

Lokalresursplan 2023

start.stockholm

Slutsatser

Kommunfullmäktige har givit kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en samlad lokalresursplan i syfte att anlägga ett stadsövergripande perspektiv på stadens lokalplanering. Planen har ett tydligt kommunkoncernperspektiv och är ett viktigt verktyg för ökad styrning och samordning för att uppnå en ekonomiskt hållbar planering av lokalresurserna.

Samlokalisering och samnyttjande av resurser mellan nämnder och kommunkoncernens bolagsstyrelser uppmuntras. En aktiv lokalplanering kommer även att påverka stadsutvecklingsprocesserna genom att nämnderna blir bättre beställare när lokalanskaffningen balanseras mot behoven.

Lokalfrågorna i Stockholms stad är decentraliserat till nämnderna och de har ett långtgående och till stor del helt självständigt mandat. I arbetet med att sammanställa nämndernas lokalförsörjningsplaner till en stadsövergripande lokalresursplan noteras att genomförandet varierar och att det påverkar investeringsvolymen och nämndernas driftkostnadsutveckling. Flera nämnder har behov av att utveckla sin kompetens inom lokalplaneringsfrågor.

I arbetet med nämndernas lokalförsörjningsplaner förutsätts att pågående projekt som är möjliga att ompröva, omprövas utifrån ett strikt fokus på behovet av åtgärden samt om nyttan svarar mot investeringsutgiften. Stadsledningskontoret uppfattar att det är viktigt att inom alla delar av kommunkoncernen fokusera på arbetet att effektivisera och hålla tillbaka lokalkostnadsökningarna för att frigöra resurser för verksamheten. Det innebär att kostnader och åtgärder ska vara motiverade och definieras utifrån nyttan för kommunkoncernen. Starkare central samordning inom staden kan bidra till att säkerställa dessa prioriteringar.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadens nämnder behöver vidareutveckla och förfina arbetet med lokalförsörjningen än mer. Nämndernas behovsbeskrivning har ofta ett underifrånperspektiv, vilket innebär att planeringen utgår från enskilda objekt eller mindre geografiska områden som därefter aggregeras. Det är sällan tydligt hur aggregeringen går till och om det sker någon samordning eller andra överväganden. Detta är särskilt tydligt inom förskole- och grundskoleplaneringen och leder till ett kapacitetsöverskott om alla projekt realiserar. Stadsledningskontoret skulle gärna se att detta underifrånperspektiv kompletteras med en tydligare koppling till det totala behovet och hur detta fördelas ner på enskilda objekt/områden.

Det krävs en förflyttning för att gå mot en stadsgemensam bild av lokalförsörjningsfrågorna med ökad samverkan mellan nämnderna kring lokalfrågor. Ett första steg blir införandet av den stadsövergripande lokalresursplanen. Nämndernas individuella lokalförsörjningsplaner ska läsas tillsammans med lokalresursplanen för att ge planeringsinriktningen för staden. För stadens lokalfrågor kommer övergripande styrning, vägledning och inriktning att framgå av lokalresursplanen.

Lokalresursplanen kommer att fortsätta utvecklas åren framöver och syftar till att vara ett viktigt verktyg i utvecklingen av stadens lokalförsörjningsprocess.

Innehåll

Slutsatser	3
1. Inledning	6
2. Övergripande lokalfrågor och processer	7
2.1 Nuläge och utvecklingsbehov	7
2.2 Kostnadsutveckling	8
2.2.1 Hyreskostnader	9
2.3 Samverkan och omvärldsbevakning	10
2.4 Befintliga lokaler	11
2.5 Inhyrningsprocess	12
2.6 Tillfälliga lokaler	13
2.7 Färdigställandetid vid nybyggnation	14
2.8 Boendeplanerna	14
3. Stadens lokaler	15
3.1 Administrativa lokaler	15
3.2 Idrottslokaler	15
3.3 Arbetsmarknadsområdet	17
3.4 Kulturlokaler	17
3.5 Sociala ändamål	18
3.6 Förskola	18
3.6.1 Förutsättningar	19
3.6.2 Behov och planering	20
3.6.3 Hyresutvecklingen för förskolan	21
3.7 Grundskola	22
3.7.1 Förutsättningar	22
3.7.2 Behov och planering	23
3.7.3 Hyresutvecklingen för grundskolan	26
3.7.4 Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS)	27
3.8 Gymnasieskola	29
3.8.1 Förutsättningar	29
3.8.2 Behov och planering	31
3.8.3 Hyresutvecklingen för gymnasieskolan	32
Bilaga 1, Kartor – Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS)	32

1. Inledning

Stadens lokalförsörjningsarbete är behovsstyrt och utgår från nämndernas lokalförsörjningsplaner. Kommunfullmäktige har i budget 2023 givit kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en stadsövergripande lokalresursplan som är styrande för nämnderna. Stadens samordnade skolplanering (SAMS) är en integrerad del av lokalresursplanen.

Av fastighets- och lokalpolicyn, bilaga till kommunfullmäktiges budget, framgår att nämndernas lokalförsörjningsplaner ska vara utformade så att de kan användas om instrument för en effektiv ekonomisk- och verksamhetsmässig styrning.

Staden har en mycket omfattande lokalhållning och över 4 000 hyresavtal finns registrerade av nämnderna i det lokaladministrativa systemet LOIS (Lokaler i Stockholm).

Lokalresursplanen syftar till att övergripande fånga stadens lokalförsörjning utifrån den verksamhet som staden bedriver. I detta ingår alla hyresobjekt vi redan har och de vi behöver planera för längre fram. Det lokalförsörjningen beskriver är därmed planeringen utifrån hyresgästperspektivet.

Informationen till lokalresursplanen hämtas från nämndernas egna lokalförsörjningsplaner. Resultaten av analyserna presenteras i den stadsövergripande lokalresursplanen. Det pedagogiska området (förskola, grundskola och gymnasieskola) är fördjupningsområde i denna plan och övriga lokalområden beskrivs mer översiktligt. En grundläggande förutsättning för denna prioritering har varit att kommunkoncernens investeringsutgifter behöver begränsas och en hållbar driftkostnadsutveckling ska säkerställas och då fokuseras på det område där staden har störst lokalvolym.

Stadens boendeplaneringar för äldre respektive särskild service SoL och LSS är inte inkluderade och det kvarstår att säkerställa en process för att på ett strukturerat sätt i framtiden kunna integrera den informationen i lokalresursplanen.

Ett omfattande förankringsarbete inför framtagande av lokalförsörjningsplanerna har genomförts. Nämnderna får information kring förutsättningarna för lokalförsörjningsarbetet i olika mötesforum, informationsutskick och anvisningar till planerna.

I början av februari 2023 höll stadsledningskontoret i ett uppstartsmöte för alla berörda nämnder för att fokusera informationen på de områden som behöver förbättras jämfört med

förra årets lokalförsörjningsplaner. Kommunstyrelsen har genom stadsledningskontoret fortsatt att erbjuda stöd under hela processen med nämndernas arbete med planerna, exempelvis genom en funktionsbrevlåda för löpande frågor. Arbetsprocessen har avslutats med att stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden har fått tillfälle att träffa stadsledningskontoret för informationsåterföring av nämndens arbete med sin lokalförsörjningsplan.

Samtliga uppgifter är insamlade utifrån status den 31 januari 2023, viss justering kring datumet gäller för skolelever som har andra avläsningstider. Lokalresursplanen och de underliggande lokalförsörjningsplanerna omfattar en första planeringsperiod mellan år 2024-2031 och en andra mellan år 2032-2040. Detta har gjorts för att säkerställa att all pågående planering och lokalanskaffning omfattas, även den i mycket tidigt skede. Syftet är att säkra behovet av lokaler för de kommunala verksamhetsområdena och samtidigt kunna prognosticera driftkostnadsutvecklingen.

Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS) är integrerad i planen och kartorna återfinns som bilaga 1.

I samband med genomförande av projekt till följd av nämndernas lokalförsörjningsplaner ska jämställdhets- och eller barnkonsekvensaspekter säkerställas. Där det är tillämpligt ska planeringen bidra att motverka skolsegregation. Dessa aspekter omhändertas därmed i framdriften av varje enskilt lokalprojekt.

2. Övergripande lokalfrågor och processer

2.1 Nuläge och utvecklingsbehov

Idag har staden en i princip helt decentraliserad lokalorganisation. Endast vissa större och mer omfattande lokalinhyrningar behöver, utöver beslut av egen nämnd, även godkännas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Det här innebär att den centrala styrningen i lokalfrågor sker i sent skede, när stora kostnader redan upparbetats i projekten.

Nämnderna hanterar, värderar och organiserar lokalfrågor olika och generellt finns ett stort fokus på daglig drift. Några exempel på daglig drift är felanmälan, flytt av möbler mellan rum/lokaler och attest av hyresavtal. Detta kan sammanfattas som lokalhantering.

Frågor av mer strategisk karaktär, exempelvis att förhandla/säga upp hyresavtal, beställa och driva lokalprojekt eller planera för nämndens framtida lokalbehov hanteras, i olika utsträckning, mer

som en sällanuppgift för nämnderna. Genomförandet, kvalitativ uppföljning och utvärdering samt vidareutveckling av processer och rutiner för dessa sällanuppgifter är många gånger helt avgörande för hyreskostnadsutvecklingen.

Vardagen kräver ofta att lokalhanteringen (driften) blir den dominerande uppgiften. Detta innebär att de strategiska lokalfrågorna genererar ökade behov av central vägledning både från stadsledningskontoret men också hos stadens beställarstöd för lokaler som finns hos lokalplanering, servicenämnden.

Utifrån den information som redovisas i lokalförsörjningsplanerna är det tydligt att nämnderna planerar, alternativt har beställt, för mycket lokaler. Uppföljningen av ekonomin behöver därför stärkas. Därutöver saknar bolag i kommunkoncernen i flera fall tydliga beställningar från inhyrande nämnder. För att möta detta har stadsledningskontoret utökat sin information kring stadens ärendehanteringsprocess, vilka krav som ställs på handlingar med mera. Informationen delges löpande på de olika mötesforum som redan finns upprättade och information finns tillgängligt på intranätet.

2.2 Kostnadsutveckling

Stadens nämnder hyr en hög andel av sina verksamhetslokaler av hyresvärdar inom kommunkoncernen såsom fastighetsnämnden, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) eller Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa). Viss inhyrning sker också från externa aktörer.

Stadens kostnadsutveckling gällande verksamhetslokaler och olika boendeformer påverkas av flera rörliga faktorer. En viktig rörlig faktor som varit påtaglig under 2022 är indexutvecklingen. Det finns flera olika index som påverkar lokalkostnaderna. En vanlig konstruktion är att koppla hyran och/eller driftkostnaderna till konsumentprisindex (KPI) eller liknande. Detta görs för att fånga kostnadsförändringar och minska behovet av att årligen omförhandla hyresvillkoren. Ett annat index som påverkar är det som de fastighetsägande nämnderna och bolagsstyrelserna har knutit sina entreprenadkontrakt till (byggkostnadsindex) och som ska fånga justeringar i materialkostnader med mera, så att byggentreprenaden inte behöver omförhandlas. De indexjusteringar som skett under 2022 har varit mycket kraftigare än de senaste åren och det är en utmaning att hantera dessa förändringar.

Även de senaste årens dämpade befolkningsutveckling påverkar kostnadsutvecklingen eftersom det blir färre prestationer som ska bära hyreskostnaderna.

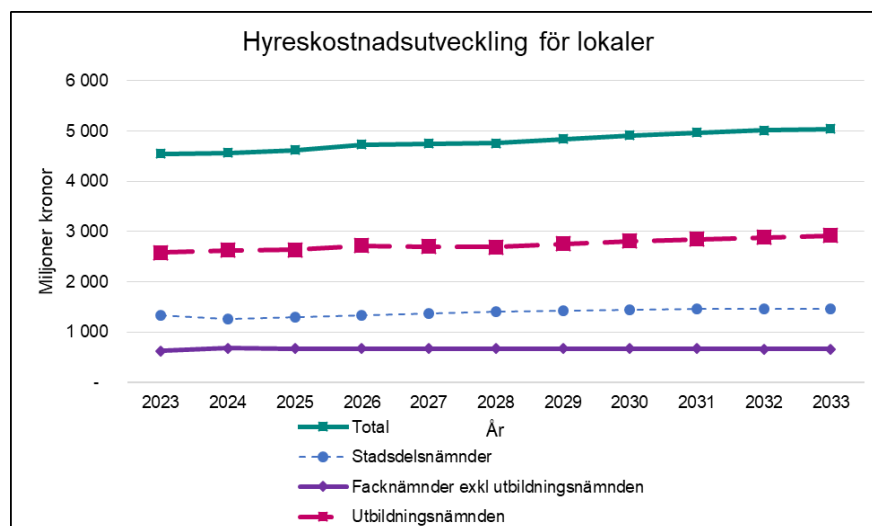
En annan rörlig faktor är stadens internränta som under många år varit gynnsamt låg. Kommunfullmäktiges samverkansavtal med SISAB och Micasa får direkt genomslag för internräntans årliga förändringar i de hyrestillägg och kapitalkostnader som ligger till grund för nämndernas hyra. Vid beslut om nyförhyrningar inom stadens samverkansavtal samt vissa hyresavtal med fastighetsnämnden används kalkylberäkningsprocent för att räkna fram en kalkylhyra som referens gällande stadens egenfinansierade investeringar.

Kostnadsutvecklingen kan påverka genomförbarheten av lokalprojekt och ge upphov till förgäveskostnader om projekt behöver avbrytas. Detta behöver inte alltid vara dåligt eftersom en förgäveskostnad kan vara att föredra ur ett kommunkoncernperspektiv, istället för en hyreskostnad och övriga driftkostnader under lång tid för en lokal som inte behövs.

En annan utmaning är att demografiska förändringar kan innebära att vissa verksamhetslokaler inte längre behövs, samtidigt som man vet att om de sägs upp försvinner de för alltid och är inte längre tillgängliga när behovet åter ökar.

2.2.1 Hyreskostnader

Nämndernas egna bedömningar av kommande hyreskostnadsförändringar, exklusive bostäder och idrottslokaler, indikerar en volymökning från cirka 4,5 miljarder kronor 2023 till cirka 5 miljarder kronor 2033.



För pedagogiska lokaler bedöms en hyresökning om 535 miljoner kronor och där utbildningsnämnden står för huvuddelen. Ökningen beror exempelvis på att VA-kostnader, som tidigare var egna abonnemang, nu ingår i hyran i stadens samverkansavtal med

SISAB. Ekonomisk information beträffande hyreskostnader per plats finns presenterade inom avsnitten för förskola, grundskola och gymnasieskola.

Totalt sett bedömer nämnderna att hyrorna ökar med i genomsnitt en procent per år och presenteras utan antaganden om ökning av KPI eller dylikt. Facknämnderna står för 71 procent av de totala hyreskostnaderna.

Idrottsnämnden bedömer sina befintliga hyreskostnader för anläggningar och förvaltningskontor till 585 miljoner kronor vilka beräknas öka med 116,5 miljoner kronor fram till år 2026.

Nämnderna bedömer de tillkommande hyresgenererande investeringsutgifterna till totalt 10,5 miljarder kronor fram till 2033. Det rör sig om omfattande investeringsplaner och höga investeringsutgifter. Hyran påverkas till betydande del av kapitalkostnader för investeringar i verksamhetslokaler.

Av lokalresursplanen framgår att det är viktigt för både investeringsutgifterna och driftkostnadsutvecklingen att alla inhyrande nämnder alltid nogsamt överväger varje beställning av lokalförändringar och prioriterar bland sina krav.

Hyreskostnadsutvecklingen behöver följas nogsamt framöver och redovisningen och fördjupning i kommande lokalresursplaner utvecklas.

2.3 Samverkan och omvärldsbevakning

Nämndernas samverkan kring lokaler är viktig och den möjliggör för en effektiv lokalanvändning, det vill säga en hög nyttjandegrad. Alla nämnder har i uppdrag att i sin lokalförsörjningsplan informera hur samverkan sker, både inom den egna nämnden och med andra. Syftet med att sammanställa informationen i lokalresursplanen är för att dels fånga de initiativ nämnderna själva tagit kring lokaleffektivisering och för att sprida goda exempel.

Det krävs att alla nämnder hjälps åt för att gå från att varje nämnd planerar lokaler för sin verksamhet, till en planering som ser till kommunkoncernens behov av lägre investeringsutgifter och större flexibilitet över tid. För att lyckas är det viktigt att uppdraget inte bara bärs av inhyrande nämnder, utan också av berörda bolagsstyrelser och facknämnder i stadsutvecklingsprojekten. Det är vidare avgörande att samplaneringen inte bara begränsas till den fysiska planering av lokalerna, utan även att verksamhetsplaneringen är en integrerad del.

Stadsledningskontoret uppfattar att nämnderna samverkar i hög utsträckning kring stadens befintliga lokaler. Samnyttjande sker

bland annat genom samverkansöverenskommelser om lokaler för kulturskolan, samarbeten med stadsarkivet, övernattningsskolor vid större evenemang för barn och ungdomar, samt samarbeten mellan bibliotek och medborgarkontor.

Utöver detta finns konkreta uppdrag för nämnderna i kommunfullmäktiges budget 2023 med liknande syfte, exempelvis arbetet med att tillgängliggöra befintliga skollokaler och skolidrottsfunktioner där utbildningsnämnden, idrottsnämnden och SISAB samverkar.

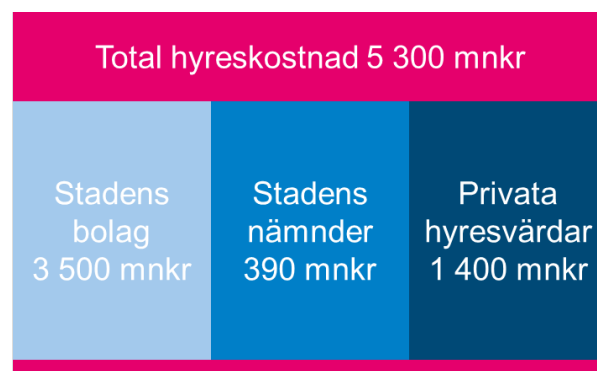
En tydlig utveckling i årets lokalförsörjningsplaner är fortsatt ökande samverkan mellan nämnder och verksamheter gällande administrativa lokaler (förvaltningslokaler). Samlokalisering av och samnyttjande inom administrativa lokaler sker i Tekniska nämndhuset och i Palmfelt Center.

Stadsledningskontoret uppfattar att nämnderna arbetar aktivt med att främja verksamhets- och lokalsamverkan mellan nämndens egna verksamheter. Däremot kvarstår faktum, att det är svårt att överblicka och övergripande sammanställa nämndernas nytta av att samverka med andra nämnder inom lokalområdet. Att utveckla omvärldsbevakningen är en viktig förutsättning och det första steget behöver vara att i högre utsträckning tala med sina kollegor i andra nämnder och utveckla samarbetsformer med dem.

2.4 Befintliga lokaler

En grundpelare i lokalförsörjningen är att omhänderta de lokaler som redan finns och stadens lokalhållning är omfattande.

Den totala hyreskostnaden uppgår till 5,3 miljarder kronor, varav 3,9 miljarder inom kommunkoncernen och 1,4 miljarder kronor till privata hyresvärdar. Här ingår samtliga hyresavtal exklusive idrottslokaler samt avtal som upprättats mellan nämnder.



Enligt nämndernas rapportering hyr de idag uppemot 2,4 miljoner kvadratmeter lokaler, exklusive stadens idrottshallar och bostäder.

Av denna total är 1,5 miljon kvadratmeter utbildningsnämndens grund- och gymnasieskolor. Ungefär 17 procent av den totala arean hyrs av privata hyresvärdar, resterande hyrs av hyresvärdar inom kommunkoncernen.

Att lokalerna fungerar för verksamheten är avgörande för fullgörandet av stadens många uppdrag.

Lokalerna ska, utifrån lokalförsörjningsperspektiv, fortlöpande värderas för att säkerställa om de är bland annat ändamålsenliga och kostnadseffektiva. I värderingen utgår nämnderna ofta från en bedömning av lokalernas kapacitet, det vill säga hur många platser, antal personer, som ryms i lokalen. Här kan andra lokaltyper utan koppling till antal personer exempelvis arbeta med aktivitetsyta eller likande värderingsgrunder. Större underhållsbehov behöver också vägas in och kan i sin tur innebära krav på evakueringslösningar som behöver säkerställas.

En analys av nämndernas lokalbehov behöver ta hänsyn till behoven på kortare och längre sikt. Nämnderna behöver både för den egna verksamhetens räkning och för stadens behov som helhet, göra strategiska bedömningar om tillfälligt vikande lokalbehov ska hanteras med avvecklingar, omstruktureringar, överföring av lokalavtal till annan nämnd eller malpåsehållning. Bedömningen behöver väga in kommunkoncernperspektiv för att minska risken för kapitalförstöring. Vissa verksamhetslokaler som förskolor och skolor kan vara svåra och kostsamma att nyanskaffa när behoven ökar igen. Ställningstagande i det enskilda fallet kan vara komplext med hänsyn till lokalernas skick, avtalsvillkor, detaljplan och bygglov, ekonomiska effekter samt osäkerhet kring framtida behov gällande volym, funktionalitet och geografisk placering.

2.5 Inhyrningsprocess

Kommunfullmäktige har beslutat om samverkansavtal gällande inhyrningar med SISAB och Micasa. För ett hyresobjekt som omfattas av dessa avtal innebär att det inte förekommer några hyresförhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst eftersom hyresvillkoren är bestämda och förutsägbara. Ett liknande förhållande finns inom idrottsområdet mellan idrottsnämnden och fastighetsnämnden.

Vid sidan om majoriteten av inhyrningarna som sker helt inom kommunkoncernen, så har staden alltid i viss omfattning hyrt olika verksamhetslokaler till marknadsmässiga villkor på den öppna fastighetsmarknaden, det vill säga av olika externa fastighetsägare. Totalt sett har staden hyresavtal med nästan 400 olika hyresvärdar utanför kommunkoncernen, för omkring 660 objekt.

De lokalsegment som framförallt träffas av extern inhyrning är förskolelokaler (i innerstaden) och kontorslokaler. Många av lokalerna hyrs redan och lagstiftningen innebär därmed kontinuerliga omförhandlingar under hyrestiden samt löpande hantering av drift- och underhållsfrågor utifrån de objektsvisa hyresvillkoren. En större kontinuitet av extern inhyrning och marknadshyresavtal finns inte hos de flesta nämnder och det uppfattas svårt att upprätthålla kompetens och därmed varierar hanteringsförmågan.

Stadsledningskontoret uppfattar att marknadsmässiga inhyrningar i allt ökande omfattning innebär större åtaganden för hyresgästen. Det innebär att staden som hyresgäst ofta får ett större ansvar för lokalen och dess drift och underhåll.

För att stötta nämnderna rörande hyresförhandling och hyresavtal vid marknadshyresavtal har kommunfullmäktige beslutat om en stadsövergripande hyresförhandlingsfunktion som servicenämnden utför på uppdrag av kommunstyrelsen. Funktionen har i uppdrag att under vissa förutsättningar utföra hyresförhandlingar istället för nämnderna.

Parallellt med hyresförhandlingar fortsätter hyresförhandlingsfunktionens tidigare uppdrag att granska hyresavtalsförslag samt faktagranska formalia i alla de uppsägningar som nämnderna tar emot eller avser att skicka ut. Hyresförhandlingsfunktionens uppdrag är en förutsättning för att kunna förbättra stadens förhandlingsförmåga och kompetens inom hyresfrågorna.

2.6 Tillfälliga lokaler

Staden behöver använda olika tillfälliga lösningar för att säkerställa lokaler för verksamheterna eftersom det krävs flexibilitet.

Begreppet tillfällig innebär per definition att lokalen inte möjliggör permanent bygglov för den verksamhet staden vill bedriva. Lokalen i sig kan vara i en befintlig byggnad, exempelvis ett kontor, eller en paviljong eller annan form av modulbyggnad.

Att använda sig av tillfälliga lokaler är kostnadseffektivt, särskilt i områden med inledningsvis stora tillkommande barn- och elevantal till följd av nya bostäder. Skulle staden säkerställa allt behov i form av permanenta lokaler medför det mycket höga investeringsutgifter. Rätt hanterat kan tillfälliga lokaler avvecklas utan stora restvärden eller andra ekonomiska åtaganden för staden när behoven sjunker.

Det här innebär en planeringsinriktning som säger att kapacitet i tillfälliga lokaler inte automatiskt ska omvandlas till permanenta lokaler. När tillfälliga lokaler behöver bli permanenta ska detta

utförligt beskrivas i nämndens lokalförsörjningsplan med tydlig koppling till behovsbeskrivningen, såsom befolkningsutveckling, alternativa lösningar och lokala förutsättningar på platsen.

Stadsutvecklingsprocesserna behöver också utvecklas för att möjliggöra en högre grad av flexibilitet vad gäller utformning och användning inom den funktion som planläggs men också mellan tillfälliga och permanenta behov.

Det är dock av vikt att verksamheten i tillfälliga lokaler inte inverkar negativt på verksamhetens kvalitet, i synnerhet för barn och elever i förskola och skola.

Stadsledningskontoret konstaterar sammanfattningsvis att låg andel tillfälliga lokaler inte automatiskt innebär hög lokaleffektivitet och att staden utifrån behov att begränsa investeringsutgifterna och behov av flexibilitet behöver utveckla och förbättra sitt arbete med tillfälliga lokaler så att dessa alltid är en integrerad del av lokalförsörjningsarbetet och stadsplaneringen.

2.7 Färdigställandetid vid nybyggnation

För att begränsa hyreskostnaderna behöver nya lokaler användas och fyllas av verksamhet vid färdigställandet. Hyreskostnaden för en ny permanent förskola eller grundskola är mycket hög. Det innebär att nämnderna måste kunna flytta in många barn/elever från dag ett i lokalerna, om hyran ska kunna bäras. Detta gäller särskilt om flera objekt färdigställs samtidigt eller inom kort tidsperiod.

Skolutbyggnaden bekostas via elevschablonen. Ska nya platser byggas kräver det med andra ord att nya elever tillkommer, annars ska både de befintliga och de nya hyreskostnaderna betalas med ersättningen för de elever som går i skolan idag.

Utbildningsnämnden uppger i sin lokalförsörjningsplan att de vid nybyggnation strävar efter att minst 50 procent kan fyllas från år ett. För att undvika låg fyllnadsgrad under de första åren, kan delar av skolan användas till exempel som evakueringslokal för andra skolor. Utbildningsnämnden ser även möjlighet att hyra ut delar av skolan till stadsdelsnämnden som exempelvis förskola, särskilt i nybyggnadsområden. En skola kan också fyllas genom att avveckla tillfälliga lokaler på en annan skola. Stadsledningskontoret ser positivt på utbildningsnämndens strävan och uppfattar att den kan leda till god lokaleffektivitet för kommunkoncernen.

2.8 Boendeplanerna

Det finns områden av lokalförsörjningen som ännu inte ingår i lokalresursplanen och det är stadens två boendeplaneringar för särskilda boenden som samordnas av social- respektive

äldrenämnden. För att få en enhetlig bild av stadens lokalförsörjning och kostnadsutvecklingen behöver dessa delar sammanlänkas. Detta behöver dock ske så att fungerande processer och arbetssätt kan bibehållas. I dag är dessa tre lokalförsörjningsprocesser inte koordinerade rent tidsmässigt. Det innebär att det inte bara går att sammanfoga, utan tidsaspekter och mer djupgående planering och infasning krävs.

Stadsledningskontoret avser att i det fortsatta arbetet se över förutsättningarna för en bättre integrering med boendeplanerna för att säkerställa en effektiv process och möjligheter för bättre samspel och samplanering mellan olika lokalfunktioner framöver.

3. Stadens lokaler

3.1 Administrativa lokaler

Till administrativa lokaler brukar staden räkna förvaltningarnas huvudkontor. Kategorin omfattar alla nämnder. Gränsdragningen mellan administration och andra verksamhetsareor, som exempelvis socialtjänsten, är inte helt fastställd och detta är ett utvecklingsområde som lokalresursplanen kommer att omhänderta på sikt.

Idag är ett flertal nämnder inne i eller har just avslutat en lokalanskaffningsprocess. Kommunfullmäktiges budget 2023 har givit kommunstyrelsen i uppdrag att övergripande styra förvaltningslokalernas utveckling och placering. Av fastighets- och lokalpolicyn för Stockholms stad, som är en bilaga till budgeten, framgår att alla lokalförändringar för denna lokaltyp måste motiveras samt förankras med stadsledningskontoret. Av policyn framgår också att samlokalisering av huvudkontor i kluster eller noder kan möjliggöra effektivt nyttjande, samt möjlighet att göra geografiska insatser som stärker utvecklingen i ett område. Samlokalisering och samverkan med andra nämnder och bolagsstyrelser ska alltid eftersträvas.

3.2 Idrottslokaler

Idrottsnämnden hyr, företrädesvis lokaler och anläggningar av fastighetsnämnden. Idrottsnämnden prioriterar utifrån ett driftkostnadsperspektiv behovet av tillkommande areor för idrott. Idrottsanläggningar består av idrottshallar, sim- och idrottshallar, planer med mera.

Behovet av nya anläggningar beräknas med hjälp av nyckeltal för de vanligaste anläggningstyperna. Idrottsnämnden har gjort en översyn av nyckeltalen, där större hänsyn tas till den enskilda

anläggningens storlek och därigenom dess bidrag till den totala anläggningskapaciteten.

Avvägningar kring hur stort behovet av idrottslokaler är baseras på avväganden inom staden och ytterst av politiken genom de prioriteringar som uttrycks i olika styrdokument. Det inkluderar vilka sporter som staden ska inkludera och lämplig volym i förhållande till befolkningsmängden. Efterfrågan är idag större än vad nyckeltalen kan möta samtidigt som stadens geografiska läge gör att staden också omhändertar ett regionalt behov.

Stockholms stad disponerar, sköter och upplåter mer än 400 idrottsanläggningar av varierande art. Detta innefattar såväl publika simhallar och stora idrottsplatser som gymnastiksalor i skolor och anläggningar dedikerade för spontanidrott. Dessa anläggningar är fördelade över hela staden, även om det finns lokala variationer i utbud.

Idrottsnämnden och fastighetsnämnden har ett integrerat ekonomiskt förhållande. Att tydliggöra idrottsnämndens roll som hyresgäst och fastighetsnämndens roll som hyresvärd vore värdefullt utifrån lokalplaneringsperspektivet. Reguljära hyresavtal saknas i dagens samarbetsmodell. Idrottsnämnden hyr också in idrottsanläggningar från andra aktörer. När så sker från SISAB inkluderas hyresobjekten i samverkansavtalets modell. Ytterligare hyresmodell finns bland annat i relation till den nya idrottsanläggning som planeras i kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda och där idrottsnämnden kommer att hyra lokaler av S:t Erik Markutveckling AB.

Idrottsnämnden presenterar beräknade utökade behov av idrottsanläggningar i sin lokalförsörjningsplan. Under åren 2023 till 2040 har idrottsnämnden beräknat att behov finns av utökning med 22 konstgräsplaner, 30 idrottshallar, 8 ishallar, 4 simhallar och 2 friidrottsanläggningar.

Det kan inte uteslutas att det för planeringen vore värdefullt att inriktningen ska vara att plats för ny idrottshall alltid säkerställs vid ny större bostadsbyggnation när det samtidigt ska byggas en ny större skola. Den inriktningen är i sig inget ställningstagande om vilken idrottsverksamhet som hallen ska användas till, eller vem som ska uppföra och hyra hallen utan syftar till att plats säkerställs i planeringen. En långtgående samverkan finns redan inom ramen för SAMS mellan idrottsnämnden och utbildningsnämnden med 18 definierade potentiella samlokaliseringar. Stadsledningskontoret ser med fördel att denna samverkan utvecklas ytterligare i takt med att behovsbilden förändras för båda nämnder.

Idrottsnämnden fick uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2022 att i samverkan med utbildningsnämnden arbeta för ett ökat nyttjande av idrottshallar och årligen i lokalförsörjningsplanen analysera och redovisa till kommunstyrelsen hur nyttjandegraden utvecklas. Detta har idrottsnämnden inte redovisat sedan uppdragets start varpå stadsledningskontoret inte har möjlighet att följa upp nyttjandet av idrottshallar.

3.3 Arbetsmarknadsområdet

Trots att viss del av arbetsmarknadsnämnden är pedagogisk verksamhet inkluderades denna inte i det området.

Arbetsmarknadsnämndens verksamhetsområden omfattar i huvuddrag Jobbtorg och vuxenutbildning, där även svenska för invandrare (SFI) ingår. Stor del av verksamheten inom vuxenutbildning utförs av externa utförare, men även utbildningsnämndens gymnasieavdelning är en aktör.

Arbetsmarknadsnämndens hyra ligger på i snitt 1 600 kronor per kvadratmeter inom kommunkoncernen och 2 800 kronor per kvadratmeter hos privata hyresvärdar. Idag är fördelningen nästintill lika mellan privata hyresvärdar och hyresvärdar inom kommunkoncernen.

Den totala hyreskostnaden har ökat sedan förgående år i takt med inflationen. Flera av nämndens lokaler är indexreglerade förväntas denna kostnad stiga ytterligare det kommande året vilket gör samverkan viktig. Här uppfattar stadsledningskontoret effektiviseringsmöjligheter inom nämndens lokalbestånd. Särskilt om förutsättningarna för samverkan kring lokaler vidareutvecklas inom staden och nämnden exempelvis kan använda skollokaler för verksamhet som inte behöver bedrivas dagtid. Ytterligare en väg är mer samverkan med stadsdelsnämnderna, särskilt om arbetsmarknadsnämndens verksamhet riktar sig till samma målgrupp som stadsdelsnämndens.

3.4 Kulturlokaler

Kulturnämnden har en mycket stor spridning på sina lokaltyper. Kulturnämnden har knappt 100 hyresavtal i staden. Lokalbeståndet om cirka 70 000 kvadratmeter domineras av bibliotek och lokaler för kulturskolans verksamhet.

Lokalerna ska enligt nämnden vara i centrala lägen med goda kommunikationer och samtidigt konstateras att centrumlokaliseringar är kostsamma. Stadsledningskontoret uppfattar att en viktig övergripande planeringsförutsättning för kulturlokalerna bör vara goda kommunikationer, medan centrala lägen är mer sekundärt. Behövs det lokaler i centrala lägen bör

samverkan med andra nämnder prioriteras framför egna inhyrningar. Idag finns exempelvis bibliotek tillsammans med medborgarkontor på fyra platser i staden.

3.5 Sociala ändamål

Kommunfullmäktige gav i budget 2022 socialnämnden i uppdrag att ansvara för nya beställningar av bostäder med särskild service enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Detta ansvar utökades i kommunfullmäktiges budget 2023 till att även omfatta bostäder för särskild service enligt socialtjänstlagen (SoL). Syftet är att öka likställigheten och tillgången till fler LSS och SoL bostäder genom att flytta stadsdelsnämndernas beställansvar till socialnämnden.

Uppbyggnad av en ny organisation pågår hos socialnämnden och en ny arbetsgrupp inom kompetenscenter funktionshinder och socialpsykiatri har tillskapats.

Utöver ovan nämnda bostäder, som i övrigt hanteras i boendeplan för bostäder med särskild service SoL och LSS, finns det lokaler för sociala ändamål hos både stadsdelsnämnderna och socialnämnden. Stadsledningskontoret uppfattar inte av nämndernas lokalförsörjningsplaner att det finns några planeringsmässiga utmaningar för lokalerna framöver däremot är lokalbehovet många gånger av sådan karaktär att särskild omsorg och förståelse behövs vid omlokaliseringar.

3.6 Förskola

Stadsdelsnämnderna ansvarar för planeringen av kapacitet för stadens behov av förskolelokaler och att platsgarantin uppfylls. Den nyligen inrättade förskolenämnden har det övergripande ansvaret för stadsövergripande förskolefrågor och olika myndighetsutövning i förhållande till fristående förskolor.

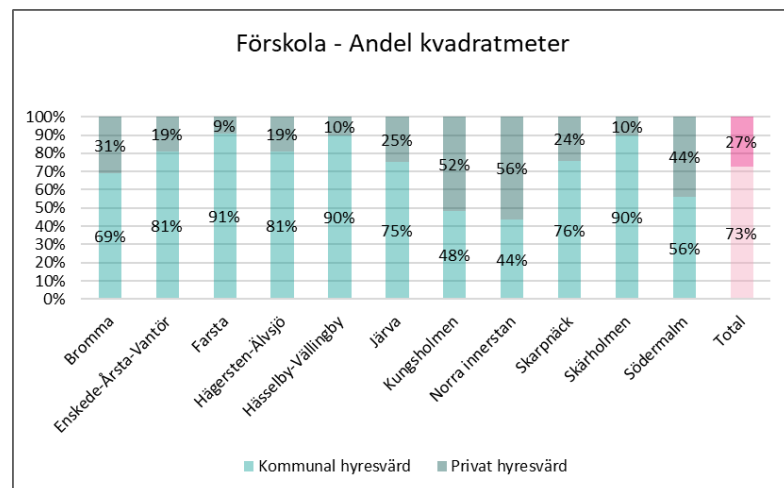
Förskoleplaneringen är knuten till stadsdelsnämndernas geografiska område och gräns. Samtidigt noterar lokalresursplanen att det finns ett inte obetydligt flöde av förskolebarn mellan stadsdelsnämnderna, så gränsernas betydelse vid val av förskola är inte lika uppenbart vid analys ur ett stadsövergripande perspektiv. Ju mer staden byggs samman desto viktigare är det att säkerställa att förskoleplaneringen inte leder till suboptimeringar genom att nya förskolor uppförs i nära anslutning till varandra, på var sida om en stadsdelsnämndsgräns, och där samverkan och samnyttjande mellan nämnderna skulle kunna innebära minskade investeringsutgifter och lägre driftskostnader. Utifrån behovet av förskoleplatser ska stadsdelsnämnderna därför alltid samplanera sina behov geografiskt där ny bostadsbyggnation förläggs mellan, eller i nära anslutning,

till en eller flera stadsdelsnämndsområden och detta framgår av stadens fastighets- och lokalpolicy.

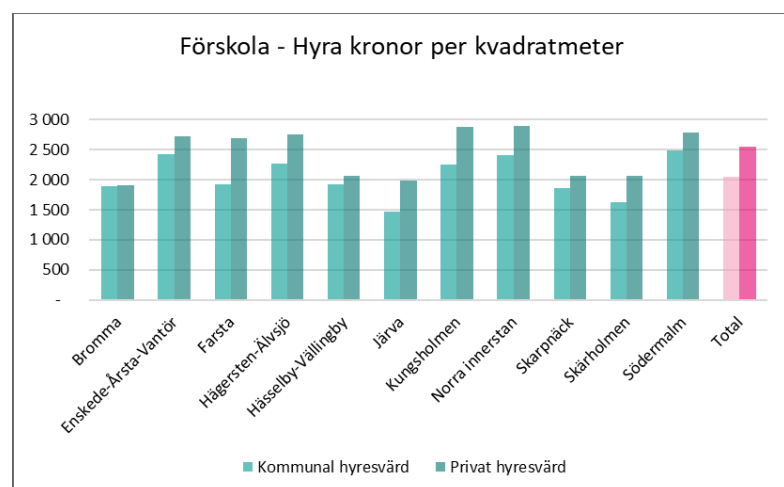
3.6.1 Förutsättningar

Idag finns nästan 400 000 kvadratmeter kommunala förskolelokaler. I lokalerna vistas 30 400 förskolebarn dagligen och det finns möjlighet att inrymma ytterligare 3 100 barn, utan att tillskapa nya förskolor. Ett visst antal av dessa platser behövs för att hantera skillnader i antalet inskrivna barn mellan vår och höst.

Lokaler med verksamhet i egen regi hyrs in till 27 procent av externa fastighetsägare och 73 procent av fastighetsägare inom kommunkoncernen.



Stadsledningskontoret konstaterar att det är variationer mellan enskilda stadsdelsnämnder vilka framgår av diagrammet ovan. Skillnaderna är till viss del kopplad till nämndens geografiska placering och tillgången på mark.



Hyreskostnaden för stadsdelsnämndernas inhyrda förskolelokaler fördelas enligt ovan. Stadsledningskontoret konstaterar att det även

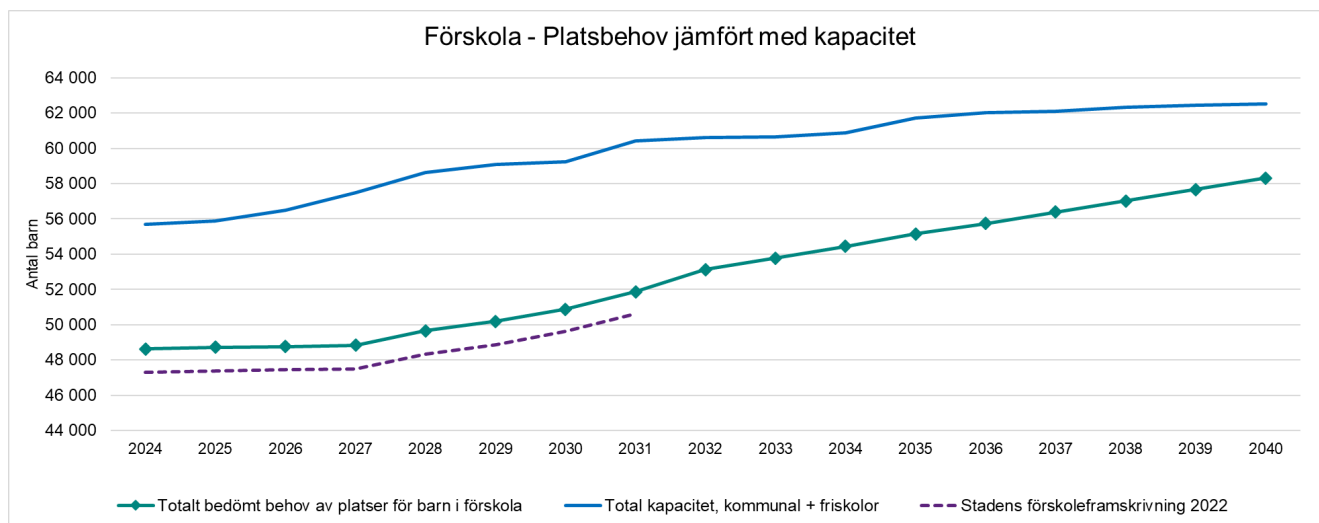
här är variationer mellan enskilda stadsdelsnämnder. I snitt ligger stadsdelsnämndernas hyra per kvadratmeter på cirka 2 000 kronor hos kommunal hyresvärd och cirka 2 500 kronor hos privat hyresvärd.

Fristående förskolor omhändertar idag omkring 22 500 förskolebarn folkbokförda i Stockholm. Antalet fristående förskolor är omkring 450 stycken. Dessa förskolor är inte en homogen grupp utan inkluderar allt från mindre föräldrakooperativ till enheter av samma storlek som nybyggda kommunala förskolor.

3.6.2 Behov och planering

Det finns stor variation mellan stadsdelsnämnderna hur förskolebehovet fastställs.

Stadsdelsnämnderna kan nyttja stadens förskoleframskrivning som underlag för sin långsiktiga planering. Förskoleframskrivningen baseras på stadens befolkningsprognos och inkluderar både kommunala och fristående förskolor.



Det framgår tydligt att stadsdelsnämndernas bedömer att behovet av förskoleplatser ökar under andra delen av 20-talet, vilket överensstämmer med förskoleframskrivningen. Den totala kapaciteten ökar i snabbare takt vilket innebär en överplanering sett till staden som helhet. Stadsledningskontoret uppfattar att planeringen borde överensstämma med nämndernas bedömda behov.

Totalt sett förväntas antalet barn öka med 3 300 barn i förskolan fram till år 2031 samtidigt som det mellan år 2024-2031 planeras för 4 700 förskoleplatser. Stadsledningskontoret konstaterar att det därmed planeras för nästan 1 400 fler platser i nämndernas

planering än vad förskoleframskrivningen ger stöd för. Flest platser i förhållande till behovet i framskrivningen planeras i Enskede-Årsta-Vantör följt av Järva.

Stadsledningskontoret konstaterar att viss överkapacitet är nödvändig för att bland annat hantera naturliga fluktrationer mellan antalet inskrivna barn höst och vår. Överkapacitet kan också bero på olika antaganden om inskrivningsgrad på förskolorna, som för staden som helhet är 87 procent.

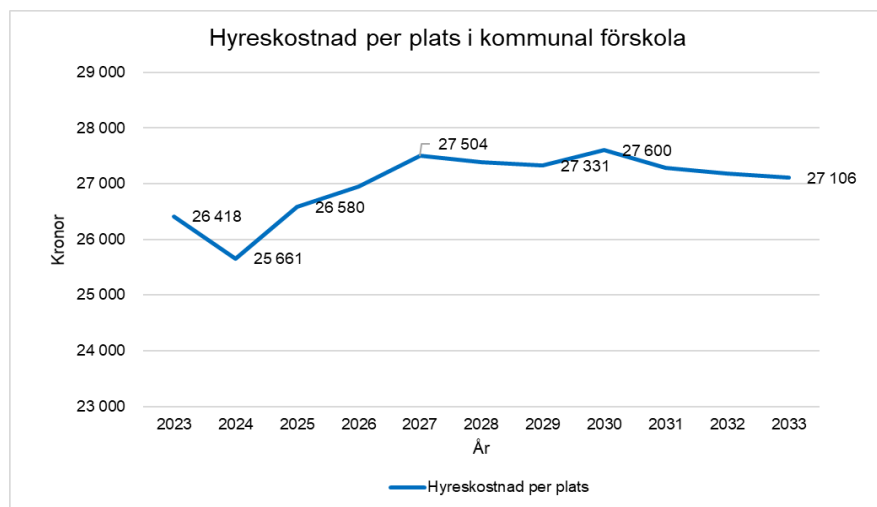
Det har inte med tydlighet gått att utläsa av underlagen från stadsdelsnämnderna om nämnderna tagit höjd för nödvändig överkapacitet i sin bedömning av behovet eller om det har adderats i nämndernas planerade kapacitet. Alla nämnder gör inte heller lika bedömningar om överkapacitetens omfattning. Stadsledningskontoret uppfattar att analysen kan tydliggöras och förbättras i nästa års plan utifrån att det påverkar investeringsvolymerna framöver.

Stadsledningskontoret konstaterar sammanfattningsvis att stadsdelsnämndernas lokalförsörjningsplaner tydligt beskriver vilka lokaler nämnderna har idag och hur de säkerställer lokalbehoven under de närmaste åren. Planeringen på kort sikt tillgodoser därmed behoven och planeringen är därmed i balans.

3.6.3 Hyresutvecklingen för förskolan

När staden tillskapar nya kommunala förskolor dimensioneras förskolorna ofta för mellan 5-8 avdelningar (90-144 platser), oberoende om de är i friliggande byggnader eller integrerade i flerbostadshus. Storleken underlättar en kostnadseffektiv och rationell drift, men det faktiska antalet barn per förskola är oftast lägre beroende på barngruppernas sammansättning.

Årshyran för nybyggda förskoleplatser är ofta dyrare än befintliga förskoleplatser. Utifrån de underlag som stadsdelsnämnderna rapporterar in, kan man utläsa att den genomsnittliga årshyreskostnaden per förskoleplats i kommunal regi för staden som helhet först minskar för att därefter öka från 26 418 kronor 2023 till 27 600 kronor 2030.



De faktiska årshyreskostnaderna per år och stadsdelsnämnd skiljer sig kraftigt åt beroende på bland annat marknadshyror i det aktuella geografiska läget samt nybyggnadsvolym. Effekten av ökande hyreskostnader blir att driftutrymmet för övriga verksamheter minskar. Det är av väsentlig betydelse för den totala driftkostnadsekonomin att stadsdelsnämnderna arbetar med nytto- och kostnadsoptimering genom att exempelvis hålla tillbaka kostnadsutvecklingen vid nybyggnation och vid omförhandling av hyresavtal samt noga planera för att inte skapa onödig överkapacitet gällande antal förskoleplatser och därmed hålla tillbaka de faktiska hyreskostnaderna per inskrivet barn.

Stadsdelsnämndernas tillkommande hyresgenererande investeringsutgifter uppgår enligt nämndernas lokalförsörjningsplaner till 1,2 miljarder kronor fram till år 2033.

3.7 Grundskola

Utbildningsnämnden ansvarar för planeringen av kapacitet för stadens grundskolebehov och nämnden har genom detta uppdrag ett helhetsansvar för stadens grundskolplanering.

3.7.1 Förutsättningar

Av utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan framgår att det finns 143 kommunala grundskolor i Stockholms stad med kapacitet för 89 000 grundskoleplatser samt 1 020 platser i anpassad grundskola (tidigare benämnd grundsärskola). I den totala kapaciteten ingår inte lokaler som idag är tomställda, vilket stadsledningskontoret anser behöver ändras på till nästa års lokalförsörjningsplan. I lokalerna vistas 79 000 elever dagligen. Antalet stockholms elever (elever folkbokförda i Stockholm) i fristående skolor är 23 500 elever i 120 skolor. Därutöver går 200 stockholms elever i fristående anpassade grundskolor.

Stadsledningskontoret noterar att friskolorna inte är någon homogen grupp utan inkluderar allt från mindre skolor med enstaka stockholmselever till enheter av samma storlek som kommunala grundskolor. Fristående skolor antar också, i olika utsträckning, elever från andra kommuner i sina skolor vilket innebär att skolorganisationerna kan ha mer kapacitet än vad stockholmseleverna tillvaratar. Utifrån stadens lokalförsörjning är det viktigt att fristående aktörer har en hög andel stockholmsbarn i sina skolor och där många av eleverna kommer från skolans geografiska närområde.

För de kommunala verksamhetslokalerna hyr utbildningsnämnden in 92 procent av grundskolelokalerna inom kommunkoncernen, åtta procent hyrs av privat hyresvärd. I hyreskostnader omfattar detta avrundat 1 500 kronor per kvadratmeter inom kommunkoncernen och 2 500 kronor per kvadratmeter hos privata hyresvärdar.

Skolplaneringen behöver, utifrån skollagen, utgå från elevernas rätt till en skola nära hemmet. Utbildningsnämnden har beslutat att nära hemmet innebär ett gångavstånd på mellan två till fyra kilometer beroende av årskurs. Här kommer även viktiga hänsyn om säker skolväg in. Därutöver utgår nämnden från att vid nybyggnation bygga F-9-skolor. Detta påverkar både behovet av grundskoleplatser samt lokaliseringen av nya skolor. Det blir exempelvis utmaningar när det i ett nybyggnadsområde behöver uppföras en ny skola, samtidigt som det finns tillgänglig skolkapacitet i den befintliga bebyggelsen bredvid det nya området. Stadsledningskontoret uppfattar en utmaning i kombinationen av avståndsbegränsning, utgångspunkten med F-9-skolor och tillgänglig befintlig kapacitet och den kan leda till överkapacitet, tillkommande investeringsutgifter och ökade driftkostnader för nämnden när dessa planeringsförutsättningar samspelar. Det är därför mycket viktigt att utbildningsnämnden belyser platser och områden där dessa utmaningar är eller kan bli en realitet.

3.7.2 Behov och planering

En viktig aspekt i lokalförsörjningen är hur befintliga lokaler bedöms och vilken kapacitet dessa tillmäts i redovisningen. I dag baseras kapacitetsbedömningen, enligt utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan, på överenskommelser mellan central förvaltning och skolan. Stadsledningskontoret uppfattar att överenskommelserna har ett tydligt verksamhetsfokus. Justeringar i verksamhetens organisation, exempelvis genom anpassad grundskola, påverkar kapacitetsbedömningen och kan både tillföra och minska lokalkapacitetstillgången vilket i sin tur påverkar behovet av nya lokaler.

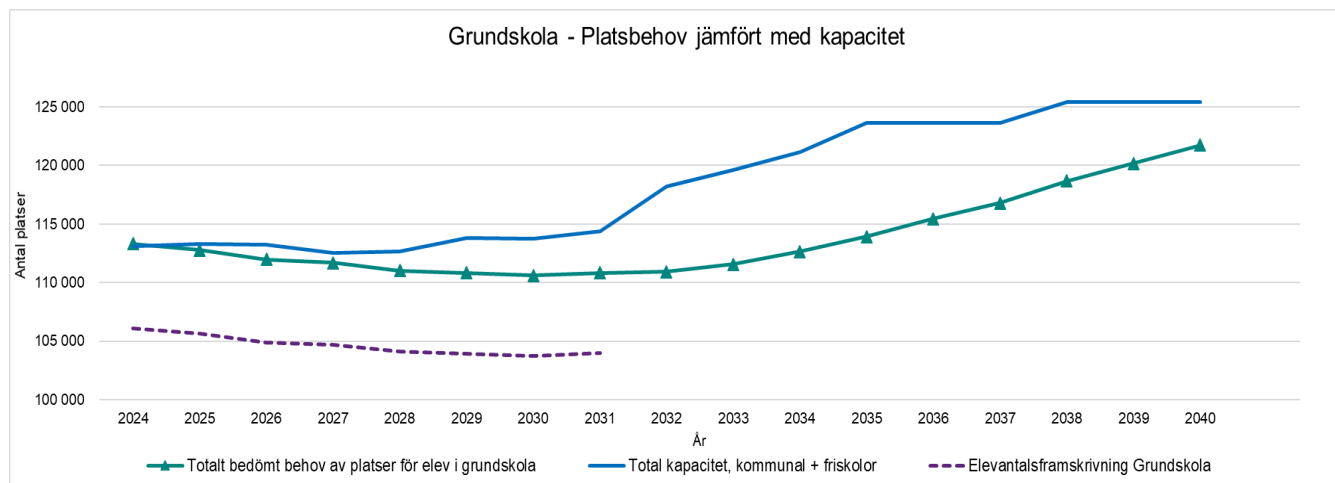
Utbildningsnämnden arbetar med begreppet fyllnadsgrad. Med det avses hur stor andel av kapaciteten som används.

Utbildningsnämnden uppger att fyllnadsgraden för grundskolan bör vara runt 90 procent för att säkerställa grundskoleplats inom rimligt avstånd från hemmet och hantera oförutsedda förändringar. Vidare uppger nämnden att fyllnadsgraden varierar stort mellan olika delar av staden och mellan lokaler för de olika stadierna. Generellt sett är fyllnadsgraden högst i förskoleklass och i lågstadiet.

En planeringsförutsättning som lyfts av utbildningsnämnden är att över 50 kommunala grundskolor har lokaler av tillfällig karaktär, vilket motsvarar 10 000 platser eller 12 procent av den totala kapaciteten. De flesta av dessa lokaler används för att säkerställa platser för elever i närområdet, i stadsutvecklingsområden innan den permanenta skolan är på plats eller för evakuering på grund av byggprojekt.

Staden arbetar med prognosstyrd behovsbedömning för utbyggnadsbehovet av nya skollokaler. Till grund för detta ligger stadens ordinarie prognoser över befolknings- och elevantalsutvecklingen. För att kunna bedöma hur väl planeringen motsvarar behovet jämförs platsbehov med kapacitet. Analysen är viktig utifrån slutsatsen att tillkommande lokalarea ska motiveras av en prestation, det vill säga nya elever.

Utbildningsnämnden redovisar vikande behov vilket överensstämmer med stadens elevantalsframskrivning.



I sin lokalförsörjningsplan uppger utbildningsnämnden att elevantalet i den kommunala grundskola förväntas sjunka med 2 000 elever fram till år 2031 samtidigt som det mellan år 2023-2031 planeras för 2 300 nya grundskoleplatser. Det finns därmed fler platser i nämndens planering än vad elevantalsframskrivningen ger stöd för. Differensen mellan elevantalsframskrivning och

kapacitet uppgår år 2031 till mellan 11 och 12 grundskolor med 900 elever, sett till staden som helhet.

Stadsledningskontoret konstaterar att viss överkapacitet är nödvändig för att bland annat säkerställa kapacitet utifrån kravet på närhet till hemmet. Tillgänglig kapacitet finns inte alltid på rätt plats, och inte heller i rätt årskurser eller rätt mängd. Det kan uppstå en planeringssituation där befintliga kommunala skolplatser inte kan användas till behovet, och nya skollokaler behöver införskaffas trots kapacitetstillgång i staden som helhet.

Stadsledningskontoret ser ett utvecklingsområde till nästa års plan med en analys kring hur befintlig kapacitet påverkas och vilka åtgärder som görs på en övergripande nivå för att så långt som möjligt nyttja denna kapacitet. Detta sammanfaller delvis med den tidigare skrivningen kring avstånd med mera.

Det har inte med tydlighet gått att utläsa av underlagen från utbildningsnämnden vad nämndens bedömda behov innebär i jämförelse med stadens prognoser, eller hur nämnden har kommit fram till bedömt behov. Det står inte heller klart om nämnden tagit höjd för nödvändig överkapacitet i sin bedömning av behov eller om det har adderats i nämndens planerade kapacitet. Kopplingen till nämndens målsättning avseende fyllnadsgrad är inte heller tydligt. Stadsledningskontoret uppfattar att planeringen borde överensstämma med nämndens bedömda behov. Ökad transparens i planeringsförutsättningen är därmed ett utvecklingsområde inför nästa års plan.

Utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan ger ingående och detaljerad information om behov och planering ur ett stadsövergripande perspektiv, och bilagt finns även detaljerad rapportering för varje stadsdelsnämndsområde.

Stadsledningskontoret konstaterar att detaljeringsnivån och mängden fakta kan uppfattas som svårbegriplig och invecklad. De geografiska nivåerna ger inte heller en fullt rättvisande bild över lokalförsörjningen. Kommunfullmäktige har i budget 2023 givit utbildningsnämnden i uppdrag att i samarbete med kommunstyrelsen utveckla behovsanalysen för grundskolans lokalförsörjning i syfte att göra den mer transparent.

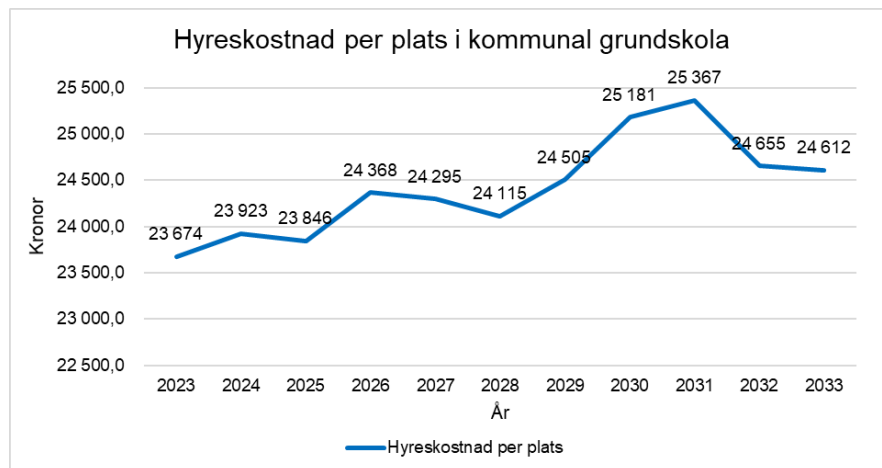
Sammanfattningsvis konstaterar stadsledningskontoret att behov och planering av grundskolor behöver tydliggöras på en annan nivå eller geografi, för att öka förståelsen och kopplingen mellan behov och kapacitetstillgång, vilket är ett utvecklingsområde till nästa års plan.

Stadsledningskontoret konstaterar mot denna bakgrund att överkapaciteten i planeringen innebär risk för obalans mellan utbud och behov. Detta leder i sin tur till obalans när det gäller

investeringsutgifterna och driftskostnadsutvecklingen för utbildningsnämnden. Genom att antalet nya platser i planeringen överstiger antalet nya elever, behöver planeringen genomarbetas ytterligare eftersom staden behöver en långsiktigt ekonomiskt hållbar lokalplanering för grundskolan.

3.7.3 Hyresutvecklingen för grundskolan

Utbildningsnämnden har bedömt sin utveckling av hyreskostnad per plats i egen regi. Plats är inte detsamma som elev, utan mer att jämföra med kapacitet. Ökningen från år 2023 till 2031 uppgår till 1 700 kronor per plats, under en tidsperiod när elevantalet sjunker med 2 000 elever. Att kostnadsutvecklingen inte är högre bedöms ha sin grund i den stora andelen lokaler i befintligt bestånd som genom konstruktionen av stadens samverkansavtal med SISAB har en förhållandevis återhållsam hyreskostnadsutveckling.



Utbildningsnämnden redovisar att den sammanlagda årshyran förväntas öka med 13 procent fram till år 2033, exklusive indexregleringar. Hyreskostnaderna för grundskolan bedöms öka med 265 miljoner kronor under samma period. Siffrorna inkluderar ett generellt påslag om 10 procent på om- och tillbyggnationer, enligt nämndens lokalförsörjningsplan och uppger vidare att de ska prioritera mellan projekt för att hantera kostnadsökningarna. Nämnden beskriver att kommande dyra projekt som behöver genomföras kommer att finansieras av en lägre framtida projektvolym. Stadsledningskontoret anser att en lägre framtida projektvolym inte kan finansiera dagens lokalkostnader och att det därför kommer att bli nödvändigt för nämnden att se över hur utvecklingen ska hanteras och att den kommer att kräva prioriteringar.

De tillkommande hyresgenererande investeringsutgifterna uppgår enligt utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan till 9,1 miljarder kronor fram till år 2033.

Stadsledningskontoret utgår från att utbildningsnämnden i ljuset av befolkningsförändringarna fortsätter att nogsamt pröva vilka projekt som ska genomföras och vid behov omprioritera projekt i tid. Det är av stor vikt att nämndens prioriteringar görs i samarbete med övriga berörda nämnder i stadsutvecklingsprocesserna. Olika tidplaner och prioriteringar ses därför kontinuerligt över inom ramen för stadens pågående SAMS-arbete.

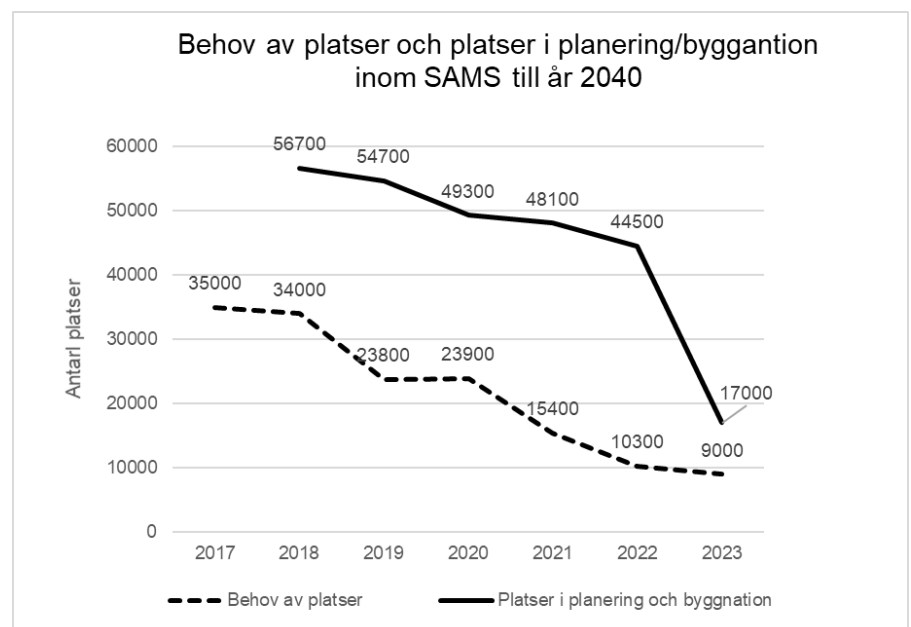
3.7.4 Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS)

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen i uppdrag att samordna stadens planering av skolutbyggnad för att möta det växande behovet av grundskola.

Samordnad grundskoleplanering i Stockholm (SAMS) i sin nuvarande form startade år 2014. Syftet är att tydliggöra stadens behov av nya grundskoleplatser fram till år 2040 och sedan år 2016 kanaliseras arbetet i en planeringsinventering. Arbetet leds av kommunstyrelsen och sker i samverkan med utbildningsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, fastighetsnämnden, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Stockholms Stadshus AB. Även stadsdelsnämnderna är företrädade.

Syftet med SAMS är att identifiera platser för nya skolor utifrån behovet av kapacitetstillskott och samtidigt, i stadens stadsutvecklingsprocess, skapa samsyn kring dessa behov och platser som behövs för nya skoletableringar till år 2040. För att lyckas med detta behöver staden arbeta tillsammans.

Nuläget visar på ett totalt behov för staden till år 2040 om 9 000 platser. Nedan visas ett diagram över utvecklingen från 2017 till 2023.



Behovet av nya grundskoleplatser fram till 2040 har minskat sedan 2017. Stadsledningskontoret konstaterar att utbildningsnämndens planering framförallt har skjutits framåt i tiden. För närvarande planeras totalt 34 000 nya platser där 17 000 tillskapas fram till år 2040 och ytterligare 17 000 platser efter år 2040.

Utbildningsnämndens planering behöver därför ytterligare bearbetas för att överensstämma med skolbehovet. Planeringen i enskilda stadsdelar eller för enskilda objekt behöver tydliggöras i ett sammanhang och kunna kopplas till det totala behovet i staden.

Kartorna som visualiserar den geografiska placeringen av tillkommande platser återfinns i bilaga 1.

Planeringsarbetet inom SAMS syftar således till att säkra en geografisk plats för nya skolor och det är mot denna bakgrund naturligt att koppla rapporteringen direkt till den stadsövergripande lokalresursplanen.

Lokalprojekt på kartorna visar fram till år 2031 den prognostiserade kommunala andelen av grundskolebehovet. De nya grundskoleplatserna kommer att tillskapas både i form av nya skolor och genom utbyggnad av befintliga skolor. För tiden efter år 2031 och fram till år 2040 framgår ett totalt behov av skolplatser och det finns inget ställningstagande kring organisationsform.

Redovisningen gör ett generellt antagande om skolans storlek, cirka 900 elever, för båda tidsperioderna. På kartorna illustreras de första skedena av planeringen som en ungefärlig placering av och identifierad plats för ny skola. Dessa två skeden berör endast helt nya skolor.

När skolprojekten går vidare och övergår till planerad ny-, om- eller tillbyggnation preciseras kapacitetstillskottet och behöver därefter inte längre vara 900 elever. I rapporten ingår en tabell som visar planerad tillkommande kapacitet per projekt. Vissa projekt visar inte något kapacitetstillskott men har ändå bedömts som så väsentliga för skolplaneringen i området att de trots detta redovisas.

Kartorna en ögonblicksbild och alla platser och projekt på kartorna inte färdigutredda.

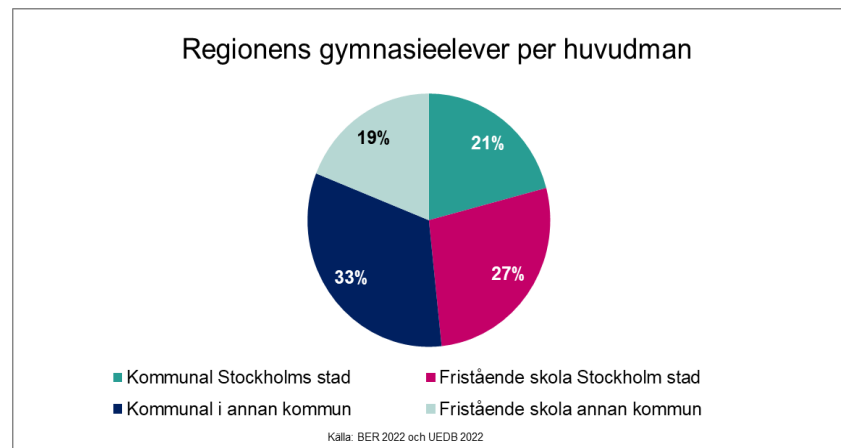
I syfte att åstadkomma en långsiktigt hållbar planering med hög nyttjandegrad av olika funktioner har arbetet med samplanering av skolor och idrottsytor fortsatt. De specifika platserna på kartorna där detta arbete sker har fått en särskild symbol, även dessa platser kan förändras och justeras.

3.8 Gymnasieskola

3.8.1 Förutsättningar

Stockholms stad ingår tillsammans med andra kommuner i länet i en gemensam gymnasierregion, reglerad av samverkansavtal, där elever söker och antas på lika villkor till samtliga gymnasieskolor i regionen. Elever på introduktionsprogram är utanför regionens samverkansavtal. Att det är en gymnasierregion ger helt annorlunda förutsättningar för lokalplaneringen jämfört med både förskola och grundskola.

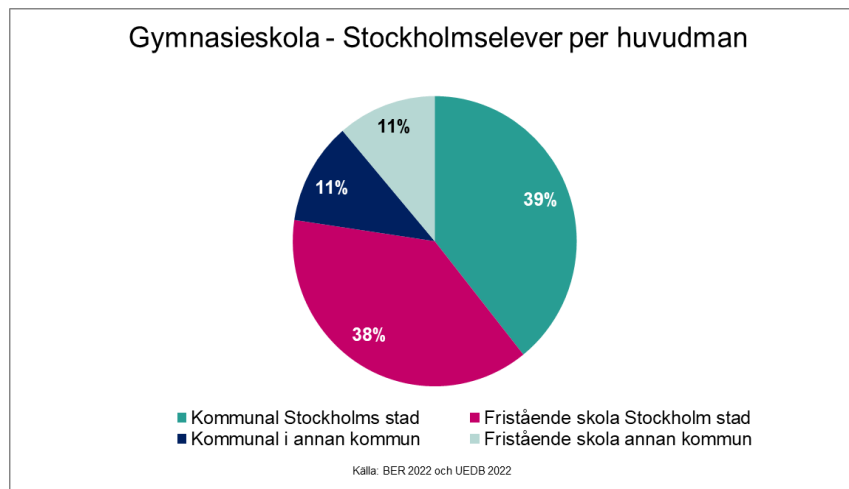
Nedan diagram belyser fördelningen inom regionen, per huvudman läsåret 2022/23.



När ungefär hälften av gymnasieeleverna i hela gymnasierregionen går i en skola i Stockholms stad framstår det mycket tydligt hur viktig staden är för gymnasierregionens lokalförsörjning. För att lokalförsörjningen ska fungera är stadens arbete med exempelvis bygglov och övrig tillståndsverksamhet kopplad till inhyrning av befintliga lokaler för gymnasieverksamhet mycket viktig.

Stockholms stads gymnasieplanering har alltid haft högt fokus på hur eleverna folkbokförda i Stockholms stad (stockholmseleverna) väljer gymnasieskola och var de blivit antagna. Av kommunfullmäktiges budget 2023 framgår att utbildningsnämnden ska planera för att andelen elever folkbokförda i Stockholm som går i gymnasieskola i staden, fristående eller kommunal, över tid bibehålls.

Nedan diagram redovisar andelen stockholmselever per huvudman 2022. I det här sammanhanget räknas Värmdö gymnasium som kommunal gymnasieskola i övriga regionen, trots att den är belägen vid Gullmarsplan, Johanneshov.



Om andelen elever i egen regi ska behållas när elevantalet ökar innebär detta att antalet platser måste öka proportionerligt med elevantalet. Vilket i sin tur innebär att Stockholms stad säkerställer fler platser för elever från övriga regionen i kommunala gymnasieskolor i staden. Enligt utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan pendlar idag 6 700 elever till stadens kommunala gymnasieskolor från andra kommuner, vilket motsvarar 37 procent av elevantalet i stadens kommunala gymnasieskolor.

Inför höstterminen 2023 redogör utbildningsnämnden för tre ansökningar om att starta ny gymnasieskola och sex ansökningar om att utöka befintliga gymnasieskolor med nya utbildningar inom Stockholms stad på remiss från Skolinspektionen. Vad gäller närliggande kommuner har det kommit 11 remisser avseende antingen nyetablering eller utökning av befintlig verksamhet. Det rör sig om färre ansökningar om att starta nya skolor, både inom Stockholms stad och i närliggande kommuner, än föregående år.

Det finns cirka 20 000 platser i de kommunala gymnasieskolorna i Stockholms stad. Kapaciteten är helt beroende av vilket programutbud som skolorna erbjuder. I de fristående gymnasieskolorna i Stockholms stad finns cirka 24 000 platser. Utbildningsnämnden arbetar även inom gymnasieplaneringen med begreppet fyllnadsgrad. Med det avses hur stor andel av kapaciteten som används. Utbildningsnämnden uppger i sin lokalförsörjningsplan att under läsåret 2022/2023 var fyllnadsgraden 92 procent och en fyllnadsgrad som överstiger 95 procent bedöms svår i praktiken.

För de kommunala verksamhetslokalerna hyr utbildningsnämnden in 82 procent av gymnasielokalerna inom kommunkoncernen och 18 procent hyrs av privat hyresvärd.

3.8.2 Behov och planering

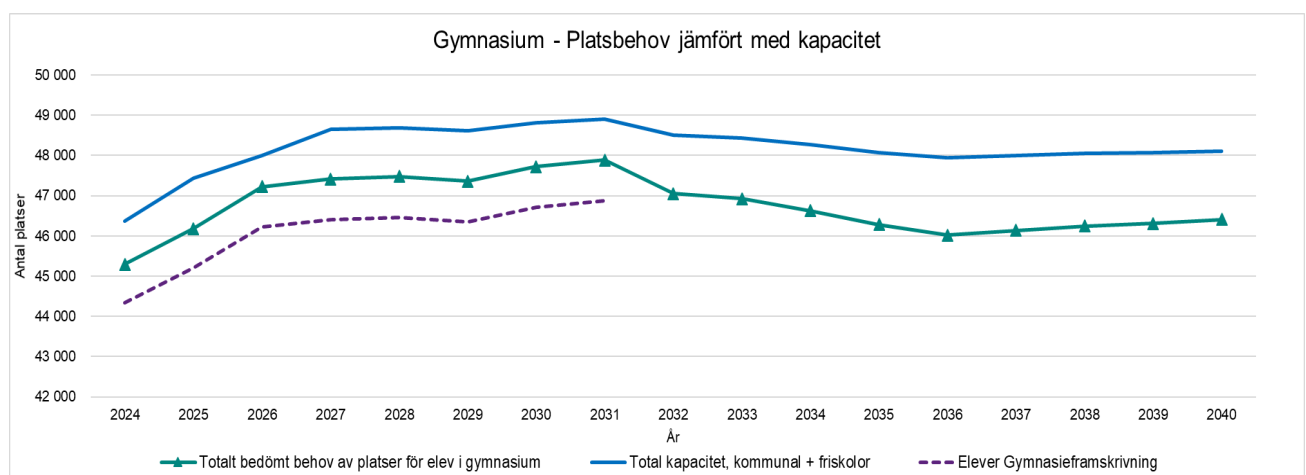
Eftersom Stockholms stad ingår i en gymnasierregion med betygsintag så är platser i egen regi tillgängliga för både stockholms elever och elever från övriga regionen. Därför är stadens planering helt beroende av vilken lokalplanering som sker i övriga regionen och hos fristående aktörer.

Enligt kommunfullmäktiges budget för 2023 ska kommunstyrelsen verka för att den regionala samverkansmodellen för gymnasieskolan utvecklas för att säkerställa skollokalskapaciteten, och att alla kommuner inom samverkansmodellen tar sitt ansvar att säkerställa skollokalskapacitet i egna kommuner.

Det finns idag inte någon tydlig samlad regional gymnasieplanering inom samverkansområdet. Utbildningsnämnden uppger i sin lokalförsörjningsplan att det är viktigt att samplanering i gymnasierregionen utvecklas för att regionens huvudmän tillsammans ska kunna tillgodose behoven. Stadsledningskontoret uppfattar att staden i denna dialog bör lyfta möjligheten att inte bara fristående aktörer hyr lokaler i Stockholms stad utan att även andra kommuner kan göra det.

Fram till år 2031 planerar utbildningsnämnden att öka lokalkapaciteten med 1 700 gymnasieplatser för gymnasierregionens behov. Enligt stadens elevantalsframskrivning för gymnasieskolan finns behov av 46 900 gymnasieplatser år 2031.

Utbildningsnämnden uppger att kapacitetstillgången är 48 900 platser 2031 och bedömer behovet till 47 900 platser.



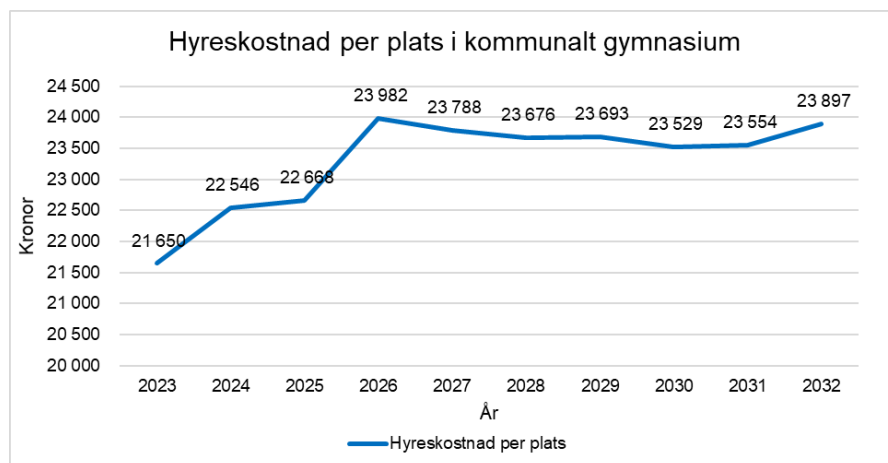
Stadsledningskontoret konstaterar därmed att differensen mellan framskrivning och kapacitetstillgången blir 2 000 platser. Hälften av dessa (differensen mellan framskrivning och bedömt behov) uppfattar stadsledningskontoret utgör en inbyggd marginal som kan fungera som en säkerhetsventil och förhoppningsvis bidra till att

minska behov av akuta åtgärder. Resterande platser (differensen mellan bedömt behov och total kapacitet) behöver förtydligas ytterligare i kommande planer då dessa inte tydligt kan kopplas till behov enligt framskrivningen. Stadsledningskontoret uppfattar att planeringen borde överensstämma med nämndens bedömda behov.

Under andra prognosperioden (2031-2040) redogör utbildningsnämnden för en minskning i antalet unga i gymnasieålder både i staden och i regionen. Samtidigt är elever folkbokförda i Stockholms stad relativt oförändrade under samma period. Utbildningsnämnden uppger i lokalförsörjningsplanen att behovet av gymnasieplatser därmed bedöms relativt oförändrat. Stadsledningskontoret uppfattar att detta inte innebär något behov av expansion. Det kommer att vara viktigt att följa upp denna utveckling i kommande planer, särskilt som lokalplaneringen påverkas av andra aktörer inom gymnasiregionen.

3.8.3 Hyresutvecklingen för gymnasieskolan

Redovisningen av årshyra per plats i egen regi ökar för att därefter sjunka från år 2026 och öka från år 2031. Uttrycket plats i diagrammet ska förstås mer som kapacitet än antal elever. Hyreskostnaderna för gymnasiet bedöms öka med 70 miljoner kronor fram till år 2033. Stadsledningskontoret noterar att en förutsättning för den här kostnadsutvecklingen är att kapaciteten fylls med elever.



Bilaga 1, Kartor – Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS)

Kartor – Samordnad skolplanering i Stockholm Juni 2023

start.stockholm

**Lokalresursplan 2023, bilaga 1 Kartor Samordnad skolplanering i
Stockholm**
Juni 2023

Dnr: KS 2023/730
Utgivare: Stadsledningskontoret

Introduktion

Rapporteringen av stadens samordnade skolplanering är integrerad i den stadsövergripande lokalresursplanen. I den här bilagan redovisas kartunderlagen per stadsdelsnämndsområde och den ska ses som en tydlig behovsbeskrivning som ska ligga till grund för kommande planering.

Det är viktigt att stadens samtliga nämnder och bolagsstyrelser beaktar skolplaneringen och på så sätt förhåller sig till de platser som redovisas. Även stadens översiktsplan hänvisar till dessa kartor som underlag för vilka behov staden ser framöver.

Beskrivning av kartsymboler



Ungefärlig placering av ny skola ("behovsring")

Ungefärlig placering; visar behov av ny kapacitet motsvarande en schablonkola för 900 elever.



Identifierad plats

Plats identifierad vilket innebär att det finns ett eller två kvarter som kan komma ifråga för en schablonkola om 900 elever, men exakt plats eller elevantal är inte klart.



Planerad ny-, om- eller tillbyggnation

Start-PM för program eller detaljplan har antagits i stadsbyggnadsnämnden (innebär att arbetet med program eller detaljplan påbörjas). I de fall det inte krävs detaljplaneändring har förstudie avslutats. Annat kapacitetstillskottet än 900 elever kan förekomma. Avslutad förstudie innebär att volymstudie eller motsvarande genomförts.



Pågående byggprojekt

Avser projekt som har godkänt genomförande/inhyrningsbeslut i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.



Samplanering med idrottsprojekt

Generellt särskiljs befintliga skolor från helt nya genom att text på kartan för befintliga skolor innehåller ordet/orden "skola" eller "skolan", det finns några få undantag till detta. I tabellen över kapacitetstillskott nedan framgår informationen för varje objekt.

Skola/område	Typ	Kapacitetsförändring (netto)	Färdig år
BROMMA			
Adolfsbergsskolan	Ny skola	0	2027
Mariehäll åk 7-9	Ny skola	450	2032
Nya Elementar	Befintlig skola	78	2032
Riksby 1, Linta gårdsväg	Ny skola	950	2033-2036
Alvik strand östra	Ny skola	630	2041
Riksby 2	Ny skola	900	2041
Solvalla	Ny skola	900	2041
Ullsunda, Valsverket	Ny skola	630	2041
ENSKEDE-ÅRSTA-VANTÖR			
Betty Petterssons, åk 7-9	Befintlig skola	540	2025
Bäckahagens skola	Befintlig skola	230	2026
Skansvarnsskolan	Befintlig skola	385	2024
Slakthusområdet	Ny skola	900	2033-2038
Årstafältet skola 1	Ny skola	900	2032
Fokus Hagsätra-Rågsved	Ny skola	900	2034-2040
Ormkärrsskolan	Befintlig skola	730	2041
Snösätraskolan	Befintlig skola	525	2041
Årstafältet skola 2	Ny skola	950	2041
FARSTA			
Hästhagsskolan	Befintlig skola	900	2024
Karlsvik-Mårbacka	Ny skola	630	2034-2036
Stora Sköndal	Ny skola	930	2029
HÄGERSTEN-ÄLVSJÖ			
Gröndalsskolan	Befintlig skola	900	2031
Nybohovsskolan	Befintlig skola	700	2035-2040
Älvsjöprogrammet	Ny skola	900	2038-2040
Tellusborgsskolan	Befintlig skola	0	2027
Norra Älvsjö	Ny skola	900	2041
Södertäljevägen	Ny skola	630	2041
Vinterviken	Ny skola	0	2041
HÄSSELBY-VÄLLINGBY			
Björnbodaskolan	Ny skola	480	2029
Vällingbyskolan	Befintlig skola	120	2028
Vinsta-Johannelund 1	Ny skola	900	2035-2040
JÄRVA			
Bromstensstaden	Ny skola	660	2029
Kista Äng	Ny skola	900	2031-2035
Dalhagens BP	Ny skola	900	2041
Kista grundskola	Befintlig skola	294	2041
Oxhagsskolan	Befintlig skola	526	2041
KUNGS HOLMEN			
Stadshagsklippan	Ny skola	630	2041
NORRA INNERSTADEN			
Hjorthagens skola	Befintlig skola	415	2029
Södra Värtan	Ny skola	900	2034-2038
Loudden 1	Ny skola	1020	2038-2041
Vasa Real	Befintlig skola	430	2024
Hagastaden	Ny skola	1200	2041
Frihamnen	Ny skola	900	2041
Loudden 2	Ny skola	900	2041
SKARPNÄCK			
Bergholmsbacken	Ny skola	900	2030
Hammarbyskogen	Ny skola	900	2041
SKÄRHOLMEN			
Lillholmsskolan	Befintlig skola	68	2025
Mälaräng	Ny skola	900	2041
Slättgårdsskolan	Befintlig skola	0	2026
Tankebyggarorden	Ny skola	900	2041
Vårbergsvägen	Ny skola	900	2041
SÖDERMALM			
Henriksdalshamnen	Ny skola	1200	2041
Sjöstadsskolan/Godsfinkan	Befintlig skola	0	2025

