

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2022/10
Dnr KS 2022/133

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Åsa Berglind
Telefon: 0850829258

Inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

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

1. Inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs
inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet
godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

3. Inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs
inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet
godkänns.
4. Beslut i ärendet justeras omedelbart

Stockholms Stadshus AB

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

Sammanfattning

Slakthusområdet står inför stora förändringar och kraftig utveckling. De kommande åren ska en omvandling ske från ett industriområde till en levande stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhällsservice.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har tecknat ett intentionsavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB) gällande inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet. Projektet omfattar en gymnasieskola om en totalarea på 7 140 kvm BRA med plats för 800 elevplatser med planerad inflyttning och verksamhetsstart höstterminen 2026.

Upplägget är att skolan kommer att ägas av ALAB som sedan hyr ut i första hand till SISAB, vilka därefter hyr ut i andra hand till utbildningsnämnden. Projekteringen och byggentreprenaden av skolbyggnaden ska föregås av upphandling i enlighet med Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU).

I nuläget pågår hyresförhandling med ALAB samtidigt som detaljplanarbetet pågår. Detaljplanen bedöms kunna antas i stadsbyggnadsnämnden under Q3 2022. Inriktningsbeslut avseende inhyrningen fattades på utbildningsnämndens sammanträden den 27 januari 2022 och på SISABs styrelsemöte den 9 februari 2022.

Bakgrund

Slakthusområdet är en del av stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Området planeras bli en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen. Planerna innehåller cirka 3 000 nya bostäder, cirka 14 000 arbetsplatser samt ytterligare ytor för samhällsservice, kulturverksamheter, idrott och handel. Planering och projektmål för Slakthusområdet följer översiktsplanen, Vision Söderstaden och planprogrammet från 2017 och medverkar till att uppfylla kommunfullmäktiges budget.

Stockholms stad har år 2018 tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med ALAB. Avtalet innebär i korthet att Stockholms stad ska upplåta dels befintliga tomträtter och fastigheter till ALAB och dels upplåta markanvisningar för framtida byggnationer inom Slakthusområdet. Detta innebär att en aktör tar ett helhetsgrepp över områdets utveckling vilket ger mycket goda förutsättningar för att Slakthusområdet ska kunna erbjuda ett blandat innehåll av kommersiell och offentlig service, kultur, nöjen och evenemang i områdets framtida kommersiella kärna. Inom ramen för avtalet finns en option att erhålla markanvisning för gymnasieskola. Denna markanvisning har beslutats av exploateringsnämnden den 11 juni 2020 §17. Skolfastigheten är därmed en del av en större helhet i utvecklingen av Slakthusområdet i Söderstaden.

Stockholms stad och ALAB har inlett ett samarbete i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet från 2018 som innebär att ALAB ska uppföra en gymnasieskola som ska hyras ut till SISAB, som vidare ska hyra ut gymnasieskolan i andra hand till utbildningsnämnden.

Av kommunfullmäktiges budget framgår att de samlade lokalresurserna med både ägda och hyrda lokaler och anpassning av dessa är en förutsättning för stadens verksamheters måluppfyllelse och effektivitet. Valet mellan att äga eller hyra ska ske utifrån ett helhetsperspektiv som beaktar både kommunkoncernens organisatoriska och finansiella förutsättningar samt förmåga att tillhandahålla effektiva lokaler för verksamheten.

SISAB har i kommunfullmäktiges budget uppdraget att bidra till ökad inhyrning av pedagogiska lokaler. Uppdraget innebär att SISAB, efter beställning, hyresförhandlar, tecknar nödvändiga avtal och i övrigt företräder staden som hyresgäst i relationen till extern aktör.

SISAB ingick ett intentionsavtal med ALAB i maj 2020 gällande uppförande och upplåtelse av lokal för gymnasieskola inom nuvarande fastighet Johanneshov 1:1 i Slakthusområdet.

Den 9 februari 2022 har SISAB fattat ett inriktningsbeslut och hemställt detta till kommunfullmäktige för beslut.

Ärendet

Projektet

Projektet avser en inhyrning i en gymnasieskola i Slakthusområdet. Projekteringen och byggtreprenaden av skolbyggnaden ska föregås av upphandling i enlighet med Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Skolan kommer att ägas och förvaltas av ALAB, med utgångspunkt i utbildningsförvaltningens funktions- och lokalprogram samt SISABs projekteringsanvisningar. ALAB kommer sedan hyra ut till SISAB som sedan hyr ut i andra hand till utbildningsnämnden enligt i huvudsak samverkansavtalets principer.

Totalarean uppgår till 7 140 kvm BRA med plats för 800 elevplatser och planerad verksamhetsstart och inflyttning är höstterminen 2026.

Avtal och upphandling

SISAB har av ALAB mottagit en hyresoffert och förhandling pågår. Offerten innehåller ett antal bilagor som definierar villkoren såsom

hyra, hyres-, uppsägnings- och förlängningstider. En genomförandebeskrivning som bland annat säkerställer att projektet upphandlas enligt LOU samt beskrivningar av hyresobjektet med ritningar och teknisk beskrivning ska upprättas.

Hysesoffertens villkor ligger inom de ramar som ingår i det upprättade intentionsavtalet.

Mellan SISAB och utbildningsnämnden kommer ett hyresavtal i enlighet med samverkansavtalet att upprättas. Mindre justeringar för att anpassas till inhyrningssituationen kommer göras.

SISAB kommer att vara ansvarig för hyresavtalet och därmed lokalerna i partförhållande där SISAB är förstahandshyresgäst och utbildningsnämnden andrahandshyresgäst. Kontakten mellan ALAB och utbildningsförvaltningen kommer vara begränsad och det är SISAB som kommer vara hyresvärd till utbildningsnämnden.

Projektet ska upphandlas i enlighet med LOU. SISAB är den upphandlande myndigheten. Roller, processer, arbetsformer och dess medförda risker och kostnader regleras i en bilaga till hyresavtalet. Arbetet med bilagan är ännu inte slutfört, utan pågår.

Vid upphandling av kommande projekteringar och entreprenader ska ALAB och SISAB i samarbete ta fram förfrågningsunderlag. SISAB annonserar, väljer och tecknar kontrakt med utvald projektör respektive entreprenör. I samband med tilldelningsbeslutet överläts respektive upphandlat kontrakt till ALAB.

Tidplan och beslut

2020 ingick SISAB ett intentionsavtal (Bilaga 1 SEKRETESS) med ALAB gällande uppförande och upplåtelse av lokal för gymnasieskola inom fastigheten Johanneshov 1:1 i Slakthusområdet. SISABs styrelse beslutade om inriktningen för inhyrningen den 9 februari 2022, utbildningsnämnden fattade beslut den 27 januari 2022. Planerade beslut för inriktningsärendet i koncernstyrelsen är den 21 mars 2022, kommunstyrelsens ekonomiutskott 23 februari, och kommunfullmäktige den 25 april.

Exploateringsnämnden planerar att besluta om exploateringsavtalet i juni 2022 och innan det beslutet behöver ett påskrivet hyresavtal mellan SISAB och ALAB finnas undertecknat.

Genomförandebeslutet planeras i SISABs styrelse till den 26 april, utbildningsnämnden den 28 april, koncernstyrelsen den 9 maj, kommunstyrelsens ekonomiutskott 18 maj och kommunfullmäktige den 13 juni 2022.

Parallellt med projektering pågår detaljplanarbetet där detaljplan förväntas antas i augusti 2022.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att SISABs inriktningsbeslut är i linje med vad som framgår av kommunfullmäktiges budget och en följd av det aktieöverlåtelseavtal som tecknats med ALAB 2018.

Arbetet tillsammans med att extern aktör för att uppföra en ny skolbyggnad har visat på behov av nya arbetssätt, som fortsatt kommer kräva löpande avstämningar både internt inom kommunkoncernen och med ALAB inför och under hela genomförandet. Koncernledningen och stadsledningskontoret har därför för avsikt att löpande stötta projektet i dess genomförande.

Inför det kommande genomförandebeslutet uppmanas projektet arbeta vidare med att förhandla fram och säkerställa ett hyresavtal, även andrahandsavtalet med utbildningsnämnden, med tillhörande genomförandebilaga som bland annat reglerar upphandling, risker, kostnader och ansvarsgränser. Särskild vikt bör läggas på att upphandlingsförfarandet och tillhörande risker hanteras. Det behöver också säkerställas att andrahandsavtalet med utbildningsnämnden klarar styrande nyckeltal för lokalprojekt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att kommunfullmäktige beslutade om att teckna aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB den 6 maj 2019 för motsvarande en tredjedel av Slakthusområdets totala exploaterbara ytor. ALAB ansvarar genom avtalen för evakuering och tomställning av de verksamhetslokaler som till stor del använts för slakt och köttindustri inom området. Avtalen innebär vidare att bolaget kan ta ett helhetsgrepp för utvecklingen och starkt bidra till att stärka områdets karaktär som ett levande nav med bostäder, arbetsplatser, samhällsservice, kultur, mat och nöjen. Staden har genom avtalen förväntningar på att ALAB genom överenskommelsen arbetar för

och göra insatser som stärker området som helhet och som i sin tur leder till ökade fastighetsvärden, vilket kan innebära både lönsamma och mindre lönsamma investeringar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att genom att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter såsom skolor stärker staden sina möjligheter att tillgodose den volym samhällsfastigheter som kommer behövas i den snabbt växande staden. Tillgången till mark är också en allt mer begränsad resurs och staden har inte alltid egna fastigheter eller mark för att tillgodose lokalbehoven för kommunal service. I dessa sammanhang kan det vara enda möjligheten att låta en etablerad exploatör tillgodose även behovet av kommunal service. Genom att samverka med privata aktörer kan stadens finansieringsbehov minska samtidigt som genomförandeförmågan ökar och viktig kunskap hos andra aktörer om styrning och uppföljning av projektframtagande, genomförande och förvaltning kan tillgodogöras staden och stärka den egna förmågan inom dessa områden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att samarbetet med ALAB avseende uppförandet av en gymnasieskola i Slakthusområdet har förutsättningar att bidra till ett minskat investeringsbehov för kommunkoncernen och till kunskapsbyggande gällande framtida nyproduktioner av skollokaler i staden.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet.

Magdalena Bosson
Bosson
VD

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Intensionsavtal SISAB och ALAB (SEKRETESS)
2. Protokollutdrag SISAB 2022-02-09
3. Tjänsteutlåtande Inriktningsbeslut SISAB 2022-02-09 (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-03-08
Krister Schultz, Vice VD	2022-03-08