

Inriktningsbeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm AB:s och utbildningsnämndens inhyrning av Adolfsbergsskolan i permanenta skollokaler i Mariehäll

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för inhyrning av permanenta skollokaler i Mariehäll godkänns.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Inriktningen för utbildningsnämndens inhyrning av permanenta skollokaler i Mariehäll med en årshyra år 1 om 28,6 mnkr, 7,6 mnkr avser tillkommande hyra efter avgående hyra för tillfälliga lokaler, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren

Sammanfattning av ärendet

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 flera 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

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Ända sedan bostadsbyggnationen i Mariehäll påbörjades har det varit en stor utmaning att få till skolplatser i området då tillgången till kommunal mark är mycket begränsad. Trots att elevantalet minskar i staden som helhet ser vi att antalet barn i grundskoleålder i norra Bromma väntas öka de närmaste åren. Därför finns det ett stort behov av permanenta skolplatser för barn i låg- och mellanstadiet i området för att kunna erbjuda alla barn en skola nära hemmet. Efter ett antal år med en tillfällig lösning då Adolfsbergsskolan till stor del bedrivits i en paviljong är det därför glädjande att skolan äntligen kan få en permanent skolbyggnad.

Flera alternativ har undersökts för att kunna ersätta Adolfsbergsskolans tidsbegränsade lokaler med en permanent skola på kommunal mark. Samtliga alternativ har dock avskrivits bland annat då det varit mycket svårt att få till en ny skola som kan stå klar i tid till att de nuvarande lokalerna behöver avvecklas. Genom den föreslagna lösningen kan vi därför se till att eleverna på Adolfsbergsskolan kan få en kontinuitet i sin skolgång och en trygg övergång inför att skolan flyttar in i en ny permanent skolbyggnad.

Vi vet att en skola nära hemmet utgör en trygg punkt för inte minst yngre barn i låg- och mellanstadiet. Men en skola i närområdet är också en viktig del i ett levande lokalsamhälle. Därför är det glädjande att vi nu kan se till så att alla barn i Mariehäll även i framtiden ska ha en skola i nära anslutning till sitt hem.

Bilagor

1. Framställan – Adolfsbergsskolan – Permanenta skollokaler i Mariehäll, dnr KS 2025/936-1

2. Bilaga – Tjänsteutlåtande samt protokollsutdrag SISAB 2025-06-10, dnr KS 2025/936-2.1
3. Tjänsteutlåtande – Adolfsbergsskolan – Permanenta skollokaler i Mariehäll, dnr KS 2025/936-1.1
4. Bilaga – Offert inför inriktningsbeslut F-6 (SEKRETESS enligt 19 kap, 1 § OSL), dnr KS 2025/936-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 22 oktober 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

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 flera år utan att finna en lösning på kommunal mark. Utbildningsnämnden och SISAB föreslår därför en trepartsinhyrning för att täcka det fortsatta skolbehovet i Mariehäll.

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.

Tidsplan 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.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 22 september 2025 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för inhyrning av grundskolelokaler i Mariehäll godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 8 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

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.