

Handläggare
Mårten Sundholm
Telefon: 08-50833869**Till**
Utbildningsnämnden
2025-06-12

Inhyrning av lokaler för Sofia Distans och Stockholm Distans

Förslag till inhyrningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag om inhyrning av ny administrativ lokal på Hammarby allé 150 med en hyreskostnad om 3,65 miljoner kronor år 1 vilket netto innebär en hyresökning om cirka 1,95 miljoner kronor eftersom lokalerna på Alsnögatan 11 har sagts upp för avflyttning.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra inhyrning av ny administrativ lokal på Hammarby allé 150 med en hyreskostnad om 3,65 miljoner kronor år 1 vilket netto innebär en hyresökning om cirka 1,95 miljoner kronor eftersom lokalerna på Alsnögatan 11 har sagts upp för avflyttning.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Skolinspektionen har godkänt stadens ansökan om tillstånd att bedriva distansundervisning och viss undervisning på plats för elever i behov av särskilt stöd. Undervisningen – som kommer att kallas Stockholm Distans – kommer att bedrivas parallellt med den befintliga verksamheten Sofia Distans som idag bedriver distansundervisning på uppdrag av Skolverket för svenska elever bosatta utomlands. För att klara detta uppdrag behöver verksamheten utökas.

För att möjliggöra denna utökning föreslår utbildningsförvaltningen inhyrning och viss verksamhetsanpassning av lokaler på Hammarby allé 150. De nya lokalerna bedöms med vissa verksamhetsanpassningar som ändamålsenliga för Stockholm Distans och Sofia Distans. En flytt från verksamhetens befintliga lokaler innebär också att lokaler hos en privat hyresvärd sägs upp till förmån för stadsinterna lokaler. På Hammarby allé 150 finns

redan idag START Stockholm, vilket förvaltningen ser som positivt utifrån möjlighet till samverkan och samnyttjande av lokaler.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förslaget till inhyrning samt ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra inhyrningen.

Bakgrund

Sofia Distans bedriver på uppdrag av Skolverket distansundervisning för svenska elever som är bosatta utomlands, exempelvis på grund av vårdnadshavares arbete eller studier. Efter godkännande av Skolinspektionen har utbildningsnämnden beslutat att utöka skolans uppdrag till att även erbjuda distansundervisning och viss undervisning på plats för elever i behov av särskilt stöd i årskurserna 4–9 inom Stockholms stad och angränsande kommuner.

Detta utökade uppdrag innebär att en ny parallell verksamhet under namnet Stockholm Distans ska etableras. Enligt Skolinspektionens beslut kan verksamheten startas tidigast under kalenderåret 2025 och den ska ha startats senast vid början av läsåret 2026/2027. Den långsiktiga planeringen utgår från ett sammanlagt elevantal om cirka 200 platser, varav 150 avser elever från Stockholms stad och resterande 50 elever från kranskommunerna. Med den nya verksamheten uppkommer krav på fler arbetsplatser för pedagoger och övrig personal. Personalstyrkan förväntas öka från 20 till cirka 35 medarbetare. Det behövs även ytor som möjliggör att elever vid behov kan erbjudas undervisning på plats.

För närvarande är Sofia Distans verksamhet belägen på Alsnögatan 11, i lokaler som hyrs från en stadsextern hyresvärd. Dessa lokaler är för små för att tillgodose verksamhetens behov vid utökning för att möta det nya uppdraget. I utredningen av lokalalternativ undersökte utbildningsförvaltningen möjligheten att förlänga det nuvarande hyresavtalet på Alsnögatan samt utöka med fler lokaler på samma våningsplan. Detta alternativ skulle innebära att verksamheten fortsätter att hyra in från en privat hyresvärd, vilket inte ligger i linje med stadens riktlinjer om att i första hand nyttja stadens egna lokaler. Dessutom skulle lokalerna på Alsnögatan kräva omfattande verksamhetsanpassningar vilket skulle leda till högre hyreskostnader jämfört med de föreslagna lokalerna på Hammarby allé 150. Förvaltningen har även undersökt möjligheten att använda lokaler inom befintligt bestånd, men inte funnit några lämpliga alternativ som svarar mot verksamhetens behov. Behovet av nya lokaler redovisas i förvaltningens lokalförsörjningsplan 2026–2045. Mot denna bakgrund föreslår utbildningsförvaltningen inhyrning av lokaler på Hammarby allé 150.

Ärendet

Lokalerna på Hammarby allé ägs av stadens bolag Familjebostäder och omfattar två våningsplan med en total yta om cirka 1020 kvm. Förvaltningen bedömer att lokalerna möter Sofia Distans och Stockholm Distans nuvarande och framtida behov med endast mindre verksamhetsanpassningar. Lokalerna kan hyras in och börja anpassas från november 2025, vilket möjliggör inflyttning till årsskiftet. Dessutom bedriver START Stockholm sin verksamhet i samma byggnad, vilket skapar möjligheter för samverkan och effektivt lokalnyttjande mellan verksamheterna.

Verksamheten har behov av enskilda, ljudisolerade rum för varje medarbetare, eftersom inspelning av lektionsmaterial sker kontinuerligt och viss undervisning genomförs i realtid. Båda dessa arbetsmoment kräver en ostörd miljö för att säkerställa kvalitet. Utöver detta behöver verksamheten ett rum för att packa skolmaterial som skickas ut till elever. Verksamheten behöver även ett större konferensrum, två rum anpassade som filmstudio för inspelning av lektioner, mindre mötesrum samt ett större rum som kan användas som ett klassrum.

Verksamhetens behov av funktioner kommer att uppfyllas genom verksamhetsanpassningar i lokalen. På plan 2 finns redan en ändamålsenlig rumsindelning med kontor, vilket innebär att endast akustikåtgärder (ljudisolering) krävs för att uppfylla behovet av enskilda arbetsplatser. På plan 2 kommer även inspelningsstudior att skapas genom att ett befintligt mötesrum delas av. På plan 7 finns ytor för mötes-, klass- och konferensrum samt ytor för personalmatsal. Lokalen på plan 7 kommer att anpassas genom rivning och uppsättning av väggar för att skapa packrum, konferensrum och personalrum samt demontering av ett mindre pentry. Verksamhetsanpassningarna kommer att utföras av Familjebostäder och förvaltningen kommer att betala genom ett hyrestillägg.

Tidplan

Hysesavtal för lokalerna på Hammarby allé 150 behöver tecknas senast i oktober 2025 för att anpassning av lokalerna ska kunna påbörjas i november 2025. Anpassningarna behöver påbörjas senast i november för att hinna färdigställas till verksamhetens inflyttning i januari 2026.

Hysesavtalet för verksamhetens nuvarande lokaler på Alsnögatan 11 har sagts upp och upphör den 31 december 2025.

Ekonomi

När verksamheten flyttar till sina nya lokaler på Hammarby allé 150 tillkommer hyreskostnader för de nya lokalerna medan hyreskostnaderna för de gamla lokalerna på Alsnögatan 11 upphör. Hyreskostnaderna för de nya och gamla lokalerna redovisas i tabellen nedan.

Lokal	Yta (kvm)	Hyra per år (mnkr) ¹	Tilläggshyra för verksamhetsanpassning	Total hyreskostnad inklusive tilläggshyra per år (mnkr) ²
Alsnögatan 11	527	1,7	0	1,7
Hammarby allé 150 plan 2	699	2,23	0,29	2,52
Hammarby allé 150 plan 7	324	1,07	0,05	1,12

I tabellens tredje kolumn redovisas hyra inklusive värme och fastighetsskatt för lokalerna. Hyran för lokalerna på Alsnögatan 11 uppgår alltså till cirka 1,7 miljoner kronor per år och den sammanlagda hyran för plan 2 och plan 7 på Hammarby allé 150 uppgår till cirka 3,3 miljoner kronor.³

I tabellens fjärde kolumn redovisas uppskattad tilläggshyra för verksamhetsanpassningar som tillkommer utöver hyra för lokalerna. Tilläggshyran för lokalerna på Hammarby allé 150 avser verksamhetsanpassningarna som beskrivs ovan under *Ärendet*. Totalt uppgår tilläggshyran till cirka 0,35 miljoner kronor per år och betalas under 5 år för att sedan upphöra.⁴

Totalt kommer kostnaderna för lokalerna på Hammarby allé 150, hyra samt tilläggshyra, att uppgå till cirka 3,65 miljoner kronor det första året. Hyreskostnaden kommer alltså att öka med cirka 1,95 mnkr per år i och med flytten till lokalerna på Hammarby allé. Kostnadsökningen beror på att en större lokalyta hyrs in och anpassas för verksamheten. När tilläggshyran för Hammarby allé upphör kommer skillnaden att vara cirka 1,6 miljoner kronor per år.

Hyresavtalets längd

De föreslagna hyresavtalen för lokalerna har en första avtalstid om fem år. Lokalerna hyrs med besittningsrätt och hyresavtalen kommer att förlängas med tre år om de inte sägs upp. Förvaltningen

¹ Inklusive värme och fastighetsskatt.

² Sammanlagd kostnad för hyra per år och tilläggshyra för verksamhetsanpassning.

³ Hyra utan avrundning uppgår till 3 300 574 kronor år 1.

⁴ Uppskattad tilläggshyra utan avrundning uppgår till 350 484 kronor år 1.

har valt en första avtalstid om fem år eftersom lokalerna ska verksamhetsanpassas.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns risker kopplat till tidplanen då verksamheten behöver flytta till de nya lokalerna senast under december 2025 eftersom hyreskontraktet för lokalerna på Alsnögatan 11 upphör den 31 december 2025. Verksamhetsanpassningarna av de nya lokalerna behöver vara klara när verksamheten flyttar in. Om verksamhetsanpassningar ändå kvarstår när verksamheten flyttar in kommer prioritering och samordning att ske för att säkerställa god arbetsmiljö för verksamheten.

Miljökonsekvenser

Påverkan på miljö minskas genom att i så stor utsträckning som det går möblera och inreda med hjälp av återbruk från den tidigare lokalen och från stadens återbruk Stocket.

Arbetsmiljö

Efter anpassning bedöms lokalerna uppfylla kraven för en god arbetsmiljö och vara ändamålsenlig för den dagliga verksamheten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret.

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

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen bedömer att lokalerna är ändamålsenliga då de uppfyller verksamhetens behov och gällande arbetsmiljökrav. Förvaltningen ser det som positivt att START Stockholm är placerade på samma adress då detta möjliggör samverkan mellan verksamheterna. Utöver verksamhetsmässiga vinster skapar samlingen av verksamhetslokaler inom samma byggnad flexibilitet vid framtida behov av lokalförändringar. Då lokalerna ägs av ett kommunalt bolag nyttjas också stadens befintliga lokalresurser effektivt.

Konsekvenser för barns rättigheter

Den nya verksamheten Stockholm Distans har det uttalade syftet att möjliggöra undervisning för elever som av dokumenterade medicinska, psykiska eller sociala skäl inte fysiskt kan delta i ordinarie undervisning. Projektet bidrar därför till stadens arbete

med att säkerställa att alla barn och unga har tillgång till utbildning, och att utbildningen är tillgänglig för alla enligt barnkonventionens artikel 28. Projektet bidrar även till att uppfylla artikel 2 om barns lika värde och artikel 23 om att barn med funktionsnedsättning har rätt till hjälp att aktivt delta i samhället. Sammantaget bedömer förvaltningen att projektet har positiva konsekvenser för barns bästa.

Konsekvenser för jämställdhet

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

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av ny administrativ lokal på Hammarby allé 150 med en hyreskostnad om 3,65 miljoner kronor år 1 vilket netto innebär en hyresökning om cirka 1,95 miljoner kronor eftersom lokalerna på Alsnögatan 11 har sagts upp för avflyttning. Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra inhyrning av ny administrativ lokal på Hammarby allé 150 med en hyreskostnad om 3,65 miljoner kronor år 1 vilket netto innebär en hyresökning om cirka 1,95 miljoner kronor eftersom lokalerna på Alsnögatan 11 har sagts upp för avflyttning. Förvaltningen föreslår att beslutet justeras omedelbart, för att säkerställa att tidplanen kan hållas.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ulrika Klemets
Avdelningschef
Utbildningsförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lena Holmdahl, Utbildningsdirektör	2025-06-04