



Protokoll 4/2025

fört vid Skolfastigheter i Stockholm ABs sammanträde
tisdagen den 10 juni 2025 kl. 16:30-18:00, SISAB:s
huvudkontor, Palmfelt center

Ledamöter

Emilia Bjuggren (S) Ordförande
Emilie Fors (L) Vice ordförande
Svante Haggren (S)
Martina Pereira Norrman (V) Suppleant ersätter Alexandra Mattsson (V)
Christoffer Holmberg (M) Suppleant ersätter Andréa Hedin (M)

Övriga närvarande

Lou-Ann Wejke Norberg Suppleant
Ebba Agerman VD
Annika Nordström Facklig
Robert Wetterskog Facklig
Anna Andersson Sekreterare

Paragraf

§14

Sekreterare

§ 14

Adolfsbergsskolan permanenta skollokaler i Mariehäll

SISAB 2022/00053

Beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för inhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del.

1. Inriktningen för inhyrning av grundskolelokaler godkänns.

2. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från Utbildningsförvaltningen

Handlingar i ärendet

- SISAB 2022/00053-3 (Godkänd - R 1) Adolfsbergsskolan Permanenta skollokaler i Mariehäll
- SISAB 2022/00053-4 (Godkänd - R 1) Bilaga 1 Offert inför inriktningsbeslut SEKRETESS
- SISAB 2022/00053-5 (Godkänd - R 1) Bilaga 2 Översiktlig hyresutveckling SEKRETESS

Utbildningsförvaltningen
Skolfastigheter i Stockholm ABDnr SISAB 2022/00053
Dnr SISAB 2022/00053**Handläggare**
Utbildningsförvaltningen
Herzal Azad
Telefon: 08-50832252**Till**
Utbildningsnämnden
2025-06-12Skolfastigheter i Stockholm AB
Jacob Ericsson
Telefon: 08-50846135Styrelsen för SISAB
2025-06-10

Adolfsbergsskolan – Permanenta skollokaler i Mariehäll

Förslag till inriktningsbeslut om inhyrning

Förvaltningarnas förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för inhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del.

1. Inriktningen för inhyrning av grundskolelokaler godkänns.
2. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från Utbildningsförvaltningen

Utbildningsnämnden beslutar följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll med en tillkommande hyra år 1 om ca 28,6 mnkr. Tillkommande hyra år 1 är 7,6 mnkr efter avgående hyra för Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om godkännande att genomföra inhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll med en tillkommande hyra år 1 om ca 28,6 mnkr. Tillkommande hyra år 1 är 7,6 mnkr efter avgående hyra för Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler.

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrningHantverkargatan 2F
Box 22049
104 22 Stockholm
Växel 08 508 33 000
Fax
registrator.utbildning@edu.stockholm.se
<https://start.stockholm/>

Sammanfattning

I föreliggande ärende redovisas nuläget gällande trepartinhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll med preliminär inflyttning och verksamhetsstart under år 2031. På grund av sekretess framgår skolans plats endast i bilaga. Projektet syftar till att ersätta Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler med kapacitet för 630 elever. De tillfälliga lokalerna inryms idag delvis i SISAB:s paviljong som står på mark som arrenderas av Stockholmshem, och delvis i lokaler som utbildningsnämnden hyr av en privat fastighetsägare. SISAB:s paviljong har ett tidsbegränsat bygglov och står på mark med underliggande skyddsrum. Skyddsrummen har ett föreläggande från MSB som medger tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen fram till och med 2033-12-31.

Staden har i området begränsad markrådighet för att ha möjlighet att uppföra en ny skola på kommunal mark som tidsmässigt skulle vara möjligt för att kunna ersätta Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler. Ett flertal alternativ har utretts men som avskrivits med anledning av platsernas svåra förutsättningar eller tidsaspekten när en ny skola kan stå klar.

En trepartsinhyrning i Mariehäll har setts som ett genomförbart alternativ att ersätta Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler. Ett upphandlingsförfarande genom annonsering för en potentiell inhyrning av skollokaler genomfördes under hösten 2022 för en grundskolenhet om 630 elever i årskurserna F-6, med inflyttning år 2027 och med ett minst 15-årigt hyresavtal. Inom ramen för den konkurrenspräglade dialogen har en privat fastighetsägare inkommit med en översiktlig hyresoffert med förutsättning att hyresavtal skrivs på 20 år.

Projektet för trepartsinhyrningen omfattar en grundskola inklusive idrottssal med en totalarea om 7 817 kvm BRA med plats för 630 elever som SISAB hyr i första hand av en privat fastighetsägare. Utbildningsnämnden väntas sedan hyra lokalerna i andra hand av SISAB enligt i huvudsak samverkansavtalets principer.

Bakgrund

Adolfsbergsskolan är en kommunal grundskola belägen i tidsbegränsade lokaler i norra Bromma. Skolan har kapacitet om tre paralleller i årskurserna F-6. I september 2024 hade skolan 425 elever, med tre paralleller i lågstadiet och två paralleller i mellanstadiet. Skolan etablerades 2018 och har sedan dess successivt fyllts på underifrån med nya klasser. Vårterminen 2025 kommer skolans första elever att gå ut årskurs 6. Befolkningsprognosen och elevantalsframskrivningen visar ett

fortsatt elevunderlag i området och därmed behov av permanent kapacitet.

Verksamheten bedrivs idag i tidsbegränsade lokaler vilka utbildningsnämnden hyr dels av SISAB, dels av privat fastighetsägare. SISAB:s lokaler inryms idag i en paviljong på mark som arrenderas av Stockholmshem, planlagd för bostäder. Detaljplanen vann laga kraft 2019-10-16 som möjliggör ca 214 nya lägenheter i fem tvärställda flerfamiljshus på fyra våningar vid Tegelbergsvägen samt en vinkelbyggnad i sju till åtta våningar, innehållande studentbostäder. Paviljongen har ett tidsbegränsat bygglov och står på mark med underliggande skyddsrum som är tagna ur bruk och med föreläggande från MSB som medger tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen fram till och med 2033-12-31.

Staden har i området begränsad markrådighet för att ha möjlighet att uppföra en ny skola på kommunal mark som tidsmässigt skulle vara möjligt för att kunna ersätta Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler. En trepartsinhyrning i Mariehäll har setts som ett genomförbart alternativ att täcka skolbehovet i området. I Mariehäll pågår ett stadsutvecklingsprojekt för att möjliggöra en gradvis omvandling från företagsområde till en blandad stad med bostäder och verksamheter på gränsen till Mariehälls villaområde, Bromma Blocks och Ulvsunda industriområde. I planeringen har det varit en utmaning att lösa mark för skolbehov då marken till övervägande del är privatägd.

SISAB ska efter beställning ansvara för inhyrningar gentemot externa aktörer av pedagogiska lokaler och i förekommande fall tillhörande idrottsfunktion. Ansvaret omfattar endast lokalanskaffning med LOU-moment.

Utredda platsalternativ

Flera alternativ har utretts inom Mariehäll i över 10 års tid.

Adolfsbergsskolan

En förenklad förstudie har genomförts för att planera för en permanent F-6 skola för 630 elever på platsen där SISAB:s paviljong står idag. Platsen har avskrivits främst med anledning av markområdets utformning och platsens svåra förutsättningar såsom mark- och flygbuller från Bromma flygplats och närhet till Ulvsundaleden, vilken är en primärled för farligt gods. De underliggande skyddsrummen som är tagna ur bruk skulle tidsmässigt vara svåra att återställa i tid då alternativet kräver en ny detaljplan för skoländamål. Adolfsbergsvägen, som tidigare varit en genomfartsgata i området, är idag tillfälligt avstängd med anledning

av skolan. Att skapa en fullstor F-6 skola med en acceptabel friyta för eleverna ses inte som genomförbart. SISAB:s paviljong har en kapacitet för 420 elever och verksamheten har idag en begränsad friyta om ca 2 600 kvm motsvarande ca 6,5 kvm/elev. En större permanent skolbyggnad för 630 elever skulle innebära att värdefull friyta tas i anspråk och resultera i en än lägre friyta per elev. Stockholms hem är lagfarna ägare av fastigheterna SISAB arrenderar för paviljongen med färdiga byggrätter för bostäder.

Valsverket 10

I närliggande stadsutvecklingsprojekt i Ulvsunda industriområde, kallat Bällsta hamn har staden genom S:t Erik Markutveckling rådighet över tomträtten Valsverket 10. Förslaget till ny detaljplan gör det möjligt att utveckla norra delen av Ulvsunda industriområde med bostäder, grundskola och service samt skapa en strandpark längs Bällstaviken. SISAB tog under 2023 fram en förstudierapport för nybyggnation av en F-6 skola för 630 elever på platsen. Den indikativa förstaårshyran uppgår till ca 36 mnkr, motsvarande ca 57 000 kr/elevplats, i 2024 års nivå i enlighet med samverkansavtalet. SISAB och utbildningsförvaltningen bedömer att Valsverket 10 är ett mindre lämpligt alternativ för att ersätta Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler, som måste vara på plats senast höstterminen 2030. Enligt Exploateringskontorets översiktliga tidplan kan SISAB få tillträde till tomträtten tidigast år 2033–2034 och med en översiktlig bedömning av produktionstid skulle en skola kunna stå klar tidigast år 2036–2037. Platsen har flertalet svåra förutsättningar såsom mark- och flygbuller från Bromma flygplats, och mark som behöver förstärkas och saneras. Närhet till Ulvsundaleden, vilken är en primärled för farligt gods, och närhet till tvärbanan är ytterligare exempel på risker som behöver studeras närmare. Valsverket 10 bedöms vara ett ekonomiskt mer fördelaktigt alternativ än att hyra in skollokaler av en privat fastighetsägare i Mariehäll, men på grund av tidsaspekten och tomtens förutsättningar har dock detta alternativ avskrivits som ersättning till Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler. En jämförelse av hyresutvecklingen mellan Valsverket 10 och inhyrning av skollokaler av en privat fastighetsägare i Mariehäll redovisas i Bilaga 2.

Mariehällsskolan

Norr om Adolfsbergsskolan ligger Mariehällsskolan med kapacitet för ca 600 elever i årskurserna F-6. Friytan uppgår till ca 6 000 kvm motsvarande ca 10 kvm/elev med tillgång till intilliggande naturmark. Detaljplanen för Mariehällsskolan medger en byggrätt om 12 000 kvm BTA varav ca 6 300 kvm BTA utnyttjas för befintlig skolbyggnad. SISAB har sett över möjligheten att bygga ut befintlig skola men alternativet har avskrivits av flera skäl. Värdefull friyta behöver tas i anspråk för utbyggnaden, och med ett

högre elevunderlag skulle friytan bli än lägre per elev. Ett sådant alternativ skulle dessutom utöver en utbyggnad även kräva en total ombyggnation för att uppfylla alla funktioner som krävs för en skola med kapacitet för 1 200 elever. Därför bedöms endast en del av Adolfsbergsskolan kunna ersättas genom utbyggnad av Mariehällsskolan.

Utbildningsförvaltningen har i dialog med stadsdelsförvaltningen diskuterat möjligheten att använda den befintliga kommunala förskolans lokaler som en F-3-skola. Alternativet avfärdades dock tidigt då det inte ligger i planeringen för stadsdelsförvaltningen att avveckla förskolan eller lämna lokalerna. Dessutom medger detaljplanen endast förskoleverksamhet och inte skola. SISAB poängterar i sammanhanget vikten av att värna kommunalt friliggande förskolor och har inte heller varit en del av de samtal som förts.

Bedömning av behovet

Utbildningsförvaltningen behöver ersätta Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler med permanent kapacitet för att möta elevplatsbehovet i området.

Befolkningsprognos och elevantalsframskrivning

Norra Bromma är ett av stadens stora utvecklingsområden och det planeras för cirka 2500 bostäder av blandad upplåtelseform. Den senaste befolkningsprognosen, som speglar nybyggnationen, visar på en förväntad lokal ökning av ca 380 barn och unga i åldern 6–15 i norra Bromma fram till år 2033. Detta är en nedjustering jämfört med tidigare prognoser och kan kopplas till att bostadsbyggandet inte har återhämtat sig efter en lång nedgångsperiod, färre barn föds per kvinna, samt ett minskande antal barn i befintlig bebyggelse. Trenden med minskande barnantal i befintlig bebyggelse är särskilt framträdande på övergripande nivå i Bromma stadsdelsnämndsområde, där en total minskning av 1 158 barn 6–15 år förväntas fram till år 2033. Det är den stora befolkningsminskningen i övriga delar av Bromma som gör att den lokala ökningen av barn och unga i norra Bromma inte syns i den samlade befolkningsprognosen.

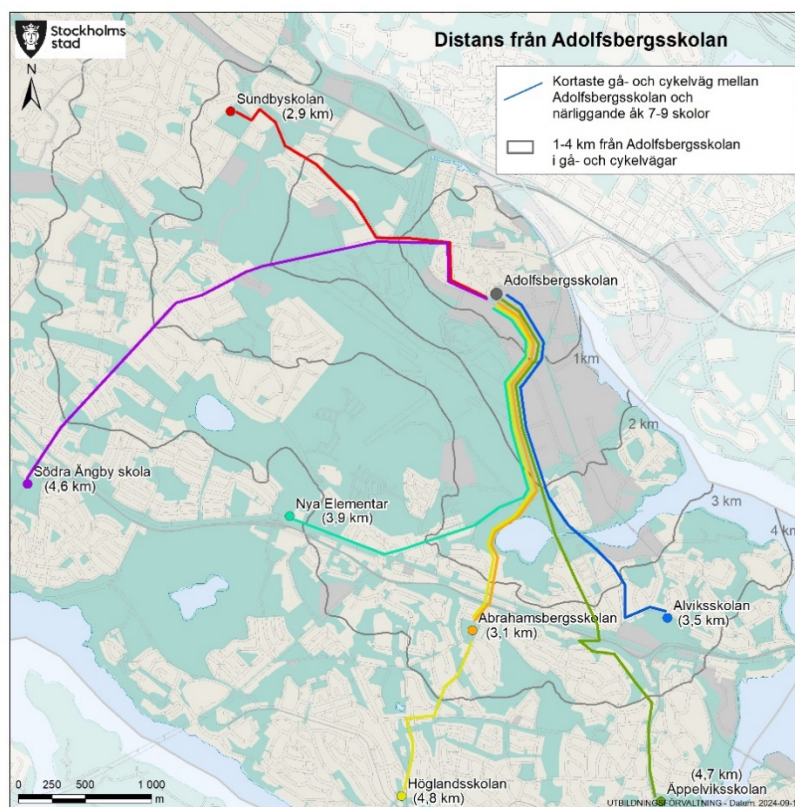
Befolkningsprognos 2023-2033 Bromma SDO												Förändring
6-15 år	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Norra Bromma	1505	1587	1636	1719	1764	1747	1754	1779	1806	1847	1886	381
Nordvästra Bromma	2449	2327	2249	2154	2089	1992	1908	1847	1795	1730	1682	-767
Sydvästra Bromma	1244	1209	1173	1168	1166	1152	1158	1161	1166	1160	1169	-75
Södra Bromma	3582	3488	3411	3330	3303	3245	3188	3130	3085	3027	2969	-613
Östra Bromma	1171	1170	1186	1183	1180	1166	1163	1145	1125	1103	1086	-85
Totalsumma	9951	9781	9655	9555	9502	9303	9171	9062	8977	8868	8793	-1158

Elevutvecklingen i Bromma återspeglar den nedåtgående trenden och enligt elevantalsframskrivningen förväntas Brommas skolor få en samlad minskning av ca 1300 elever mellan 2024 och 2033. Undantaget är norra Brommas skolor – Adolfsbergsskolan och Mariehällsskolan – där elevantalsframskrivningen istället indikerar en liten ökning med drygt 50 elever i årskurs F-6. För förskoleklass förväntas antalet elever uppgå till mellan 145 och 180 fram till år 2033, vilket motsvarar fem–sex parallellklasser. För närvarande täcks behovet genom tre paralleller i Mariehällsskolan och tre paralleller i den tillfälliga Adolfsbergsskolan.

Elevframskrivning 2024-2033 Adolfsbergsskolan & Mariehällsskolan										
Åk	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
F	149	145	181	170	148	157	159	158	160	161
1	159	136	135	161	153	134	142	145	146	148
2	144	156	135	133	156	149	132	139	143	145
3	147	143	156	134	132	152	147	131	139	143
4	119	139	144	156	132	130	149	145	131	138
5	117	117	140	142	152	130	129	146	143	131
6	120	117	118	141	142	152	130	130	146	144
Totalt	955	953	1009	1036	1014	1004	988	994	1008	1010

Tillgång till högstadieplatser och närhetsprincipen

Idag saknas högstadiekapacitet i norra Bromma, vilket innebär att elever boende i området måste pendla till andra skolor både inom och utanför stadsdelsnämndområdet för att få tillgång till högstadieplatser. Förvaltningen lyckas i dagsläget uppfylla sitt uppdrag att säkerställa elevplatser nära hemmet – vilket för högstadieelever innebär ett avstånd på ca 4 km. Då högstadieelever i allmänhet är mer rörliga än yngre elever är inpendlingen till från andra stadsdelar till Brommas populära skolor betydande. Elever från Mariehäll kan därför komma att ta platser i anspråk och minska möjligheten till inpendling.



Principen om skolplats nära hemmet innebär för låg- och mellanstadiet att kapaciteten i södra Bromma inte kan avlasta norra Brommas behov av elevplatser. För lågstadieelever motsvarar en plats nära hemmet ett avstånd på ca 2 km, medan för mellanstadieelever innebär avståndet mellan hem och skola ca 3 km. De stora geografiska avstånden inom Bromma, tillsammans med barriären i form av Bromma flygplats, gör att det är alltför långt för eleverna att pendla till alternativa skolor. Trots att det sjunkande elevunderlaget kommer att skapa ledig kapacitet i södra och västra Bromma under de kommande tio åren, är dessa skolor alltså inte ett godtagbart långsiktigt alternativ om förvaltningen ska kunna uppfylla sitt uppdrag att erbjuda platser nära hemmet. Därför måste en permanent och långsiktig låg- och mellanstadiekapacitet etableras i norra Bromma, vilket innebär att den tidsbegränsade Adolfsbergsskolan behöver ersättas.

Befolkningsprognos fram till 2045 och behovet av flexibla lokaler

Befolkningsprognosen för den andra planeringsperioden indikerar att stadsdelsnämndsområdet inte förväntas återgå till dagens nivåer av barnantal förrän omkring år 2045, vilket ytterligare talar för att inte utöka kapaciteten i norra Bromma. Eftersom den långsiktiga befolkningsprognosen inte kan brytas upp på delområdesnivå är det avgörande att lokalerna utformas med hög flexibilitet och omställningsbarhet. Lokalerna kan då möta varierande behov över

tid och säkerställa att optimalt användande oavsett förändringar i befolknings- och elevantal.

Ärendet

På grund av markbrist i kommunal ägo i norra Bromma, har förvaltningen och SISAB tillsammans utrett olika alternativ för att skapa en permanent skolkapacitet i området. Efter att ha studerat möjliga lösningar föreslås en permanent etablering genom inhyrning av skollokaler av en privat fastighetsägare i Mariehäll.

Grundskolan projekteras och byggs av en privat fastighetsägare. Projektet upphandlas enligt LOU genom en s.k. konkurrenspräglad dialog i syfte att teckna ett hyresavtal för inhyrning av skollokaler. Diskussion om hyresavtalets villkor har påbörjats med den privata fastighetsägaren och kommer att fortsätta diskuteras under kommande skede.

Projektet

En privat fastighetsägare har inom ramen för en konkurrenspräglad dialog med SISAB arbetat fram programhandlingar för grundskolan. I denna process har utbildningsförvaltningen och SISAB agerat kravställare genom att säkerställa att projektet följer utbildningsförvaltningens funktions- och lokalprogram från 2023. Projektet omfattar en grundskola inklusive idrottssal för årskurserna F-6 om 630 elever med en totalarea på 7 817 kvm BRA (8 685 kvm BTA). Den föreslagna skolan placeras i en befintlig byggnad om tre våningsplan samt källare. För att möta verksamhetens behov krävs en påbyggnad med ytterligare ett våningsplan. Den totala ytan per elev är högre än vad som vanligtvis planeras för en nyproducerad F-6 skola, vilket beror på att projektet utgår från en befintlig byggnad. Anpassningar behöver därmed i större utsträckning göras utifrån byggnadens befintliga förutsättningar. Dessa överytor har valts att användas strategiskt för att förstärka skolans funktionalitet och flexibilitet. Inom ramen för projektet har det därför varit möjligt att inrymma funktioner såsom hemkunskapssal, elevcafé och ett rörelserum/gym, vilka är funktioner som annars inte hade prioriterats i en traditionell F-6-planering.

Genom detta nyttjande av befintliga ytor skapas en lokalplanering som möjliggör en framtida omställning till en tvåparallellig F-9-skola, om ett sådant behov skulle uppstå. Överytorna har således nyttjats till att dels stärka den aktuella F-6-verksamheten, dels till att säkerställa långsiktig flexibilitet i lokalutformningen genom att möjliggöra för ett eventuellt framtida högstadium.

Skolan kommer ha en idrottssal belägen på våningsplan 2, på totalt 512 kvm. Idrottssalen är utformad för att kunna delas i två separata salar och är kompletterad med omklädningsrum och tillhörande

duschar. Idrottssalen ska även förberedas för upplåtelse till föreningslivet genom idrottsförvaltningens bokningssystem.

Skolans friyta uppgår till 5 300 kvm (8,4 kvm/elev), vilket är begränsat i förhållande till elevantalet. Förvaltningen kommer därför att arbeta vidare med att optimera användningen av ytan. I dagsläget finns ingen annan kompensatorisk friyta att tillgå.

Ett upphandlingsförfarande genom annonsering för en potentiell inhyrning av skollokaler genomfördes därför under hösten 2022 för en grundskolenhet om 630 elever i årskurserna F-6, med inflyttning år 2027 och med ett minst 15-årigt hyresavtal. En konkurrenspräglad dialog påbörjades våren 2023 med syfte att teckna ett hyresavtal för inhyrning av skollokaler hos annan fastighetsägare.

Inom ramen för den konkurrenspräglade dialogen har en privat fastighetsägare inkommit med en översiktlig hyresoffert med förutsättning att hyresavtal skrivs på 20 år. Den är baserad på en gränsdragningslista upprättad mellan SISAB och den privata fastighetsägaren som reglerar ansvar för investeringar, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nya komponenter. Enligt offerten planeras lokalerna inrymmas i delvis befintlig byggnad med tillkommande ytor i om- och tillbyggnad. Fastigheten, som i dagsläget är planlagd för industriändamål, ingår i ett av stadens exploateringsområden med pågående detaljplanearbete för ändrat ändamål. Skolan projekteras samt byggs om och till av privat fastighetsägare enligt myndighets- och BBR-krav med målsättning att följa utbildningsförvaltningens funktions- och lokalprogram. Tillträde till lokalerna bedöms till år 2031. Den privata fastighetsägarens översiktliga hyresoffert ligger som grund till de ekonomiska förutsättningarna i detta inriktningsbeslut.

Inför ett genomförandebeslut kommer den privata fastighetsägaren att inkomma med en hyresoffert med utkast till hyresavtal innehållandes villkor för hyra, hyres-, uppsägnings- och förlängningstider.

Tidplan

Tidplanen kommer att regleras i avtal och klargöras inför genomförandebeslut. Eftersom projektet drivs av privat fastighetsägare, med SISAB och utbildningsnämnden som kravställare, är tidplanen beroende av fastighetsägaren. Förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft år 2029, och det tar 24 månader att genomföra byggnationen, bedömer fastighetsägaren att tillträde till lokalerna kan ske år 2031.

Utredningsarbetet slutfördes under Q2 2024. För att kunna gå vidare till nästa skede (förslagshandlingsskedet) i projektet behöver föreliggande inriktningsbeslut fattas med anledning av den pågående konkurrenspräglade dialogen. Inriktningsbeslut är planerat till den 10 juni 2025 i SISAB:s styrelse och i utbildningsnämnden till den 12 juni 2025. Ärendet kommer därefter att behandlas i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen respektive kommunfullmäktige efter sommaren 2025.

Under förutsättning att den pågående detaljplanen antas under 2029 och preliminärt att inflyttning sker 2031 bedöms genomförandebeslut i detta ärende kunna tas under våren 2029.

Utifrån rådande förutsättningar uppskattar SISAB att projektet kan ha en tidplan enligt nedan.

Preliminär tidsplan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Utredning, daterad	Q2							
Beställning vägval		jan-feb						
Inriktningsbeslut		sommar/höst						
Genomförande-beslut						vår		
Prel. inflytt / hyresföring								sommar
Slutredovisning								vinter

Ekonomi

Hysesavtalet mellan den privata fastighetsägaren 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 den privata fastighetsägaren och SISAB blir bashyran i hyresavtalet. Därefter tillkommer schablonpålägg för drift och underhåll som redovisas och debiteras i enlighet med principerna i samverkansavtalet. Justeringar tillkommer med anledning av förändrat ansvar mellan den privata fastighetsägaren och SISAB, som i samverkansavtalets gränsdragningslista har legat på SISAB, nu ligger på den privata fastighetsägaren. Schablonen gentemot utbildningsnämnden har således justerats 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 den privata fastighetsägaren och utbildningsförvaltningen kommer vara begränsad och det är SISAB som kommer vara utbildningsnämndens hyresvärd.

Hysesavtalet i fastighetsägarens översiktliga hyresoffert är på 20 år. Tillträde till lokalerna bedöms till år 2031.

De ekonomiska förutsättningarna för aktuell inhyrning redovisas i Bilaga 1.

Den översiktliga hyresutvecklingen över avtalsperioden presenteras i Bilaga 2.

I tabellen nedan redovisas avgående yta, samt avgående hyra motsvarande Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler som samtliga planeras att ersättas av den permanenta skolan. Tabellen redovisar även tillkommande yta samt tillkommande hyra för det nu aktuella ärendet.

Projektfakta	
Befintlig organisation (årskurser)	F-6
Ny organisation (årskurser)	F-6
Färdigställd (år)	2031
Befintlig kapacitet (platser)	645
Total kapacitet efter projekt (platser)	630
Ursprunglig area (BRA)	6494
Avgående area (BRA)	6494
Tillkommande area (BRA)	7817
Area efter byggåtgärd (BRA)	7817
Utredningskostnader	1,4 mnkr
Direktfinansiering i projektet	9 mnkr
Befintlig hyra	21 mnkr
Avgående hyra	21 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1)	28,6 mnkr

Nyckeltal	
Hyreskostnad/plats (år 1)	45,4 tkr/plats
Area/plats	12,4 kvm/plats

Utöver direktfinansiering i projektet om ca 9 miljoner kronor tillkommer kostnad för avveckling av skolpaviljong och idrottslösning inklusive återställande av mark, vilket bedöms uppgå till ca 10 miljoner kronor.

Risker

Under utredningsskedet i projektet har nedanstående risker och dess konsekvenser identifierats.

Risk	Konsekvens
Detaljplanen överklagas	Förskjuten tidpunkt för tillträde
KPI ökar mer än bedömt (2%)	Förhöjda hyreskostnader
Trepartsinhyrning	Fler aktörer som ska samordna sig
Osäkerhet kring närområdets utveckling	Närområdet behåller sin nuvarande karaktär

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Skolfastigheter i Stockholm AB och utbildningsförvaltningen. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret och Stockholms stadshus AB.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 3 juni 2025. Funktionshinderrådet kommer få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet 4 juni 2025.

Förvaltningens och bolagets synpunkter och förslag

Med stöd av befolkningsprognosen och elevframskrivningen bedömer förvaltningen att behovet av sex parallellklasser i norra Brommas skolor Mariehällsskolan och Adolfsbergsskolan kvarstår. Förvaltningen anser därför att det är nödvändigt att säkerställa att Adolfsbergsskolans treparallelliga organisation får tillgång till permanenta lokaler. Samtidigt bedömer förvaltningen att det finns tillräckligt med högstadieplatser inom ramen för närhetsprincipen, och att det därför inte föreligger något behov av att etablera högstadiekapacitet i området.

Av fastighets- och lokalpolicyn i kommunfullmäktiges budget framgår att stadens behov av fastigheter och lokaler ska i huvudsak tillgodoses med eget ägande. Om valet står mellan eget ägande och extern inhyrning ska beslut fattas med utgångspunkt i vilken lösning som är ekonomiskt mest fördelaktig och i den bedömningen behöver bland annat varaktighet, hyreskostnader över tid och kostnadsvolym alltid ingå.

SISAB och utbildningsförvaltningen har vägt olika alternativ för att identifiera den bästa lösningen utifrån genomförbarhet, tidsperspektiv, geografisk placering, ekonomiska förutsättningar samt barnperspektiv.

En viktig aspekt vid inhyrning av skollokaler av en privat fastighetsägare är att hyreskostnaden inte kommer att minska över

tid. Detta beror på att det inte rör sig om en investering där kostnaden skrivs av, som vid SISAB:s ägande av fastigheter. Vidare är kvadratmeter per elev i det aktuella ärendet även högre än vid nybyggnation av skolor eftersom utformningen har utgått från en delvis befintlig byggnad. Detta medför att överytor har uppstått, vilka planeras att användas för att skapa långsiktig flexibilitet i lokalutformningen, bland annat genom att möjliggöra en framtida omställning till en F-9-skola. Friytan i det aktuella ärendet är även begränsad till följd av den täta bebyggelsen.

Stadens planeringsinriktning är att Adolfsbergsskolan är kvar på nuvarande plats till dess att en permanent lösning har säkerställts. Alternativa platsalternativ har utretts men avskrivit med anledning av platsernas förutsättningar såsom mark- och flygbuller, riskavstånd från primärled för farligt gods, markrådighet samt tidsaspekt när permanenta elevplatser kan vara klara som ersättning till Adolfsbergsskolans befintliga lokaler.

Med hänsyn till dessa faktorer gör förvaltningen och bolaget bedömningen att hyra in skollokaler av en privat fastighetsägare i Mariehäll är det mest fördelaktiga alternativet för att säkerställa en långsiktig och hållbar skolmiljö för eleverna.

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Projektet syftar till att ersätta Adolfsbergsskolans tidsbegränsade lokaler med permanent kapacitet för att säkerställa elevplatser i norra Bromma. Detta uppfyller barnkonventionens artiklar 3, 28 och 31, som garanterar barnets bästa, rätt till utbildning och trygg miljö. Ur ett barnrättsperspektiv är också närhetsprincipen viktig, eftersom en skola nära hemmet minskar stress, främjar social utveckling och möjliggör att barnen bygger starkare band till sitt lokalsamhälle. Permanenta lokaler ger dessutom stabilitet, förutsägbarhet och trygghet över tid, vilket ytterligare bidrar till ökad trygghet för eleverna.

Utbildningsförvaltningen bedömer att den begränsade friytan på skolgården utgör en utmaning, då detta kan inskränka barnens möjligheter till lek och fysisk aktivitet, vilket enligt artikel 24 i barnkonventionen kan påverka deras hälsa och utveckling negativt. Vidare kan den begränsade friytan påverka barnens rätt till vila, fritid och lek enligt artikel 31. I de kommande skedena av ärendet ska kompensatoriska åtgärder utredas för att hantera dessa utmaningar. Med hänsyn till barnkonventionens artiklar och stadens begränsade markrådighet har detta alternativ, trots utmaningarna, bedömts vara det mest fördelaktiga jämfört med de alternativ som avskrivits i tidigare skeden.

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv. Projektet ska säkerställa tillgänglighet och inkludering, och främja en trygg skolmiljö.

Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för inhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll godkänns.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del. Inriktningen för inhyrning av grundskolelokaler godkänns.

Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från Utbildningsförvaltningen

Utbildningsnämnden beslutar följande.

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll med en tillkommande hyra år 1 om ca 28,6 mnkr. Tillkommande hyra år 1 är 7,6 mnkr efter avgående hyra för Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler.

Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra inhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll med en tillkommande hyra år 1 om ca 28,6 mnkr. Tillkommande hyra år 1 är 7,6 mnkr efter avgående hyra för Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ebba Agerman
VD
Skolfastigheter i Stockholm AB

Bilagor

1. SEKRETESS Offert inför inriktningsbeslut F-6
2. SEKRETESS Översiktlig hyresutveckling över avtalsperioden

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2025-05-20
Belma Rejnefelt-Lyth, Avdelningschef Fastighetsutveckling	2025-05-20

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Karin Emilie Marie,Fors	2025-06-26
Sara Emilia Ingemarsdotter,Bjuggren	2025-06-16
Anna Karin Margareta,Andersson	2025-06-16