till

exempel ventilation granskas och utvärderas. Genom samarbetet med ALAB kan nya erfarenheter tillgodogöras staden.

Skolan kommer att bestå av 5 våningsplan. Detta innebär att skolan motsvarar skolplatser för 800 elever med en yta på ca 9 kvadratmeter/ elev.

Projektet har stött på utmaningar under projektets gång och samtliga parter har varit aktiva i lösningarna. En av de utmaningar som identifierades är att skolgård saknas. Detta är i sig en avgränsning kring vilken pedagogisk verksamhet som kan bedrivas här. Runt den planerade byggnaden kommer det att finnas vissa grönområden samt aktivitetsytor för allmänheten. Det är dock enbart offentliga ytor som inte specifikt är avsedda för skolverksamheten.

Andra utmaningar som ännu kvarstår rör angöringen för transporter av mat och varor samt hur man på ett smidigt och säkert sätt ska kunna lösa korsande flöden med cykeltrafik under främst vinterhalvåret. Dialog mellan stadsbyggnadskontoret och Atrium Ljungberg AB har pågått under detaljplanprocessen och flera förslag har presenterats. Dessa förslag har även SISAB och utbildningsförvaltningen granskat. Utbildningsförvaltningen har uttryckt oro för att det förslag som ligger aktuellt idag kan vara kostnadsdrivande för verksamheten och på lång sikt leda till arbetsmiljöproblem. Förslaget som finns idag är även granskat av sakkunniga huvudskyddsombud som styrker utbildningsförvaltningens oro. SBK har därför beslutat att göra ett omtag av detaljplanen avseende inlastningssituationen för gymnasieskolan. Utgångspunkten är att få till en bättre lösning för angöringen.

En ny fullstor idrottshall planeras i området och produktion ska påbörjas i slutet av år 2023. Projektet är ett så kallat samverkansprojekt där idrottsnämnden är beställare och förstahandshyresgäst. 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. Idrottsförvaltningen förväntas i genomförandeslutet föreslå att Slakthusområdets gymnasieskola ges förtur för schemalagd undervisning. Detaljplanen för idrottshallen vann laga kraft i maj 2021. Ett samverkansavtal mellan staden och privat byggaktör beslutades i idrottsnämnden 2021-09-28 och exploateringsnämnden 2021-09-30.

Förvaltningen 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.

Ekonomi

Vid inhyrningar i andra hand där SISAB är förstahandshyresgäst utgör utbildningsförvaltningens hyreskostnad en hyresdel som avser den externa hyresvärdens hyra, s k. inhyrningshyra och en hyresandel som avser SISABs kostnader för drift och underhåll som inte levereras av den externa hyresvärderna. Uppdelningen som gjorts mellan SISAB och utbildningsförvaltningen idag är än så länge ett utkast till samverkansavtalskontrakt som identifierar schablonkostnader för drift och underhåll.

Inhyrningshyran från den externa hyresvärderna utgör en marknadsmässig hyra, som baseras på kostnaden att uppföra och förvalta skolan enligt rumsfunktionsprogram, lokalprogram och projekteringsanvisningar som ställts av SISAB och utbildningsförvaltningen.

Den hyresandel som motsvarar SISABs kostnader för drift och underhåll är beroende av gränsdragningslistan mellan SISAB och Atrium Ljungberg AB. Avtalet mellan SISAB och Atrium Ljungberg AB förväntas vara klart under första kvartalet 2022. Inriktningen är att avtalet mellan SISAB och utbildningsnämnden i största möjliga mån ska motsvara gränsdragningslistan i samverkansavtalet mellan SISAB och staden. På så sätt kommer skolenheten att få samma service som skolor i fastigheter ägda av SISAB.

Gränsdragningslistan i avtalet mellan Atrium Ljungberg AB och SISAB har upprättats enligt principen om att ansvaret för fastighetsspecifika kostnader läggs på ALAB (Atrium Ljungberg AB) och verksamhetspecifika kostnader läggs på hyresgästen (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. Eftersom ALAB enligt gränsdragningslistan ansvarar för kostnader som enligt samverkansavtalet bekostas av SISAB har DoU-schablonen justerats ned för att motsvara SISABs lägre underhållsåtagande.

Såväl inhyrningshyran som hyran för drift och underhåll kommer att indexregleras. Detta är en stor skillnad mot de avtal som till fullo regleras genom samverkansavtalet mellan SISAB och staden, där rak amortering sker gällande investeringen och endast drift och underhåll indexregleras. Konsekvensen i detta ärende är att hyran successivt ökar i takt med konsumentprisindex. I takt med att hyran ökar så minskar det ekonomiska utrymmet för att genomföra verksamhetsanpassningar, vilket på lång sikt kan vara en utmaning. Förenklat kan antas att indexuppräknningen motsvarar elevantalsschablonens procentuella utveckling. Hyran kan därmed över tid antas ta en oförändrad andel av elevschablonen.

Inga hyresvillkor så som hyresnivå och hyresindexering fastställs i detta skede. Grundhyra och påslag blir en totalhyra per elev och år och kommer att fastställas när hyresavtal skrivs. Indexuppräkning av hyran år 1 sker fram till inflyttning. Därutöver tillkommer kostnader för verksamhetens investeringar i inventarier och utrustning.

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

Fakta om Slakthusområdets gymnasieskola

Antal elever	800
BRA total exkl idrott och NO-salar	7166 kvm
BRA/elev exkl idrott och NO-salar	Ca 9 kvm/elev
Hyra/elev år 1	Ca 25 000 kr/elev
Idrottshyra/elev	Ca 1 000 kr/elev
Total hyra/elev	Ca 26 000 kr/elev
Färdigställande	2026

Förhandling pågår mellan SISAB och den privata fastighetsägaren och stadens hyresförhandlingsfunktion ska göra en slutlig bedömning när hyresavtalet är framtaget.

Tidplan

Planerat färdigställande för den nya gymnasieskolan är preliminärt år 2026. Detaljplaneprocessen pågår och godkänd detaljplan förväntas antas i maj/juni 2022. Utbildningsförvaltningen tar fram ett förslag till genomförandebeslut till utbildningsnämnden när det finns en godkänd detaljplan.

Risker

Hyreskostnaden för projektet är en risk. Förvaltningen kommer noga följa detaljplaneprocess och byggprojekt för att minimera riskerna för ökad hyra.

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 i samverkan med de fackliga organisationerna den 18 januari 2022. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 19 januari 2022.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen är medveten om de utmaningar som det innebär att förtäta i Slakthusområdet. Utmaningarna för gymnasieskolan gäller friytan för eleverna i Slakthusområdets gymnasieskola och angöringen för leveranser till skolan, som nu ses över. Förvaltningen är inte nöjda med dessa förutsättningar, men ser i övrigt att 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.

Skolgårdsytan blir obefintligt, men 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.

Jämställdhetsanalys

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

Förslag till beslut

Förvaltningen förslår att utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag till inriktningsbeslut och ger förvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till genomförandebeslut i ärendet. Vidare föreslås att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att gå vidare med förslag till inriktningsbeslut och ger förvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Bilagor

Bilaga 1 Arkitektbilaga

Bilaga 2 Intentionsavtal mellan ALAB och SISAB - Sekretess