



Handläggare
Åse Olsson Eimir
08-508 33 668

Till
Utbildningsnämnden
2021-12-16

Ny grundskola på Betongblandaren 13

Förslag till utredningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att av SISAB beställa upprättandet av en avsiktsförklaring med fastighetsägaren till Betongblandaren 13 i Mariehäll, med en indikativ hyra första året enligt sekretessbilaga till förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att i det fall projektet inte genomförs ersätta SISAB för utredningskostnader om max 1,8 mnkr.
3. Utbildningsnämnden ger utbildningsförvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag till inriktningsbeslut.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Lee Orberson
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen föreslår en inhyrning av en ny permanent grundskola i fastigheten Betongblandaren 13, för att möta det växande elevunderlaget till följd av bostadsbyggnationen i Mariehäll. En privat fastighetsägare uppför en skolbyggnad för årskurs F-6 med plats för 630 grundskoleelever med SISAB som hyresgäst i förstahand och utbildningsnämnden som hyresgäst i andrahand. Inhyrningen planeras ersätta Adolfbergsskolans lokaler, med en kapacitet på 700–800 elevplatser, som har ett tidsbegränsat bygglov till år 2030.

Utbildningsnämnden förslår ge utbildningsförvaltningen i uppdrag att av SISAB beställa upprättandet av en avsiktsförklaring (Letter of intent, LOI) med fastighetsägaren, med målsättning om inhyrning i minst 15 år. Ett LOI är inte juridiskt bindande utan är handling som skriftligen beskriver parternas gemensamma vilja och mål som upprättas för parternas gemensamma nytta. Den ekonomiska risken för utbildningsnämnden uppgår i detta skede till maximalt 1,8 mnkr i utredningskostnader, om inhyrningen av skolan inte blir av.

Bakgrund

Inom programområdet Mariehäll och Annedal planeras totalt cirka 5000 nya bostäder med inflyttning mellan åren 2005–2035. Inom ramen för SAMS (samordnad skolplanering i Stockholm) har förvaltningen under en längre tid identifierat ett behov av ökad elevkapacitet i en fastighet med rimlig skolgårdsyta.

Idag har området en permanent skola, Mariehällsskolan, med kapacitet motsvarande tre paralleller i årskurs F-6. För att matcha den snabbt ökade elevutvecklingen i Mariehällsområdet har förvaltningen öppnat Adolfsbergsskolan i tillfälliga lokaler (dnr 2.6.3–8727/2017). Adolfsbergsskolans lokaler har en kapacitet på 700–800 elevplatser. Bygglovets tidsbegränsning är grundad på att på tomten, där paviljongen tillfälligt ska placeras, finns skyddsrum i marken. Senast runt år 2030 måste de tillfälliga paviljongerna avvecklas, i syfte att återställa en ny fastighet med tillgång till skyddsrummen (beslut från MSB 2019-12-11, dnr 126160–2/2019). För att möta behovet av elevplatser är förvaltningens bedömning att det behövs en ny permanent grundskola i området.

Stadens mark är begränsad i denna del av Bromma. Lösningen är en inhyrning hos en privat fastighetsägare. Utifrån tomtens förutsättningar med begränsad friyta föreslås organisationen begränsas till 630 elever i årskurs F-6 i tre paralleller. Projektet omfattar både nybyggnation och anpassning av befintliga kontorslokaler till skola. Projektet genomförs med utgångspunkt från utbildningsförvaltningens funktionsprogram.

Behovsanalys

Lokalförsörjningsplanen (LFP) redogör för behovet av fler elevplatser i samband med att det byggs/planeras för 5000 nya bostäder i området Mariehäll och Annedal. Enligt befolkningsprognosen år 2019–2029 förväntas Mariehällsområdet varje år ha cirka 180 barn i förskoleklass. Det innebär enligt elevtalsprognosen ett behov av minst 150 elevplatser i årskurs F,

vilket motsvarar 6 paralleller. Behovet täcks genom tre paralleller i nuvarande Mariehällsskolan och de nu föreslagna tre parallellerna inom fastigheten Betongblandaren 13.

Alternativ till Betongblandaren 13 förutsätter att staden kan ta fram en alternativ tomt för skola. Den mark som staden har i dagsläget innebär senare färdigställande än vid Betongblandaren 13.

Ärendet

Eftersom staden inte äger någon lämplig mark för en låg- och mellanstadieskola i området så har SISAB och utbildningsförvaltningen fört dialog med en privat fastighetsägare. Syftet med detta tjänsteutlåtande är att uppdra åt SISAB att teckna avsiktsförklaring med en privat fastighetsägare för att säkerställa permanenta elevplatser i Mariehäll efter år 2030. Beslutet innebär också att utbildningsnämnden påtar sig viss ekonomisk risk för utredningskostnader. I senare skede kommer nämnden att föreläggas separata förslag till inriktnings- och genomförandebeslut.

Ekonomi

Inga hyresvillkor så som hyresnivå och hyresindexering kan fastställas i detta skede. En hyresindikation har dock tagits fram och innehåller SISAB:s inhyrning (grundhyra) och påslag för SISAB:s förvaltning. Grundhyra och påslag blir en totalhyra per elev och år och kommer att fastställas när hyresavtal skrivs. Därutöver tillkommer kostnader för verksamhetens investeringar i inventarier och utrustning.

Den indikativa hyran år 1 samt kostnad per elev återfinns i den bifogade sekretessbilagan. Hyran är hög och kommer att öka i takt med indexering. Detta är en stor skillnad mot de avtal som till fullo regleras genom samverkansavtalet mellan SISAB och staden där rak amortering sker gällande investeringen och endast drift och underhåll indexregleras. Konsekvensen i detta ärende är att hyran successivt ökar i takt med index. I takt med att hyran ökar så minskar på så sätt det ekonomiska utrymmet för att genomföra verksamhetsanpassningar, vilket på lång sikt kan vara en utmaning. Förenklat kan det antas att indexuppräknningen motsvarar elevantalsschablonens procentuella utveckling. Hyran kan därmed över tid antas ta en oförändrad andel av elevschablonen.

Serviceförvaltningens hyresförhandlingsfunktion har inte kunnat göra någon bedömning av hyresvillkoren då de inte är färdigförhandlade. Först när ett förslag på hyresavtal är framtaget kan hyresförhandlingsfunktionen lämna ett utlåtande till SISAB.

För att ta fram en förslagshandling på skolan, som ska ligga till grund för inriktningsbeslut och hyresavtal, kommer fastighetsägaren ha externa kostnader. I det intentionsavtal som förhandlats har parterna kommit överens om att dela på de kostnaderna om en skola inte kan komma till stånd. Ett kostnadstak mot utbildningsförvaltningen föreslås till 1 802 500 kr (inklusive SISAB:s administrativa påslag) som utgår om en skola inte kan komma till stånd inom fastigheten. I övriga fall står fastighetsägaren för kostnaderna.

Tidplan

Planerat färdigställande för den nya permanenta grundskolan är preliminärt år 2026–2028. Detaljplaneprocessen drivs av fastighetsägaren och bedöms vara klar år 2023–2024. Risker Beslut om inhyrningsmedgivande förutsätter att hyresnivån inte överstiger marknadshyran i området. Eftersom avsikten är att SISAB är förstahandshyresgäst så är det SISAB och inte utbildningsförvaltningen som inhämtar yttrande från stadens hyresförhandlingsfunktion.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samråd med grundskoleavdelningen, samt i dialog med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, Bromma stadsdelsförvaltning och SISAB.

Ärendet kommer att behandlas av den fackliga samverkansgruppen den 7 december 2021. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 8 december 2021.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

En av de viktiga aspekterna av detta ärende är att säkerställa permanenta elevplatser. Artikel 28 i Barnkonventionen stärker detta genom att betona att barn har rätt till utbildning som är kostnadsfri och tillgänglig.

En av ärendets utmaningar är att säkerställa tillräcklig skolgårdsyta, vilket har begränsat skolans organisation. Artikel 31 stärker detta då alla barn har rätt till rörelse, lek, vila och fritid.

Jämställdhetsanalys

Den aktuella skolans verksamhet är anpassad för alla elever oavsett kön. Ärendet bedöms därför inte leda till negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar att uppdra åt utbildningsförvaltningen att av SISAB beställa upprättandet av en avsiktsförklaring med fastighetsägaren till Betongblandaren 13 i Mariehäll, med en indikativ hyra första året enligt sekretessbilaga till förvaltningens tjänsteutlåtande.

Utbildningsnämnden föreslås också uppdra åt utbildningsförvaltningen att i det fall projektet inte genomförs ersätta SISAB för utredningskostnader om max 1,8 mnkr samt återkomma med förslag till inriktningsbeslut. Beslutet justeras omedelbart med anledning av tidsplanen.

Bilagor

1. Ekonomitabell - Sekretess
2. Castellums Intentionsavtal Sisab - Sekretess