



Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2022-04-26
Ärende 7
DNR: 2022-00157

Handläggare: Belma Rejnefelt
Telefon: 08-508 460 86

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut inhyrning gymnasieskola, del av Johanneshov 1:1, Slakthusområdet

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Genomförandet av inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet godkänns enligt hyresavtal (bilaga 1) till en sammanlagd beräknad hyreskostnad för det första helåret om cirka 16 800 000 kr.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del

1. genomförandet av inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet godkänns.
2. Uthyrning av motsvarande lokaler till utbildningsnämnden i linje med samverkansavtal, villkorat en beställning.

Claes Magnusson
VD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Sammanfattning

I föreliggande ärende redovisas nuläget gällande projektet inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet med inflyttning 1 juni 2026 och verksamhetsstart HT 2026. Projektet omfattar en gymnasieskola om en totalarea på 6203 kvm BRA med plats för 800 nytilkomna elevplatser som planeras hyras ut i första hand av Atrium Ljungberg AB (ALAB) till SISAB. Hyresavtalet löper på 15 år. Utbildningsnämnden väntas sedan hyra lokalerna i andra hand av SISAB enligt samverkansavtalets principer i huvudsak. Skolan projekteras och byggs av ALAB, efter upphandling av projektering och entreprenad i enlighet med LOU, och dess utformning följer utbildningsförvaltningens funktions- och lokalprogram samt SISAB:s projekteringsanvisningar.

Inriktningsbeslut i utbildningsnämnden gällande inhyrning av gymnasieskolan från SISAB fattades på nämndens sammanträde den 27 januari 2022. Parallellt med projektering pågår detaljplanarbetet där detaljplan förväntas antas i Q3 2022.

Bakgrund

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhällsservice. Området kommer 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.

Enligt KF budget 2021 ska SISAB "efter beställning ansvara för inhyrningar gentemot externa aktörer av pedagogiska lokaler och i förekommande fall tillhörande idrottsfunktion. Ansvaret omfattar endast lokalanskaffning med LOU-moment". Arbetet med inhyrningar ska ha fokus på affärsmässighet som vidare ska leda till en bra affär både för SISAB och för nämnderna i staden. Extern inhyrning av dessa skollokaler bidrar till att hålla nere investeringsvolymen och därmed begränsa skuldökningen för bolaget och för staden i helhet.

Beställning av fortsatt utredningsarbete inkom från utbildningsförvaltningen 2019-07-23. I linje med ovan angivet direktiv och på uppdrag av SISAB:s styrelse (§ 15 anmälnings-ärende på dagordningen 2019-05-29) ingicks ett intentionsavtal mellan ALAB och SISAB i maj 2020 gällande uppförande och upplåtelse av lokal för gymnasieskola inom nuvarande fastighet Johanneshov 1:1 i Slakthusområdet.

Projektet är en del av de aktieöverlåtelseavtal med optioner till markanvisningar som Exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB ingått med ALAB och som godkändes i KF 2019-05-06. Exploateringsnämnden gav vid sammanträde den 11 juni 2020 exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med ALAB.

Styrelsen uppdrog åt bolaget den 9 februari 2022 att förhandla fram och underteckna ett hyresavtal för inhyrning av gymnasieskola i slakthusområdet och återkomma till styrelsen för genomförandebeslut. SISAB återkommer härmed med förslag på genomförande av inhyrningen. Sedan inriktningsbeslut har SISAB undertecknat ett hyresavtal med ALAB med hänsyn till överenskomna villkor enligt intentionsavtal. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige

Detta inhyrningsprojekt, med en extern partner som deltar i upphandling av byggentreprenaden och som uppför byggnaden som SISAB ska hyra in sig i, har varit ett nytt arbetssätt för SISAB som skiljer sig från bolagets huvudsakliga uppdrag.

Ärendet

Gymnasieskolan som planeras här kommer fokusera på teoretiska program som samhälls- och naturvetenskap och lokalerna omfattar en totalarea på 6203 kvm LOA med plats för 800 elever. Idrottslokaler tillhandahålls i den idrottshall som staden planerar i området. NO-salar planeras för i närliggande Betty Petterssons gymnasium.

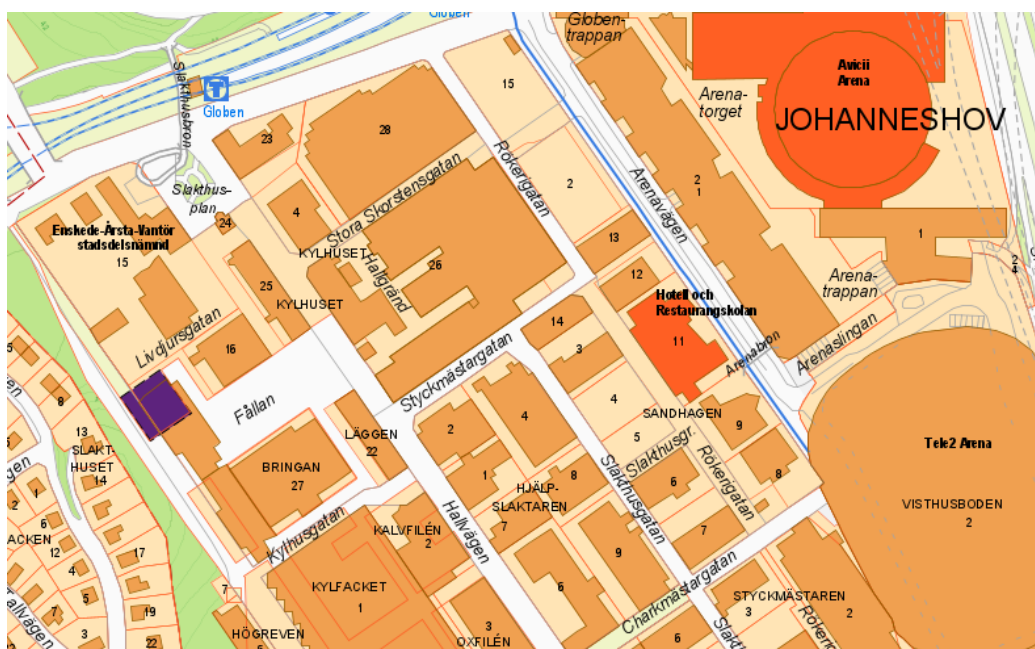
Gymnasieskolan i Slakthusområdet är en skola som projekteras och byggs av ALAB. ALAB avser att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad Guld. Hyresavtalets villkor ligger inom de ramar som sattes vid undertecknandet av intentionsavtalet. Avtalet innehåller ett antal bilagor som definierar villkoren såsom hyra, hyres-, uppsägnings- och förlängningstider, projektgenomförandebilaga som bl.a. säkerställer att projektet upphandlas enligt LOU samt beskrivningar av hyresobjektet med ritningar och teknisk beskrivning. Projektgenomförandebilagan reglerar parternas mellanhavanden under projektets genomförande fram till det att skollokalerna har färdigställts och tillträtts av SISAB.

Hyresavtalet mellan ALAB och SISAB kommer att omsättas efter beställning från utbildningsnämnden till ett hyresavtal mellan SISAB och utbildningsnämnden enligt samverkansavtalet med mindre justeringar för att anpassas till inhyrningssituationen. Inhyrningshyran mellan ALAB och SISAB blir bashyran i hyresavtalet. Sedan tillkommer schablonpålägg för drift och underhåll och för energi som kommer redovisas och debiteras i enlighet med principerna i samverkansavtalet. Justeringarna som har gjorts är att visst ansvar, som i samverkansavtalets krysslista har legat på SISAB, nu ligger på ALAB. Schablonen gentemot utbildningsnämnden har således justeras ned för att SISAB:s reella kostnader för drift och underhåll minskar.

SISAB kommer att vara ansvarig för hyresavtalet och därmed lokalerna i partförhållande där SISAB är förstahandshyresgäst och utbildningsnämnden andrahandshyresgäst. Kontakten mellan ALAB och utbildningsförvaltningen kommer vara begränsad och det är SISAB som kommer vara utbildningsnämndens hyresvärd.

Hyresavtalet är på 15 år och om det inte sägs upp i tid förlängs det med 5 år. Tillträde till lokalerna är satt till 1 juni 2026, en förskjutning om två månader sedan inriktningsbeslut. Verksamhetsstart beräknas till HT 2026.

Hyresavtalet ska godkännas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige senast 2022-12-31. Om så ej sker äger SISAB rätt att träda ur avtalet. Hyresvärden äger rätt att träda ur avtalet om exploateringsavtal ej ingås senast 2022-09-30 samt om detaljplan inte vinner laga kraft senast 2023-12-31.



Figur 1 Lila markering visar gymnasieskolans planerade placering.

Om Atrium Ljungberg AB (ALAB)

Atrium Ljungberg är ett bolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Bolagets årsredovisning för 2021 visar ett fastighetsvärde om 52 mdkr och en total projektportfölj av pågående och möjliga projekt om cirka 38 mdkr varav 30 mdkr ska investeras fram till 2030.

Bolaget är en stark, engagerad och väl meriterad stadsutvecklare som är väl förankrad i Söderort. Bolagets erfarenheter omfattar ägande, förvaltning och utveckling av kommersiella miljöer, konvertering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och samarbete med FUT, förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan, Stockholms läns landsting. Rådighet över en större del av området är ett viktigt verktyg för att kunna erbjuda ett varierat innehåll i Slakthusområdet.

Atrium Ljungberg AB är en part i de aktieöverlåtelseavtal med optioner till markanvisningar som Exploateringsnämnden och St Erik Markutveckling AB har ingått och som godkändes i KF 2019-05-06. Avtalen är grunden till ett långsiktigt samarbete för stadsutvecklingen i Slakthusområdet och innebär försäljning till ALAB av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt och markanvisning för bostäder och lokaler. Därutöver finns möjlighet (optioner) till ytterligare förvärv av befintliga kontorsbyggnader och markanvisningar för bostäder, kontor samt gymnasieskola.

SISAB:s hyresvärd är Atrium Ljungberg Slakthus 63 AB (dotterbolag till ALAB).

Barnkonsekvenser

I januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter. SISAB arbetar strukturerat för att bevaka och förbättra barnens rättigheter inom dess verksamhetsområde.

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till utbildning har varit styrande när det gäller att säkerställa framtida elevplatser. SISAB har säkrat att projektet följer utbildningsförvaltningens funktions- och lokalprogram, ett program som är utformat för att ta hänsyn till barnets bästa.

Runt den planerade byggnaden kommer det att finnas vissa ytor för allmänheten, inklusive ungdomarna från gymnasiet.

Ekonomi

Bashyran uppgår till 16 782 560 kr, vilken är beräknad enligt följande: Lokaler på plan 02-06: 2 820 kr/m² och år och lokaler plan 01: 1 270 kr/m² och år. Från och med 2024 räknas bashyran upp med 95% av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex.

Nedan redovisas kostnadsbilden för förslaget till hyresavtal med utbildningsnämnden.

Antal elever	800
LOA total	6203 kvm
LOA/ elev	Ca 8 kvm/ elev
Hyra / elev	Ca 24 000 kr/ elev

Upphandling

Projektet ska upphandlas i enlighet med LOU. Upphandlande myndighet är SISAB. Roller, processer, arbetsformer och dess medförda risker och kostnader regleras i projektgenomförandebilaga till hyresavtalet.

För att kunna inleda detaljplanarbetet och ta fram handlingar att basera en hyresoffert på inleddes ett programhandlingsskede under 2020. De konsulter som har använts i detta skede har avropats från SISAB:s ramavtalade konsulter och ingångna avtal har sedan överlåtits till ALAB. Vid upphandling av kommande projekteringar och entreprenader ska ALAB och SISAB i samarbete ta fram förfrågningsunderlag. SISAB annonserar, väljer och tecknar kontrakt med utvald projektör respektive entreprenör. I samband med tilldelningsbeslutet överläts entreprenadkontrakt till ALAB.

Tidplan

Lokalerna planeras vara färdigställda till 1 juni 2026 då tillträde sker.

Inför föreliggande genomförandebeslut har samråd hållits med koncernstyrelsen och det har skett löpande avstämningar med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret och utbildningsnämnden.

Vad beträffar projektets övergripande tidplan så förväntas ett exploateringsavtal mellan exploateringsnämnden och ALAB antas i exploateringsnämnden i maj 2022. För detaljplanen väntas antagande i stadsbyggnadsnämnden enligt gällande tidplan i augusti 2022.

Risker

Alla delar i tillämpningen av LOU vid inhyrning av lokaler är inte klarlagda och därmed finns det risk för förseningar och kostnader.. SISAB utgår från ett uppfyllande av upphandlingsskyldighet av nybyggnad i enlighet med lagen.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter av SISAB och i inhyrningsarbetet har representanter från Stockholms stadshus AB, utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret deltagit.

Bilagor

1. Hyresavtal med ALAB (avvaktande beslut i KF)