

Handläggare
Candy Yau
Telefon: 08-50833727

Till
Utbildningsnämnden
2023-03-30

Inhyrning av Sankt Jacobi samt avbrytande av projekt Evakueringsskolan i västerort

Inhyrningsbeslut samt beslut om avbrytande av projekt

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att hyra hus B, D och E på Sankt Jacobi i Vällingby till en årshyra första året om cirka 10,3 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att genomföra inhyrning i hus B, D och E på Sankt Jacobiskolan i Vällingby till en årshyra första året om cirka 10,3 mnkr.
3. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag om att avbryta projektet om tillfällig evakueringsskola med idrottstält i västerort.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stockholms skolfastigheter AB (SISAB) har erbjudit utbildningsförvaltningen att hyra skolbyggnaden Sankt Jacobi i Vällingby, då tidigare hyresgäst lämnat lokalerna. Förvaltningen är i behov av lokaler för evakuering av fem grundskolor i västerort, där SISAB planerar ett omfattande underhåll med start från vårterminen 2024. Inhyrningen av Sankt Jacobi innebär en väsentligt mer fördelaktig tidplan och budget i jämförelse med den planerade tillfälliga evakueringsskolan i västerort, som nämnden tidigare fattat beslut om (även benämnd Bergslagsskolan). På längre sikt ser förvaltningen även att lokalerna i Sankt Jacobi kan bli aktuella för en permanent grundskola. Utbildningsförvaltningen föreslår därför att utbildningsnämnden beslutar att godkänna inhyrning av Sankt Jacobi i Vällingby från och med 1 april 2023. Som en konsekvens av detta föreslår förvaltningen att projektet om en tillfällig evakueringsskola avbryts.

Bakgrund

Stockholms skolfastigheter AB (SISAB) har ett omfattande underhållsbehov på fem grundskolor i västerort. Förvaltningen och SISAB har tidigare utarbetat en tidplan för evakuering av de fem skolorna samt initierat ett projekt för att bygga en evakueringsskola i västerort (även benämnd Bergslagsskolan). Detta eftersom andra lämpliga lokaler för evakuering saknats.

Utbildningsnämnden fattade den 28 maj 2020 genomförandebeslut om en tillfällig evakueringsskola med en hyresgenererande investeringsutgift om 198,2 mnkr och tillkommande årshyra år ett om högst 18,7 mnkr. Kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljade beslutet den 17 juni 2020.

På grund av väsentliga fördyringar i projektet fattade utbildningsnämnden ett reviderat genomförandebeslut den 14 oktober 2021. Ekonomiutskottet beviljade beslutet den 24 november 2021. Det reviderade beslutet innebar en hyresgenererande projektkostnad på 233 mnkr och tillkommande hyra första året 26,3 mnkr, samt tillkommande upplåtelseavgift under byggtiden på 21,6 mnkr.

Under 2022 uppmärksammades risker för ytterligare väsentliga fördyringar samt förseningar. Utbildningsförvaltningen beslutade därför att pausa projektet och invänta besked om en möjlig inhyrning av skolbyggnaden Sankt Jacobi.

Under slutet av 2022 meddelade SISAB utbildningsförvaltningen att lokalerna i Sankt Jacobi blir tillgänglig för inhyrning 2023, samt att projektkostnaden och årshyran för lokalerna kommer att bli väsentligt lägre än för den planerade evakueringsskolan.

Som en konsekvens av att avbryta projektet om tillfällig evakueringsskola kommer det planerade idrottstältet inte att uppföras. Utbildningsförvaltningen bedömer att förvaltningens behov kommer kunna lösas inom förvaltningens befintliga lokalbestånd.

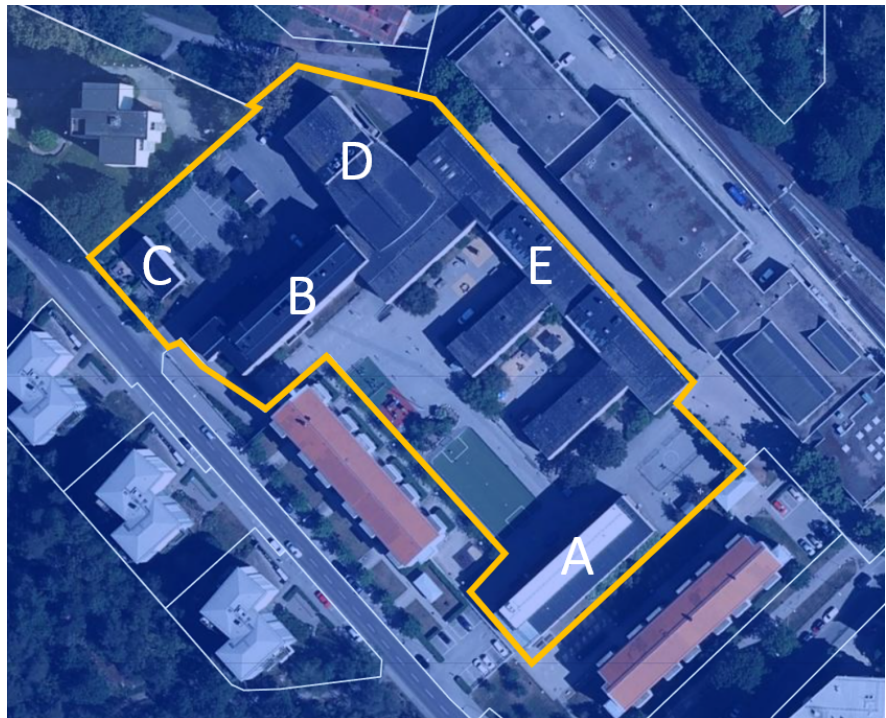
I ett längre perspektiv skulle lokalerna i Sankt Jacobi kunna vara en permanent lösning för en ny grundskola. I exploateringsområdet Vinsta-Johannelund planeras för cirka 4000 nya bostäder. Behovet av en ny grundskola uppskattas preliminärt uppstå omkring år 2035.

Behovet av underhåll/verksamhetsanpassningar i de skolor som planeras att evakueras är oförändrat sedan tidigare ärende och därmed också behovet av evakuering. Om behovet av evakuering förändras för någon skola så kommer förvaltningen att se över

planeringen i syfte att sänka evakueringskostnaderna i andra projekt och säkerställa att lokalerna på Sankt Jacobi inte blir tomställda.

Ärendet

Detta ärende syftar till inhyrning av hus B, D och E på Sankt Jacobi i Vällingby från och med 1 april 2023, tills vidare (dnr: UTBF 2023/263) samt avbrytande av projektet evakueringsskola med idrottstält i västerort (dnr: UTBF 2023/263 samt 2.6.3–2606/2018).



Hus A hyrs redan idag in av utbildningsförvaltningen, hus C består av två lägenheter varav ena hyrs ut till privatperson.

Kapacitet

Kapaciteten i Sankt Jacobi motsvarar den som planerades i den tillfälliga evakueringsskolan i västerort. Bedömningen bygger på lokalernas utformning och SISAB:s redovisning av tekniska grundläggande förutsättningar som ventilationskapacitet. Det innebär en grundskola för årskurs F-9 med tre paralleller om totalt 30 grupper, med plats för cirka 900 elever. Tillagningskök samt specialsalar finns för den planerade kapaciteten.

Tidplan

Inhyrning av hus B, D och E på Sankt Jacobi planeras från och med 1 april 2023.

Första skolan som planeras evakueras är Grimstaskolan med start vårterminen 2024. Tidplanen för evakuerade skolor är enligt nedan:

Reviderad 2023-01-17

Tidplaner för evakueringar, beslut och produktion för de skolor som ska evakueras till S:t Jacobi																
Ar	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
Termin	VT	IHT	VT	IHT	VT	IHT	VT	IHT	VT	IHT	VT	IHT	VT	IHT	VT	IHT
Grimstaskolan																
Blackebergsskolan del 1																
Abrahamsbergsskolan																
Blackebergsskolan del 2																
Hasselbygårdsskolan																
Nya Elementar																

Tidplanen bygger på den kunskap som nu finns om respektive projekt. Förändringar i projektens omfattning eller andra förändrade förutsättningar kan påverka tidplanen.

Genom inhyrningen av Sankt Jacobi, hålls de totala evakueringskostnaderna nere jämfört med om varje projekt skulle planera egna evakueringslösningar.

Ekonomi

Sankt Jacobi

Enligt uppgifter från SISAB kommer årshyran bli cirka 10,3 mnkr/år, beräknat enligt *Samverkansavtalet* och exklusive verksamhetsanpassningar. Timhyra av idrottsnämndens idrottshall ingår inte i uppskattad årshyra och uppgår till ca 1,5 - 2 mnkr.

Vissa anpassningar kommer att behöva göras i lokalerna inför att första skolan ska evakueras. Det handlar främst om datakommunikation, installation av passersystem, samt viss ytskiktsreovering. Information om huruvida lokalen uppfyller dagens regelverk behöver kompletteras (avseende exempelvis till- och frångänglighet) och kan påverka behovet av verksamhetsanpassningar. Dessa åtgärder är inte utredda än och hanteras i ett separat projekt. Kostnaden förväntas inrymmas inom utbildningsförvaltningens delegation.

Fakta om inhyrning på Sankt Jacobi	
<i>Basfakta</i>	
Tidplan för färdigställande	VT 2024
Organisation	F-9, tre paralleller
Elevkapacitet	900
<i>Ekonomi och lokaler, nyckeltal</i>	
Kvm per elev	11,30 m ²
Area BRA	10 172 m ²
<i>Hyra</i>	
Grundschaablon	9 573 569 kr/år
Tomträttsavgäld	691 696 kr/år
<i>Rabatt vid ev tomgångshyra</i>	2 443 149 kr/år
Årshyra per elevplats	11 406 kr/elev

Evakueringsskolan

Totalt nedlagda kostnader för tillfällig evakueringsskola samt idrottstält i västerort uppgår till 11,4 mnkr. Förvaltningen har fakturerats dessa kostnader 2022 med anledning av att projektet blev framflyttat i tid. Inga kostnader kommer därför att belasta 2023 års budget.

Hysesjämförelse mellan Sankt Jacobi och Evakueringsskolan

- Sankt Jacobis hyra: cirka 10,3 mnkr
(Idrottslösning samt verksamhetsanpassningar ingår inte i redovisad hyra)
- Evakueringsskolan hyra: cirka 26,3 mnkr
(Baserat på senaste beslut, finns risker för ytterligare högre hyra med anledning av världsläget)

Risker och osäkerhetsfaktorer

- Utredning om behov av verksamhetsanpassningar har inte utförts och det finns därför en viss osäkerhet i kostnadsbild och tidplan för dessa.
- Idrottskapaciteten är ej utredd och säkerställd då idrottsnämndens intilliggande idrottshall ska underhållas.

Idrottsförvaltningen planerar att stänga idrottshall för underhåll i tre år någon gång under tiden för skolornas evakuering till Sankt Jacobi (preliminärt år 2025–2028). Förvaltningen för dialog med idrottsförvaltningen om möjlighet till etappindelning av idrottshallarnas underhåll, men frågan är ännu inte utredd. Andra lösningar ska utredas parallellt för att se över om idrottsfunktionen kan lösas inom utbildningsförvaltningens befintliga bestånd. Utbildningsförvaltningen gör bedömningen att idrottsbehovet kommer att kunna lösas för samtliga skolor under evakueringstiden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samråd med grundskoleavdelningen och SISAB. Samråd med Stadsledningskontoret är genomfört.

Ärendet behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 21 mars 2023. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 22 mars 2023.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

Projektet bedöms inte ha någon negativ effekt ur

barnkonsekvensaspekt. Lägre evakueringskostnader innebär

däremot ett bättre resursutnyttjande, vilket är till fördel för eleverna. Åtgärden bidrar till att uppfylla flera artiklar i barnkonventionen då lokalerna är anpassade för skolverksamhet:

Artikel 2: Alla barn är lika mycket värda och har samma rättigheter. Ingen får diskrimineras.

Artikel 28: Barn har rätt till utbildning.

Artikel 31: Barn har rätt till lek, vila och fritid.

Artikel 24: Barn har rätt till bästa möjliga hälsa

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förslaget att hyra hus B, D och E på Sankt Jacobi i Vällingby till en årshyra första året om cirka 10,3 mnkr.

Utbildningsnämnden begär vidare hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att genomföra inhyrning i hus B, D och E på Sankt Jacobiskolan i Vällingby till en årshyra första året om cirka 10,3 mnkr.

Utbildningsförvaltningen föreslår även att utbildningsnämnden godkänner förslaget om att avbryta projektet om tillfällig evakueringskola med idrottstält i Västerort.

Beslutet föreslås justeras omedelbart för att beredas inför ekonomiutskottet i april.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lena Holmdahl, Utbildningsdirektör	2023-03-21