

Handläggare
Josefin Ohlson
Telefon: 0850833874

Till
Utbildningsnämnden
2022-11-17

Inhyrningsmedgivande samt avslutande projekt vid Sveaplans gymnasium

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner påbörjad inhyrning genom tomgång av byggnaden Sveaplans gymnasieskola till en första årshyra om cirka 6,0 mnkr.
2. Utbildningsnämnden godkänner anmälan om att projekt avseende ombyggnad av byggnaden Sveaplans gymnasieskola till grundskola avbryts.
3. Utbildningsnämnden godkänner avveckling av Roslagstullsskolan från och med höstterminen 2024.
4. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande för påbörjad inhyrning genom tomgång av byggnaden Sveaplans gymnasieskola till en årshyra första året om cirka 6,0 mnkr.

Sammanfattning

Utbildningsnämnden har tidigare fattat inriktningsbeslut om att bygga om och till befintlig permanent byggnad på fastigheten Cedersdal 5, även kallad Sveaplans gymnasieskola, för att skapa en ny grundskola (2018-08-23, dnr. 2.6.3-6207/2018). Sedan tidigare hyresgäst avflyttat från lokalerna hösten 2021 har utbildningsförvaltningen hyrt in lokalerna för tomgång för att säkerställa rådighet över dem enligt vad som följer av samverkansavtalet. Vid SISAB:s presentation av offert inför genomförandebeslut har förvaltningen kunnat konstatera att planerat projekt för att tillskapa ny grundskola inom fastigheten blir för dyrt samt att behovet av ytterligare elevplatser ändrats. Förvaltningen har därför valt att avbryta projektet.

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrning

Hantverkargatan 2F
Box 22049
104 22 Stockholm
Växel 08 508 33 000
Fax
registrator.utbildning@edu.stockholm.se
<https://start.stockholm/>

På grund av de förändrade förutsättningarna kommer förvaltningen att se över planeringen för området igen. En ny planering för fastigheten Cedersdal 5 behöver göras under 2022/2023 och förvaltningen utreder nu möjligheten att etablera gymnasium. Till

dess att utredningen är klar föreslår förvaltningen fortsatt inhyrning av byggnaden Sveaplans gymnasium för tomgång för att säkerställa rådighet över lokalen.

Bakgrund

Utbildningsnämnden beslutade den 23 augusti 2018 att godkänna förvaltningens inriktningsförslag gällande nybyggnad av grundskola inom fastigheten Cedersdal 5 (dnr 2.6.3- 6207/2018).

Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände samma ärende den 3 oktober 2018. Projektets inriktning byggde på en kapacitet om 840 elever fördelade på tre paralleller i årskurs F-6. Redan från start hade projektet tagit höjd för risker och kostnadspåverkade faktorer så som att befintlig byggnad är klassad som högsta bevarandevärde nivå (blå) enligt Stockholms Stadsmuseum och anses vara en av landets främsta representanter för den tidiga funktionalistiska arkitekturen. Länsstyrelsen har även byggnadsminnesförklarat byggnaden. Fastigheten ligger inom Nationalstadsparken vilket ställer krav både på befintlig byggnad och placering av ny byggnad, samt utformning av mark. En ansökan om förhandsbesked om bygglov för den nya byggnaden söktes och i januari 2020 meddelades avslag avseende sökt förhandsbesked.

Förhandsbeskedet resulterade i att projektet minskade i omfattning och att planerad ny byggnad utgick. Projektet ändrades därmed till en kapacitet om 600 elever, vilket innebar en minskning med 240 elevplatser. Bedömningen var då att den uteblivna nya byggnaden skulle sänka kostnaderna eftersom nyproduktionen var kostnadsdrivande, och därmed klara det sänkta elevantalet.

I väntan på den tilltänkta om- och tillbyggnaden av Sveaplans gymnasium har en paviljonguppställning skett 2019 inom fastigheten. I paviljongerna har intag skett för Roslagstullsskolan. Paviljongerna är uppställda med tidsbegränsat bygglov som för närvarande är giltiga till den 31 augusti 2023.

Sveaplans gymnasium har tidigare hyrts av Socialhögskolan som lämnade lokalerna under 2021. Sedan den 1 oktober 2021 har förvaltningen i enlighet med vad som följer av samverkansavtalet med SISAB betalat tomgångshyra för lokalerna i väntan på genomförande och ombyggnation av byggnaden.

Elevplatsbehov till 2030

Grundskola

Stadsdelsområdets kapacitet ligger i dagsläget på cirka 4 970 elevplatser med en fyllnadsgrad på omkring 89 procent. Ett resultat av föregående års uppåtgående prognoser är att förvaltningen påbörjat flera kapacitetshöjande projekt i stadsdelen – bland annat utbyggnad av Rödabergsskolan (+350 platser) och Vasa Real (+430 platser). Samtidigt planeras för avveckling av kapacitet i tillfälliga lokaler i Norrmalm stadsdelsområde (cirka 55 platser). Genom att avveckla Roslagstullsskolans verksamhet kommer ytterligare 300 platser att försvinna på Norrmalm.

Med hänsyn till tillkommande och avgående kapacitet (avveckling av tillfälliga lokaler inklusive Roslagstullsskolans verksamhet) bedöms områdets totala kapacitet ligga på drygt 5 395 elevplatser år 2030 och ett överskott på cirka 600 platser. Således gör förvaltningen bedömningen att en skola nära hemmet kommer kunna erbjudas elever på Norrmalm även efter avveckling av Roslagstullsskolan.

Gymnasium

Utbildningsnämnden har i uppdrag enligt stadens budget 2022 att planera för att andelen barn folkbokförda i Stockholm som går i gymnasieskola i staden, fristående eller kommunal, över tid bibehålls. Den senaste elevframskrivningen från 2021 visar en svagare elevökning jämfört med tidigare år. Detta beror dels på en nedjustering av befolkningsprognosen för länet, dels att andelen stockholmselever i egen regi antas minska. Befolkningsprognosen 2022 visar, likt föregående befolkningsprognos, en svag ökning av antalet unga i gymnasieålder fram till 2030, varför kommande elevframskrivning inte bedöms visa några större avvikelser från framskrivningen 2021. I dagsläget planerar förvaltningen för nästan 1 800 nya gymnasieplatser fram till 2030 (utan beaktande av en etablering på Cedersdal 5 eller i Hagastaden som planeras till 2031). Det är drygt 200 platser fler än vad som antas behövas under prognosperioden. Bedömningen är gjord utifrån antagandet att andra kommuner och fristående skolor expanderar i takt med behovet, vilket skulle kräva cirka 5 600 fler platser hos regionens övriga huvudmän fram till 2030.

Sett över stadens kommunala gymnasieskolor är fyllnadsgraden 95 procent. Fyllnadsgraden varierar dock mellan gymnasieskolorna där skolor i innerstaden eller med goda trafikförbindelser generellt har lättare att fylla sina platser. Skolor i mindre centrala lägen har de senaste åren haft ett vikande söktryck. Det finns även gymnasieskolor vars lokaler inte är fullt ändamålsenliga. Enligt aktuella prognoser klarar planerade kapacitetsökningar att möta

platsbehovet. En ny skola riskerar därför att skapa ett stort platsöverskott även på lång sikt utifrån nuvarande lokalbestånd. För att undvika en överetablering är en förutsättning för inhyrning av Cedersdal 5 till gymnasieskola att minska antalet planerade eller befintliga elevplatser inom andra kommunala gymnasieskolor. I denna bedömning kommer också förvaltningen och nämnden att behöva ta ställning till om avveckling av befintlig gymnasiekapacitet kan bidra till att minska grundskolans byggprojekt och om det fortsatt finns behov av den planerade nyetableringen av gymnasieskola inom Hagastaden.

Ärendet

Detta ärende avser två huvudfrågor, dels den pågående och fortsatta inhyrningen genom tomgång av byggnaden Sveaplans gymnasium, dels att avbryta projektet om en ny grundskola inom fastigheten Cedersdal 5. Ärendet medför konsekvenser för den grundskoleenhet som är under uppbyggnad och som idag bedriver verksamhet inom paviljonger i väntan på nya grundskolelokaler samt för paviljonguppställningen i sig. Dessa konsekvenser kommer att beskrivas närmare under egna rubriker.

Inhyrning av byggnaden Sveaplans gymnasium och fortsatt inhyrning

SISAB är tomträttsinnehavare till fastigheten Cedersdal 5 som är belägen inom Norrmalm invid Hagaparken. På fastigheten finns byggnaden Sveaplans gymnasium som använts för skoländamål och senast av Socialhögskolan samt en paviljonguppställning. Efter inriktningsbeslutet har Socialhögskolan avflyttat från byggnaden varefter utbildningsnämnden betalat hyra för att säkerställa rådighet över byggnaden Sveaplans gymnasium enligt vad som följer av samverkansavtalet mellan SISAB och staden. Nämnden har inte tidigare fattat beslut om inhyrning av lokalerna, vilket föranleder en del av detta ärende.

Grundhyran för Sveaplans gymnasium är attraktiv sett till byggnadens centrala läge och förvaltningen har beställt en utredning av SISAB för att undersöka om byggnaden ekonomiskt och funktionellt kan ställas om till gymnasieskola. Vissa av gymnasieskolans program kräver mindre yta per elev än grundskola varför förvaltningen vill utreda möjligheten att etablera gymnasium inom Sveaplans gymnasium. Med anledning av detta önskar förvaltningen fortsatt hyra in Sveaplans gymnasium med tomgångshyra i avvaktan på utredningens resultat. Under utredningstiden ser förvaltningen tillsammans med SISAB över möjligheten att tillgängliggöra byggnaden för de behov som uppstår inom staden och inom förvaltningen.

Avbryta ny- och ombyggnation för ny grundskola
SISAB har på utbildningsnämndens beställning tagit fram en förslagshandling för att ställa om befintlig byggnad till en grundskola efter att den planerade nya byggnaden utgått från projektet. Efter leverans av utredningshandling konstaterar förvaltningen att den totala hyran per elev bedöms till närmare 37 000 kr, vilket gör att för stor del av elevschablonen behöver tas till hyreskostnaderna. Den totala hyran överstiger också stadens styrande nyckeltal. I inriktningsförslaget var kostnaden per elev 28 000 kr, vilket var mycket dyrt och låg på gränsen för vad som är en rimlig nivå av elevschablonen. Den förväntade minskningen av antalet elever medför att det inte längre finns behov av en ny grundskola inom området. Förvaltningen föreslår därför nämnden att projektet att bygga till- och om befintliga lokaler på fastigheten för grundskola avbryts.

Följder av förvaltningens förslag

Roslagstullsskolan avvecklas – blir en del av Vasa Real

Utifrån de redovisade faktorerna är förvaltningens förslag att Roslagstullsskolan avvecklas. Skolan kommer i stället bli en del av Vasa Reals organisation när Vasa Reals ombyggnation är färdigställd. Vasa Real planeras att ställas om till en F-9 skola med kapacitet om totalt 1 320 elevplatser. Vasa Real är enligt nuvarande tidplan färdigställd 2024. Det betyder att hela verksamheten planeras att flyttas över till Vasa Real inför höstterminen 2024 och att Roslagstullsskolan inte är sökbar för elever från och med januari 2024.

I och med detta kommer eleverna på Roslagstullsskolan erbjudas att flytta till Vasa Real och ambitionen är att så många som möjligt i personalen följer med. Syskon till elever i årskurs 1-5 som flyttas till Vasa Real kommer omfattas av syskonförtur till samma skola. Vidare kommer Roslagstullsskolans skolpliktsbevakningsområde att delas upp mellan närliggande skolor vid årsskiftet 2023/2024 för att säkra upp skolpliktsbevakningen i området.

Fortsatt inhyrning av paviljonger

De paviljonger som står uppställda på fastigheten Cedersdal 5 används för närvarande av Roslagstullsskolan. Förvaltningens förslag innebär att verksamheten är kvar i paviljonger till dess att Vasa Real är färdigställd och skolverksamheten kan flyttas dit. Fram till 2030 ska flera av områdets skolor genomgå omfattande

underhåll som kräver helevakuering av elever. Detta innebär att behovet av evakueringslokaler är stort i området – samtidigt som det finns en brist på lämpliga lokaler som kan ta emot de evakuerade eleverna. Förvaltningen har undersökt om det är möjligt att behålla paviljongerna även efter att Roslagstullsskolan flyttat ut. En förutsättning är bland annat att förlängt tidsbegränsat bygglov beviljas för uppställningen. Ytterligare risker och osäkerheter beskrivs under rubriken *Osäkerhet och risk*.

Utredning för gymnasieskola

En förstudie har beställts för att utreda möjligheten att nyttja byggnaden Sveaplans gymnasium för gymnasieskola med fokus på högskoleförberedande program inom främst ekonomi och samhälle. Förvaltningen gör bedömningen att kapaciteten behöver uppgå till minst 800 elever för en rimlig ekonomi för skolenheten samt lokalkostnaderna. Den första mycket preliminära bedömningen är att det är möjligt att etablera gymnasieskola i byggnaden.

Ekonomi

I dagsläget betalar förvaltningen hyra för 7200 kvm lokalarea avseende byggnaden Sveaplans gymnasium. I och med att lokalerna är tomställda utgår en rabatterad hyra enligt samverkansavtalet för utbildningslokaler. SISAB har gjort en ommätning av lokalerna, varvid byggnadens yta kommer att justeras till 8068 kvm, vilket föranleder en tomgångshyra första året på cirka 6,0 mnkr i 2022 års hyresnivå.

I samband med att projektet avbryts kommer utbildningsförvaltningen att ersätta SISAB för nedlagda kostnader under förslagshandlingskedet. Dessa kostnader uppgår till cirka 6,3 mnkr varav cirka 5 mnkr redan har direktfakturerats. Kostnaden ligger i linje med vad nämnden beviljade i tidigare inriktningsbeslut.

Förvaltningen kan konstatera att Sveaplans gymnasium, oavsett framtida användning, kommer att behöva underhållas samt ses över avseende ventilation, tillgänglighet, arbetsmiljökrav enligt AFS 2020:1 och datakommunikation. Tillgänglighet, arbetsmiljökrav samt datakommunikation är kostnader som bärs av förvaltningen i förhållande till SISAB. Således kommer en investering som påverkar hyresnivån att behöva göras för att lokalen ska kunna nyttjas för gymnasium. Förvaltningen återkommer med eventuellt nytt inriktningsbeslut efter att utredningen är klar avseende möjligheten att nyttja Cedersdal 5 för gymnasieskola.

Om förvaltningens förslag inte skulle beviljas behöver förvaltningen säga upp avtalet avseende byggnaden Sveaplans gymnasium. Förvaltningens försiktiga bedömning är att en sådan uppsägning ses som uppsägning av ett helt hyresobjekt. Det får till följd att avtalet kan sägas upp för avflytt per den 30 juni eller 31 december med beaktande av 12 månaders uppsägningstid. En uppsägning behöver således ske senast 31 december 2022 för avflytt 31 december 2023.

Osäkerhet och risk

Det ligger en ekonomisk risk i att förvaltningen fortsatt hyr lokalen, om nuvarande utredning resulterar i att det inte är ekonomiskt eller funktionellt möjligt att bygga om permanent byggnad till gymnasium. Förvaltningen kan då säga upp hyresavtalet med beaktande av en uppsägningstid om 12 månader.

Nämnden har tidigare fattat beslut om att ställa upp paviljonger inom fastigheten Cedersdal 5. Förvaltningen har under sommaren och hösten fört dialog med SISAB för att utreda om paviljongerna kan stå kvar, även om förvaltningen inte ser något behov av befintlig permanent byggnad inom fastigheten. SISAB har låtit meddela att om förvaltningen frånträder Sveaplans gymnasium kommer bolaget att försöka hitta en annan hyresgäst med förbehåll om att paviljongerna får stå kvar. Fortsatt paviljonguppställning är beroende av förlängt tidsbegränsat bygglov.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samråd med SISAB, grundskoleavdelningen och gymnasieavdelningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 8 november 2022. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 9 november 2022.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

För att barnen i Stockholms stad ska ha rätt till en utbildning som ska syfta till att utveckla barnets fulla möjligheter (barnkonventionens artikel 29) är det av stor vikt att den hyresgenererande investeringskostnaden hålls nere och att byggprojekt alltid planeras kostnadseffektivt.

Utbildningsförvaltningen gör därför bedömningen att det är för

barns bästa som projektet avbryts, men att fortsatt inhyrning medges.

I och med att beslut om detta tas cirka två år innan flytten sker ges möjlighet att på bästa sätt förbereda barn och personal inför ändringen där ändringen blir trygg för barnen. Eleverna på Roslagstullsskolan kommer att erbjudas att flytta till Vasa Real och ambitionen är att så många som möjligt i personalen följer med.

Konsekvenser för jämställdhet

Detta ärende bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner påbörjad inhyrning genom tomgång av byggnaden Sveaplans gymnasieskola till en första årshyra om cirka 6,0 mnkr.

Utbildningsnämnden godkänner anmälan om att projekt avseende ombyggnad av Sveaplans gymnasieskola till grundskola avbryts samt avveckling av Roslagstullsskolan.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande för påbörjad inhyrning genom tomgång av byggnaden Sveaplans gymnasieskola till en årshyra första året om cirka 6,0 mnkr.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lena Holmdahl, Utbildningsdirektör	2022-11-09