



Datum
2024-01-17

Diarienummer
KS-2023/1498

Handläggare
Maria Edblad Jansson
Maria.edblad-jansson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för Sjödalsgymnasiet och Elevhälsan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Genomförande av hyresgästanpassning samt tilläggsbeställning hyresgästanpassning för Sjödalsgymnasiet i fastigheten Gymnasiet 4 godkänns.
2. Genomförande av hyresgästanpassning för Sjödalsgymnasiets och Huddingegymnasiets elevhälsa i fastigheten Gymnasiet 4 godkänns.
3. För genomförandet av hyresgästanpassningen samt tilläggsbeställning hyresgästanpassning för Sjödalsgymnasiet godkänns en investeringsbudget på 26,9 miljoner kronor.
4. Huddinge Samhällsfastigheter ABs kostnader för utrangering av befintliga lokaler uppgår till 321 tusen kronor. Kostnaden belastar Kommunstyrelsens driftbudget och finansieras genom omfördelning av centralt anslag för ökade lokalkostnader.
5. För genomförandet av hyresgästanpassningen för Elevhälsan godkänns en investeringsbudget på 5,4 miljoner kronor.
6. 32,3 miljoner kronor omfördelas från Kommunstyrelsens investeringsram 2024 till Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Sammanfattning

På grund av att kommunens nya kommunhus ska lokaliseras till Paradisbacken 33 behöver Sjödalsgymnasiet flytta till nya lokaler. Hösten 2023 fattade Kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut som innebär att projektering av nya lokaler beställdes och att finansieringen skulle beaktas i mål och budget för 2024. Nu föreslås beslut att genomföra hyresgästanpassningarna.

Sjödalsgymnasiet har lämnat 2 675 kvm yta i Forellen 11 på Paradistorget 16 och kommer att lämna 9 696 kvm på Paradisbacken 33 för permanent flytt in i Huddingegymnasiet, som minskar lokalytorna till förmån för Sjödalsgymnasiet med ca 1 530 kvm. Huddingegymnasiet har en överkapacitet i teorisalar och matsal som nu kommer i bruk, vilket för Sjödalsgymnasiet är en effektivare och mer ekonomisk lösning i jämförelse med en ny lokal. Etableringen av en gemensam Elevhälsa för både Sjödalsgymnasiet och Huddingegymnasiet innebär att resurser och lokaler kan samordnas. Ett minskat programutbud för

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Sjödalsgymnasiet i kombination med att lokalerna samnyttjas med Huddingegymnasiet, ger ökade förutsättningarna för samarbeten, effektiviseringar och en ekonomi i balans för gymnasieverksamheten. Den långsiktiga målsättningen att öka antalet elever som väljer att gå gymnasiet i Huddinge kräver en satsning på kvalitet och attraktivitet i undervisning och lärmiljöer, vilket endast kan möjliggöras genom att frigöra medel som idag är bundna i lokalkostnader. (GAN-2022/401).

Investeringskostnaden bedöms av Huddinge Samhällsfastigheter AB uppgå till 21 miljoner kronor för Sjödalsgymnasiet. Elevhälsans lokalbehov har också definierats för att motsvara de två gymnasieskolornas behov. Investeringskostnaden för Elevhälsan uppgår till 5,4 miljoner kronor. Tilläggsbeställningen bedöms uppgå till 5,9 miljoner kronor och finns inte med i mål och budget 2024.

Av medel avsatta i mål och budget för Kommunstyrelsens och flytt och evakueringar föreslås 32,3 miljoner omfördelas till Huddinge Samhällsfastigheter AB från Kommunstyrelsens budget.

Driftkostnaden för Sjödalsgymnasiet och Huddingegymnasiet beräknas minska på grund av att verksamhetens totala hyreskostnader sjunker från 33,8 miljoner till 20,0 miljoner kronor per år när Sjödalsgymnasiet lämnar lokalerna i Forellen 11 och Paradisbacken 33, varav årshyran för hyresgäst Anpassningarna för Elevhälsan beräknas till 0,6 miljoner kronor per år, 2,5 miljoner kr per år för Sjödalsgymnasiet och för tilläggsbeställningen estimeras 0,9 miljoner kronor.

Samlokalisering av Sjödalsgymnasiet, Huddingegymnasiet och Elevhälsan har många positiva konsekvenser för eleverna men också för gymnasieverksamheten. Verksamheten flyttar till permanenta lokaler, får effektivare lokalanvändning, ökade möjligheter att driva förändring av organisation och kultur samt lägre hyreskostnader i jämförelse med tidigare lokalisering av Sjödalsgymnasiet. Elevhälsans lokaler och verksamhet kommer att finnas både för Huddingegymnasiet och Sjödalsgymnasiets elever.

Lokalerna ska vara färdiga för inflyttning i augusti 2024 med förskjutning för de anpassningar som omfattas av tilläggsbeställningen.

Ärendet är samberett mellan Kommunstyrelsens förvaltning och gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus och fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33. Det innebär att Sjödalsgymnasiet som är lokaliserad till fastigheten behöver flytta.

Kommunfullmäktige gav gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden i uppdrag att beskriva Sjödalsgymnasiets framtida lokalbehov, som i samarbete med Kommunstyrelsen tog fram ett strukturprogram för Huddinges gymnasieverksamhet (KS-2019/504). Strukturprogrammet beslutades i augusti



Datum
2024-01-17

Diarienummer
KS-2023/1498

2022 (GAN-2022/339) och ger en riktning för att planera och organisera Huddinges utbud av kommunal gymnasieverksamhet och verksamhetslokaler. I programmet identifierades faktorer som skapar förutsättningar för långsiktigt kvalitativ och attraktiv gymnasieverksamhet i ändamålsenliga, attraktiva och hållbara lokaler samt förslag till prioritering av kommunens framtida utbildningsmiljöer.

Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden beslutade vidare med stöd av strukturprogrammet att minska antalet gymnasieprogram till de yrkesförberedande programmen VVS, EL och Försäljning och service för Sjödalsgymnasiet. VVS-programmet ska fortsatt lokaliseras till Forellen 11 (adress Paradistorget 16), som ägs av Hüge Bostäder AB, medan programmen EL och Försäljning och service lokaliseras till Gymnasiet 4 och till Huddingegymnasiet. Huddinge Samhällsfastigheter AB äger fastigheten Gymnasiet 4.

Utifrån programinriktningen för Sjödalsgymnasiet har ett lokalprogram tagits fram och beslutats av nämnden. För att säkra att skolans lokalbehov kan mötas i fastigheten Gymnasiet 4 har en förstudie genomförts. Den visar att verkstäder måste byggas för EL-programmet, vidare måste ytor för personal, egen entré för skolan, uppehållsytor samt en mediasal för båda skolorna tillskapas. Elevhälsan som finns i Gymnasiet 4 i en uttjänt lokal, behöver utökas och samtidigt flyttas till Huddingegymnasiet. För Försäljnings- och serviceprogrammet behöver gruppum, expeditiionsytor och teorisalar anpassas. Det finns idag en överkapacitet i teorisalar och i matsalen vilket gör att det finns yta för fler elever i Huddingegymnasiet.

Beslutet från Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden att behålla Sjödalsgymnasiet som egen skolenhet och utveckla ett campus ingick inte i inriktningsbeslutet och därför krävs hyresgäst Anpassningar så att skolorna skall kunna samlokaliseras. För detta ändamål har det gjorts en tilläggsbeställning för att tillskapa rektorsexpedition, mediasal, uppehållsytor och lärarrum.

Vidare föreslås ett genomförandebeslut för Elevhälsan. Elevhälsan är till för eleverna på Huddingegymnasiet och Sjödalsgymnasiet och ska förläggas i en ny del av fastigheten Gymnasiet 4. Huddingegymnasiets elevhälsa ligger idag i kontorshuset på Gymnasiet 4, vilket är en byggnad med tekniska skulder, vars livslängd är slut, varför det pågår ett arbete med att evakuera samtliga hyresgäster ur kontorshuset. Elevhälsan behöver totalt sett utökas för att stödja det ökade sammanlagda antalet elever i den berörda fastigheten och flyttas till nya lokaler.

Lokalprojekten samordnas till ett byggprojekt för att påverka skolverksamheten i så liten grad som möjligt. Genomförandet av tilläggsbeställningen kommer att slutföras något senare. Projekten kommer ekonomiskt att redovisas som tre separata projekt. Sjödalsgymnasiets och Elevhälsans lokalbehov har definierats och projekteringsarbetet har genomförts för Gymnasiet 4.

Samlokaliseringen har många positiva konsekvenser för eleverna men också för gymnasieverksamheten som får lägre hyreskostnader i jämförelse med annan lokalisering av Sjödalsgymnasiet.



Datum
2024-01-17

Diarienummer
KS-2023/1498

Efter inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige har Huddinge Samhällsfastigheter AB genomfört projektering i samverkan med både Kommunstyrelsens förvaltning och gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen. Med projekteringsunderlaget som grund har en offert tagits fram. Investeringen är beräknad till 26,4 miljoner kronor, varav Elevhälsan beräknas till 5,4 miljoner kronor och Sjödalsgymnasiet till 21,0 miljoner kronor. Tidigare investeringskalkyl på hyresgäst Anpassning av Sjödalsgymnasiet summerade till 26 miljoner kronor. Då ingick inte tilläggsbeställningen som lagts till för att hantera att det blir två olika skolenheter i fastigheten. Tilläggsbeställningen för Sjödalsgymnasiet omfattar uppehållsytor, rektorsexpedition, mediasal, entré och personalutrymmen. Den är beräknad på en schablon på 10 000 kr/kvm och summerar till 5,9 miljoner kronor. Ytan är 585 kvm. Osäkerheter finns främst i bedömning av anpassningen av mediasalen och i vilken omfattning ventilationen behöver ändras i de nya lärarrummen.

För Elevhälsan finns ingen tidigare presenterad investeringskalkyl. Inriktningsbeslut för lokalprojektet är inte fattat i ärendet, vilket innebär en avvikelser från lokalförslagsprocessen som påkallas av att anpassningarna behöver samordnas. I mål och budget 2024 finns investeringsmedel avsatta för flytt och evakuering varav en post på 2 miljoner kronor avser Elevhälsan och 26 miljoner kronor avser Sjödalsgymnasiet.

Utrangeringskostnaden för befintliga lokaler i Gymnasiet 4 beräknas uppgå till 320 000 kronor som belastar Kommunstyrelsens driftbudget och föreslås finansieras genom inlämningsbeslut av centralt avsatta medel för tillkommande lokalkostnader.

Tidplan

Tidplanen för Sjödalsgymnasiets flytt till nya lokaler är satt för att säkra ett färdigställande av det nya kommunhuset. Sjödalsgymnasiets lokaler i fastigheten Gymnasiet 4 beräknas vara färdiga för inflyttning i augusti 2024 med viss förskjutning för de anpassningar som omfattas av tilläggsbeställningen. Offerten och schablonberäkningen för tilläggsbeställningen för Sjödalsgymnasiet utgör ett underlag för detta genomförandebeslut. Eftersom tilläggsbeslutet är en konsekvens av Gymnasie- och arbetsmarknadsnämndens beslut i ett sent skede och nya kommunhusets tidplan inte medger förseningar, är hanteringen utan inriktningsbeslut en avvikelser från beslutad lokalförslagsprocess.

Investeringsprojektets process och nämndens roll

Kommunstyrelsens genomförandebeslut är baserade på de offerter som tagits fram som en del av projekteringsarbetet som Huddinge Samhällsfastigheter AB har genomfört samt en preliminär hyreskalkyl och driftkalkyl. I ärendet ingår också tidplaner för projektet. Projekteringsarbetet är i sin tur baserat på den förstudie med lokalprogram som utarbetats för Gymnasiet 4. Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden har beslutat om aktuella lokalprogram och underlaget är framtaget i samverkan med berörd verksamhet.

Efter Kommunfullmäktiges genomförandebeslut går projekten över i en genomförandefas där hyresgäst Anpassningarna genomförs. Kommunfullmäktiges



Datum
2024-01-17

Diarienummer
KS-2023/1498

genomförandebeslut syftar till att ge projektet finansiering, både gällande drift och investering.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen bedömer att verksamhetens lokalbehov kan tillgodoses i de lokaler som föreslås. Lokalerna är centralt placerade i Gymnasiet 4 och med goda kommunikationer i enlighet med vad verksamheten framhåller som viktigt.

Stegen tänk om, optimera, bygg om och bygg nytt ingår i fyrstegsprincipen, som har använts i processen. Principen säkerställer att totalen blir bättre och att investeringarna sker utifrån funktion, ekonomi och hållbarhet samt följer förslag till nytt ramavtal.

Konsekvenser för barn

Beslutet får positiva konsekvenser genom att lokalerna blir bättre och mer attraktiva för gymnasieeleverna som studerar vid Huddingegymnasiet och Sjödalsgymnasiet.

Ekonomiska konsekvenser

Hyresgästpassningarna i kvarteret Gymnasiet 4 för Sjödalsgymnasiet beräknas till 21 miljoner kronor. Investeringen för Elevhälsan prognosticeras till 5,4 miljoner kronor. Utrangeringskostnaden för befintliga lokaler på Gymnasiet 4 bedöms vid rivningstillfället uppgå till 320 222 kr. Tilläggsbeställningen är estimerad till 5,9 miljoner kronor.

Flytten av Sjödalsgymnasiet ingår som ett projekt med 26 miljoner kronor och ingår i avsatta medel i mål och budget 2024 för evakuering och flyttar. Det finns en budgetpost för ej utpekade evakueringar varav 2 miljoner kronor avser Elevhälsan. Eftersom Huddinge Samhällsfastigheter AB saknar riktade investeringsmedel föreslås att avsatta medel på 32,3 miljoner kronor omfördelas till Huddinge Samhällsfastigheter AB. I mål och budget ingår inte tilläggsbeställningen. Huddinge Samhällsfastigheter AB har lämnat uppgift på en schablonkostnad om 10 000 kr/kvm och en yta på 585 kvm, vilket ger en prognosticerad investeringskostnad för tilläggsbeställningen på 5,9 miljoner kronor.

Verksamhet	Yta kvm LOA	Investering, mnkr	Hyra/år, mnkr	Mål och budget 2024	Hyrestid	Fastighets- beteckning
Sjödalsgymnasiet i Huddingegymnasiet	1530	21,0	2,4	26,0	20 år	Gymnasiet 4
Elevhälsan	350	5,4	0,6	2,0	20 år	Gymnasiet 4
Sjödalsgymnasiet tilläggsbeställning *	585	5,9	0,9		20 år	Gymnasiet 4
		32,3	4,0	28,0		

*) Tilläggsbeställning beräknad på schablon till 5,9 mnkr, estimat hyra 20 år = 0,9 mnkr/år.

Driftkostnaden för Sjödalsgymnasiet bedöms minska på grund av att verksamhetens totala hyreskostnader sjunker. Hyran för hyresgästpassningarna beräknas till 4,0 miljoner kronor per år. Hyran för Huddingegymnasiet, Sjödalsgymnasiet, Sjödalsgymnasiet VVS-programmet samt Elevhälsan tillsammans beräknas till 20,0 miljoner kronor per år att jämföra med nuvarande 33,8 miljoner kronor.



Datum
2024-01-17

Diarienummer
KS-2023/1498

Verksamhet	Idag		Efter flytt fr Paradisbacken		
	Fastighets-	Hyra, mnkr		Hyra, mnkr	Differens
Sjödalsgymnasiet	Gymnasiet 4	12,1	Sjödalsgymnasiet i Huddingegymnasiet	5,2	*)
Elevhälsan	Gymnasiet 4	0,2	Elevhälsan i Huddingegymnasiet	1,0	
Huddingegymnasiet	Gymnasiet 4	15,2	Huddingegymnasiet	13,1	
Sjödalsgymnasiet (VVS)	Forellen 11	0,7	Sjödalsgymnasiet (VVS) i Forellen 11	0,7	
Sjödalsgymnasiet	Forellen 11	5,6		0,0	
		33,8	* Tillägsbeställning estimerad hyra 0,9 mnkr/år ingår	20,0	-13,9

Paviljongerna placerade vid Gymnasiet 4 som hyrs ut av Huddinge Samhällsfastigheter AB kommer att användas som tillfälliga lokaler för verksamheten under ombyggnationstiden och för de gymnasieprogram på Sjödalsgymnasiet som kommer att fasas ut år 2024/2025. Hyreskontrakt är tecknat tom 30 juni, 2025. Hyran för paviljongerna är 4,5 miljoner kronor per år.

Inköp av inventarier eller andra verksamhetskostnader som uppkommer i samband med projektering och genomförande ska bäras av Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska finansiera flyttkostnader uppskattade till 100 000 kr enligt inriktningsbeslutet.

Juridiska konsekvenser

Ärendet är ett genomförandebeslut och medför i sig inga direkta juridiska konsekvenser.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

Bilaga 1. Offert Sjödalsgymnasiet från Huddinge Samhällsfastigheter AB

Bilaga 2. Driftkalkyl kvarvarande program Sjödalsgymnasiet

Bilaga 3a. Skiss Sjödalsgymnasiet

Bilaga 3b. Skiss Elevhälsan

Bilaga 4. Beställning av projektering Elevhälsan Husf