



PM 2012: RIV (Dnr 316-657/2011)

Omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder **Skrivelse från Tomas Rudin (S)**

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Skrivelsen från Tomas Rudin (S) om ”Omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder” anses besvarad med vad föredragande borgarråd anfört.

Föredragande borgarrådet Lotta Edholm anför följande.

Ärendet

Tomas Rudin (S) föreslår i en skrivelse den 16 mars 2011 att staden undersöker möjligheterna att omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, utbildningsnämnden, Skolfastigheter i Stockholm AB och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret anser att S:t Görans gymnasiums framtida användning ska bedömas i ett större sammanhang. En möjlighet som bör övervägas är att låta S:t Görans gymnasium ingå som bytesobjekt i en framtida strukturaffär.

Utbildningsnämnden anser att S:t Görans gymnasiums framtida användning ska bedömas i ett större sammanhang och att det sker i anslutning till redovisningen av projektet Skolplanering i Stockholm.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) anser att fastigheten bör används för andra ändamål än skolverksamhet. Den kan nyttjas som bytesobjekt för att komma åt utbildningslokaler i andra områden eller omvandlas till bostäder/studentbostäder. Om så är fallet bör tomträtten återtas av staden som därmed också löser ut SISAB:s bokförda värden.

Stockholms Stadshus AB anser att fastigheten på lång sikt skulle fylla en bättre funktion som utvecklingsfastighet hos exempelvis stadens exploateringsnämnd, hos någon privat projektutvecklare eller något av stadens övriga fastighetsbolag.

Mina synpunkter

I ett antal år har det från Sveriges alla hörn strömmat studenter till Stockholm, vilket gör att vi har en brist på studentbostäder. Som huvudstad och säte för ett antal av landets bästa universitet och högskolor är det viktigt att staden kan erbjuda bostäder åt studenterna.

På SISAB:s styrelsemöte den 27 september 2011 beslutades att S:t Görans gymnasium utgår som skolfastighet ur företagets bestånd. AB Svenska Bostäder har

ägarnas uppdrag att tillföra staden studentbostäder och de ser nu en god möjlighet att med detta förvärv delta i skapandet av viktiga studentbostäder i ett centralt läge.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelsen från Tomas Rudin (S) om ”Omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder” anses besvarad med vad föredragande borgarråd anfört.

Stockholm den 11 januari 2012

LOTTA EDHOLM

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Skrivelsen ”Omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder”

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. tillstyrka skrivelsen
2. därutöver anföra följande

Det är glädjande att S:t Görans gymnasium föreslås omvandlas till studentbostäder. Miljöpartiet har engagerat sig i frågan och har i en skrivelse till Svenska Bostäder bett bolaget undersöka möjligheterna att inleda ett samarbete med SISAB i syfte att köpa S:t Görans gymnasium och bygga om byggnaden till ungdomsbostäder.

Idag är det tufft att hitta en studentbostad i Stockholm och de senaste åren har bostadsbristen för unga och studenter varit värre än på länge. Om Stockholm i framtiden ska vara en attraktiv stad måste staden kunna erbjuda samtliga invånare en bostad. Staden behöver intensifiera sitt arbete med att undersöka såväl befintliga fastigheter som lämplig mark för nybyggnation av studentbostäder. En satsning på nybyggnation av bostäder för studenter och unga är en satsning på framtidens arbetskraft, forskare och entreprenörer.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Karin Wanngård* och *Tomas Rudin* (båda S) enligt följande.

Enligt föredragande borgarråd har nu Svenska Bostäder AB ”ägarnas uppdrag att tillföra staden studentbostäder och de ser nu en god möjlighet att med detta förvärv delta i skapandet av viktiga studentbostäder i ett centralt läge”. Vi välkomnar detta besked och det föredragande borgarrådets inställning till vårt förslag om att omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder. Mot bakgrund av den mycket bekymmersamma bostadssituationen för Stockholms studenter förutsätter vi att behandlingen av frågan sker så skyndsamt som möjligt, samt att så stor del av S:t Görans gymnasium också omvandlas för ändamålet.

ÄRENDET

Tomas Rudin (S) anser att studenter och unga hamnar utanför bostadsmarknaden i Stockholm. I Stockholm finns idag cirka 80 000 studenter men bara 12 000 studentbostäder. I Stockholms största studentbostadskö är nu 20 månader lägsta väntetid. Staden måste bygga nytt för studenter och unga men staden bör också se över de möjligheter som finns att använda befintliga fastigheter. Tomma kontorslokaler och skollokaler kan exempelvis bli bostäder för unga och studenter genom en relativt snabb process.

S:t Görans gymnasium är en kommunalt ägd fastighet på Kungsholmen med god tillgång till kollektivtrafik. Sedan lång tid står lokalen tom. Lokalen genererar inte några intäkter samtidigt som den dras med kostnader för bland annat uppvärmning. Tomas Rudin (S) anser att detta är slöseri med tanke på att samtidigt som lokalen står tom och drar kostnader står tusentals studenter och unga utan bostad.

Tomas Rudin (S) föreslår i en skrivelse att staden undersöker möjligheterna att omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, utbildningsnämnden, Skolfastigheter i Stockholm AB och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 juni 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att S:t Görans gymnasiums framtida användning ska bedömas i ett större sammanhang. S:t Görans gymnasium är för närvarande utifrån myndighetsanmärkningar underkänt för skolverksamhet. SISAB har utrett vilka kostnaderna skulle bli för att åtgärda anmärkningarna och göra verksamhetsanpassningar. Kostnaderna för dessa åtgärder tillsammans med att lokalerna är ytineffektiva ger en hyresnivå på motsvarande 40 procent av skolpengen, vilket är alltför högt. Stadsledningskontorets skolplaneringsgrupp anser därför att S:t Görans gymnasium inte bör övervägas för skoländamål.

SISAB har låtit en extern konsult genomföra en översiktlig bedömning av lämpligheten av att inrymma studentbostäder eller bostadslägenheter i S:t Görans gymnasium. Slutsatsen är att endast del av byggnaden skulle vara lämplig att göra om till bostäder/studentbostäder. Såväl byggnad som gård är för närvarande föremål för byggnadsminnesförklaring hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens bedömning kan ge ytterligare restriktioner åt hur fastigheten kan disponeras. Ekonomin är också av betydelse för vilken användning byggnaden bör få i framtiden. En möjlighet som bör övervägas är att låta S:t Görans gymnasium ingå som bytesobjekt i en framtida strukturaffär.

Det bör uppmärksammas att i S:t Görans gymnasium är drygt 1 000 kvm utrymde för förskoleändamål. Om dessa lokaler tas i anspråk för annan verksamhet måste ersättningslokaler hittas.

Stadsledningskontoret föreslår att skrivelse ”Omvandla S:t Görans gymnasium till bostäder” av Tomas Rudin (S) anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 maj 2011 att som svar på skrivelsen överlämnas förvaltningens tjänsteutlåtande.

Reservation anfördes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Måns Almqvist m.fl. (V), *bilaga 1*.

Utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 27 april 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Utbildningsförvaltningen lämnade lokalen då den i sitt nuvarande skick inte är lämplig för undervisning. Byggnaden är arkitektoniskt intressant men försörjs av hissar. Om byggnaden ska fungera för undervisning måste en omfattande renovering och modernisering ske. Då detta har bedömts som för dyrt i nuläget har utbildningsnämnden valt att lämna lokalen.

Utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret genomför ett projekt där samtliga skollokaler i staden genomlysas. I anslutning till projektet undersöks även andra strategiskt intressanta lokaler, som exempelvis S:t Görans gymnasium, för att långsiktigt strategiskt säkerställa att staden kan tillgodose att utbildningslokaler finns i centrala lägen.

S:t Görans gymnasium skulle kunna användas som bytesobjekt i en framtida strukturaffär. Möjliga bytesobjekt finns på flera platser i staden.

Förvaltningen anser att S:t Görans gymnasiums framtida användning ska bedömas i ett större sammanhang och att det sker i anslutning till redovisningen av projektet Skolplanering i Stockholm.

Skolfastigheter i Stockholm AB

Skolfastigheter i Stockholm AB:s tjänsteutlåtande daterat den 25 maj 2011 har i huvudsak följande lydelse.

S:t Görans Gymnasium, fastigheten Vallgossen 4, omfattar 18 739 kvm. Utbildningsnämnden sa upp kontraktet 2008 men skolan har sedan dess använts för evakuering av andra verksamheter. Därutöver nyttjas ca 1 000 kvm för förskoleverksamhet. Byggnaden är för närvarande utifrån myndighetsanmärkningar underkänd för skolverksamhet.

SISAB har tillsammans med Engelska skolan, under 2010, utrett möjligheterna att genomföra nödvändiga åtgärder för myndighetsanmärkningar, verksamhetsanpassningar och kostnaderna för detta. Det konstaterades att kostnaderna blev för höga för att hyresgästen genom skolpengen skulle kunna finansiera åtgärderna.

I utredningen framkom också att byggnaden inte är lämplig för grundskoleverksamhet genom att den ursprungligen byggdes för yrkesutbildning med bl.a. 24 klassrum om 100 kvm vardera. Byggnaden lämpar sig inte för mer än 1200 personer med hänvisning till brandsäkerhet, tillgänglighet m.m.

Byggnaden är också för närvarande föremål för byggnadsminnesförklaring.

SISAB har på övergripande nivå låtit Projektengagemang Kring Arkitektur utreda möjligheterna att inrymma studentbostäder eller bostäder i byggnaden. Översiktligt anser konsulterna att de övre planen 4-10 i byggnaden skulle kunna nyttjas för lägenheter medan de lägre bättre lämpar sig för skolverksamhet av estetisk karaktär eller konferens eller kontor. SISAB bedömer att KOMVUX, SFI eller särskoleverksamhet skulle vara lämpligt men att staden inte vare sig på kort eller på lång sikt har behov av detta.

Sammantaget anser därför SISAB att fastigheten bör användas för andra ändamål än skol-

verksamhet. Den kan nyttjas som bytesobjekt för att komma åt utbildningslokaler i andra områden eller omvandlas till bostäder/studentbostäder. Om så är fallet bör tomträten återtas av staden som därmed också löser ut SISAB:s bokförda värden.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 31 maj 2011 har i huvudsak följande lydelse.

SISAB har översiktligt genomfört de utredningar som behövs för att konstatera att fastigheten Vallgossen 14, f.d. S:t Görans gymnasium, inte längre är lämpad för skolverksamhet. Koncernledningen anser därför att den på lång sikt skulle fylla en bättre funktion som utvecklingsfastighet hos exempelvis stadens exploateringsnämnd, hos någon privat projektutvecklare eller något av stadens övriga fastighetsbolag.

Koncernledningen anser att fastigheten bör överföras från SISAB antingen till exploateringsnämnden, om den blir föremål för ändrad detaljplan, eller till någon av stadens övriga bolag, om den visar sig lämpad att med rimliga ekonomiska förutsättningar bygga om till bostäder. Om fastigheten lämpar sig bättre för kommersiell verksamhet bör den bytas bort eller säljas till en extern aktör.

Ett tänkbart alternativ är att fastigheten byggs om till studentbostäder, vilket redan översiktligt utretts. Koncernledningen har uppdragit åt SISAB att tillsammans med Svenska Bostäder närmare utreda förutsättningarna för studentbostadsanvändning innan ett slutgiltigt ställningstagande för fastighetens användning tas.

RESERVATIONER M.M.

Utbildningsnämnden

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Bjuggren m.fl. (S) samt ledamoten Måns Almqvist m.fl. (V) enligt följande.

Att tillstyrka skrivelsen från Thomas Rudin

Att därutöver anföra följande:

Nyligen publicerade uppgifter från SCB visar att såväl antalet påbörjade som färdigställda studentbostäder sjunkit mycket kraftigt. Staden behöver därför intensifiera sitt arbete med att undersöka såväl befintliga fastigheter som lämplig mark för nybyggnation av studentbostäder. Förvaltningen argumenterar väl för att stadens olika fastigheter ska bedömas i ett helhetsperspektiv och att flera olika användningsområden kan komma ifråga för till exempel S:t Görans gymnasium. Det stämmer naturligtvis, men står inte i konflikt med ett tydligt uppdrag från kommunstyrelsen att undersöka möjligheten att omvandla S:t Görans gymnasium till studentbostäder. Skrivelsen bör därför tillstyrkas.