

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2025/110
Dnr KS 2025/862**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Rebecca von Sydow
Telefon: 0850829325

Inriktningsbeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm ABs och utbildningsnämndens inhyrning av Adolfsbergsskolan i permanenta skollokalerna i Mariehäll

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för
Stockholms Stadshus AB föreslår att kommunfullmäktige
beslutar följande.

1. Inriktningen för inhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll
godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för inhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll
godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

C. Kommunstyrelsen beslutar för egen del.

1. Inriktningen för utbildningsnämndens inhyrning av
grundskolelokaler i Mariehäll med en årshyra år 1 om 28,6
mnkr, 7,6 mnkr avser tillkommande hyra efter avgående
hyra för tillfälliga lokaler, godkänns under förutsättning att
kommunfullmäktige beslutar enligt ovan.

Stockholms Stadshus ABRagnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och utbildningsnämnden har inkommit med ett inriktningsförslag om att hyra grundskolelokaler av en privat fastighetsägare i Mariehäll, Bromma stadsdelsnämndsområde, för verksamheten Adolfsbergsskolan.

I enlighet med kommunfullmäktiges budget 2025 ska stadens behov av fastigheter och lokaler i huvudsak tillgodoses med eget ägande. En extern inhyrning prövas om den bedöms vara mest ändamålsenlig ur en ekonomisk och/eller organisatorisk synvinkel. Utgångspunkten ska vara att det är ekonomiskt mest fördelaktigt och varaktigt samt att hyreskostnader över tid och kostnadsvolym ingår i bedömningen.

I pågående stadsutvecklingsprojekt i Mariehäll har det varit en utmaning att omhänderta skolbehovet genom att uppföra en ny skola på kommunal mark, då marken till övervägande del är privatägd. Arbetet med att hitta en lämplig plats för en ny skola har pågått under flertalet år utan att finna en lösning på kommunal mark. Utbildningsnämnden och SISAB föreslår därför en trepartsinhyrning för att täcka det fortsatta skolbehovet i Mariehäll.

Projektet för trepartsinhyrningen omfattar en grundskola inklusive idrottssal med en totalarea om cirka 7 800 kvm bruttoarea (BRA) med plats för 630 elever i årskurs F-6. SISAB kommer hyra i första hand av en privat fastighetsägare och utbildningsnämnden hyr sedan lokalerna i andra hand av SISAB, enligt i huvudsak samverkansavtalets principer.

Utbildningsnämnden har tillsammans med SISAB utrett och utvärderat fyra olika alternativ för grundskola inom Mariehäll och bedömer att det mest ändamålsenliga och långsiktigt hållbara alternativet är att hyra in lokaler från en privat fastighetsägare enligt detta förslag.

Utifrån en samlad bedömning anser koncernledningen och stadsledningskontoret att förslaget om inriktning för SISAB:s och utbildningsnämndens inhyrning av permanenta skollokaler i Mariehäll ska godkännas.

Bakgrund

SISAB och utbildningsnämnden har inkommit med ett inriktningsförslag om att hyra grundskolelokaler av en privat

fastighetsägare i Mariehäll, Bromma stadsdelsnämndsområde, för verksamheten Adolfsbergsskolan.

Adolfsbergsskolan är en kommunal grundskola med plats för 630 elever i årskurs F-6. Skolan etablerades år 2018 i tidsbegränsade lokaler som utbildningsnämnden, dels hyr av SISAB och dels av en privat fastighetsägare.

Utbildningsnämnden och bolaget redovisar att behovet av Adolfsbergsskolan i årskurserna F-6 är långsiktigt utifrån befolkningsprognos och elevantalsframskrivning. Högstadiekapacitet bedöms fortsatt finnas inom pendlingsavstånd.

Utbildningsnämndens nuvarande lokaler som hyrs av SISAB består av en paviljong som är uppförd på mark som arrenderas av Stockholmshem. Marken är planlagd för bostadsändamål. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2019. Paviljongen har ett tidsbegränsat bygglov och är placerad ovanpå ett skyddsrum som har tagits ur bruk. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har medgivit en tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen till och med den 31 december 2033.

Staden har begränsade möjligheter att uppföra en ny skola på kommunal mark som tidsmässigt kan ersätta Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler. I pågående stadsutvecklingsprojekt i Mariehäll har det varit en utmaning att omhänderta skolbehovet då marken till övervägande del är privatägd. Utbildningsnämnden och SISAB föreslår därför en trepartsinhyrning i Mariehäll för att täcka skolbehovet.

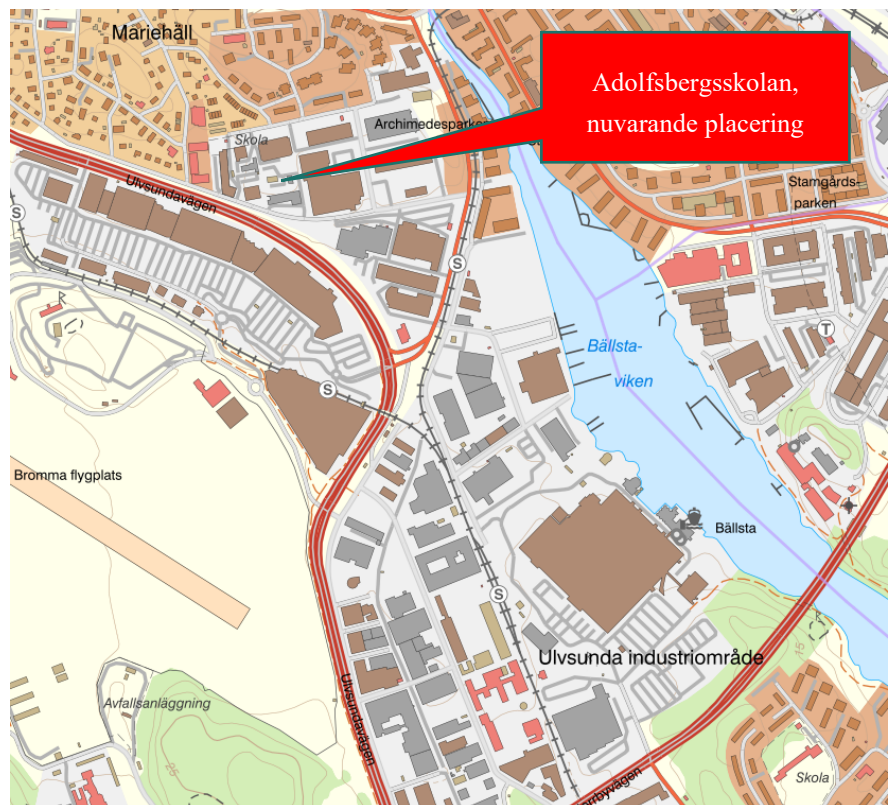


Bild 1: Karta över Mariehäll och nuvarande placering av Adolfsbergsskolan.

Alternativ till inhyrning

Utbildningsnämnden har tillsammans med SISAB arbetat sedan 2017 med att utreda fyra stycken alternativ för grundskola inom Mariehäll. Se nedan.

1. En förenklad förstudie har genomförts på platsen för nuvarande Adolfsbergsskolan. Platsen har avskrivits med anledning av markområdets utformning och platsens förutsättningar såsom mark- och flygbuller från Bromma flygplats och närhet till Ulvsundaleden. De underliggande skyddsrummen skulle tidsmässigt vara svåra att återställa då alternativet kräver en ny detaljplan för skoländamål.
2. I det närliggande stadsutvecklingsområdet Bällsta Hamn i Ulvsunda har staden genom S:t Erik Markutveckling rådighet över tomträtten Valsverket 10. SISAB tog under 2023 fram en förstudie för nybyggnation av en skola i F-6 för 630 elever på platsen. Den indikativa förstaårshyran uppgår till 36 mnkr, motsvarande 57 000 kr/elevplats. Valsverket 10 bedöms vara ett mer ekonomiskt fördelaktigt alternativ än föreliggande inriktningsförslag med trepartsinhyrning. SISAB och utbildningsnämnden bedömer däremot att platsen är mindre lämplig på grund av tomtens

förutsättningar och tidsplan. Alternativet har därför avskrivits.

3. Norr om Adolfsbergsskolan ligger Mariehällsskolan med kapacitet för 600 elever i årskurserna F-6. Friytan uppgår till 6 000 kvm motsvarande 10 kvm/elev med tillgång till intilliggande naturmark. SISAB har sett över möjligheten att bygga ut befintlig skola. Alternativet innebär en ombyggnation för att uppfylla de funktioner som krävs för en skola med kapacitet för 1 200 elever. Friytan skulle bli lägre per elev. Nämnden och bolaget bedömer att endast en del av Adolfsbergsskolan kan ersättas genom utbyggnad av Mariehällsskolan. Alternativet har därför avskrivits.
4. Utbildningsnämnden har i dialog med stadsdelsnämnden diskuterat möjligheten att använda den befintliga kommunala förskolans lokaler som en F-3-skola. Alternativet har avskrivits eftersom stadsdelsnämnden behöver förskolan. Detaljplanen medger endast förskoleverksamhet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Utbildningsnämnden och SISAB föreslår en permanent etablering av Adolfsbergsskolan genom inhyrning av skollokaler av en privat fastighetsägare i Mariehäll.

Grundskolan projekteras och byggs av en privat fastighetsägare. Projektet upphandlas enligt LOU genom en 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 under kommande skede.

Projektet

Utbildningsnämnden och SISAB har agerat kravställare genom att säkerställa att projektet följer utbildningsnämndens funktions- och lokalprogram. Projektet omfattar en grundskola inklusive idrottssal för årskurserna F-6 om 630 elever med en totalarea om cirka 7 800 kvm BRA. Den föreslagna skolan placeras i en befintlig byggnad i tre våningsplan samt källare. För att möta verksamhetens behov krävs en påbyggnad med ytterligare ett våningsplan. Skolans idrottssal om cirka 500 kvm kan delas i två separata salar och

förbereds för upplåtelse till föreningslivet genom idrottsnämndens bokningssystem.

Skolans friyta uppgår till 5 300 kvm och är begränsad i förhållande till elevantalet. I dagsläget finns ingen kompensatorisk friyta att tillgå. Utbildningsnämnden kommer att optimera användningen av ytan.

Inom ramen för den konkurrenspräglade dialogen har en privat fastighetsägare inkommit med en översiktlig hyresoffert med förutsättning att hyresavtal skrivs på 20 år. Hyresofferten 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. Fastigheten, som i dagsläget är planlagd för industriändamål, ingår i ett av stadens stadsutvecklingsområden med pågående detaljplanearbete för ändrat ändamål. Fastighetsägaren projekterar och genomför om- och tillbyggnad av skolan enligt myndighetskrav. Den privata fastighetsägarens översiktliga hyresoffert ligger som grund till de ekonomiska förutsättningarna i detta inriktningsbeslut.

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

Tidplan och beslut

Tidplanen kommer att regleras i avtal och klargöras inför genomförandebeslutet. Eftersom projektet drivs av den privata fastighetsägaren är tidplanen beroende av fastighetsägaren.

Utredningsarbetet slutfördes under andra kvartalet 2024. För att gå vidare till förslagshandlingsskedet behöver föreliggande inriktningsbeslut fattas med anledning av den pågående konkurrenspräglade dialogen.

Under förutsättning att den pågående detaljplanen antas år 2029 bedöms genomförandebeslut tas under våren 2029 och preliminärt sker inflyttning år 2031.

Ekonomi

Hyresavtalet mellan fastighetsägaren och SISAB kommer att omsättas till ett hyresavtal mellan SISAB och utbildningsnämnden enligt samverkansavtalet. Hyran mellan fastighetsägaren och SISAB blir bashyra 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 justerats ned för att SISAB:s reella kostnader för drift och underhåll minskar.

SISAB är ansvarig för hyresavtalet och därmed lokalerna i partförhållande där SISAB är förstahandshyresgäst och utbildningsnämnden andrahandshyresgäst. Hyresavtalet föreslås tecknas på 20 år.

Utbildningsnämnden ansöker om en årshyra år 1 om totalt 28,6 mnkr. Jämfört med nuvarande lokaler som samtliga planeras att ersättas av den permanenta skolan innebär det en avgående hyra för nämnden om 21 mnkr. Den tillkommande första årshyran blir därmed 7,6 mnkr.

Direktfinansiering för utbildningsnämnden uppgår till 9 mnkr och avser bland annat larm, IT, datanät och styr och övervakning. Kostnad för avveckling av skolpaviljong och idrottslösning inklusive återställande av mark bedöms uppgå till 10 mnkr.

Risker

Under utredningsskedet har följande risker och konsekvenser identifierats:

- Överklagad detaljplan kan innebära en förskjuten tidplan.
- Samordning mellan flera aktörer kan medföra tidsförskjutning i projektet.
- Osäkerhet avseende områdets utveckling och lämplighet för skolmiljö kan påverka tid och kostnad.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret instämmer i SISAB:s och utbildningsnämndens bedömning att tillfälliga lokaler behöver ersättas med en permanent grundskola i årskurserna F-6.

I enlighet med kommunfullmäktiges budget 2025 ska stadens behov av fastigheter och lokaler i huvudsak tillgodoses med eget ägande. En extern inhyrning prövas om den bedöms vara mest ändamålsenlig ur en ekonomisk och/eller organisatorisk synvinkel. Utgångspunkten ska vara att det är ekonomiskt mest fördelaktigt och varaktigt samt att hyreskostnader över tid och kostnadsvolym

ingår i bedömningen. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att SISAB och utbildningsnämnden har utrett olika alternativ för att ersätta Adolfsbergsskolans tillfälliga lokaler och bedömer att det mest ändamålsenliga alternativet för att lösa skolbehovet är att hyra in lokaler från en privat fastighetsägare genom en trepartsinhyrning.

Koncernledningen och stadsledningskontoret kan konstatera att antalet kvadratmeter per elev är högre än vid nybyggnation av grundskolor och detta uppfattas bero på att skolans utformning utgår från en befintlig byggnad. I nästa skede uppmanas nämnden och bolaget att se över om det finns andra nämnder som kan samnyttja delar av lokalerna för att skapa synergieffekter, både lokal- och verksamhetsmässigt.

Förslaget innebär en tillkommande årshyra för utbildningsnämnden om 7,6 mnkr. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att hyreskostnaden troligtvis kommer att öka årligen eftersom förslaget är en extern inhyrning.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning av permanenta skollokaler i Mariehäll.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt protokollsutdrag SISAB 250610
2. Tjänsteutlåtande samt protokollsutdrag utbildningsnämnden 250612

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2025-09-12
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-09-12