

Diarienummer: KS-2025/477

Handläggare: My Lundblad Wistedt, konsult lokalförsörjning

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Ändring av tidigare beslut om inhyrning av lokal för gymnasieskola

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner inhyrning av verksamhetslokal i Centrum för idrott och kultur. Lokalen ska verksamhetsanpassas för ändamålet gymnasieskola. Kommunstyrelsen noterar att den bedömda hyreskostnaden är 3,3 miljoner kronor per år och om den bedömningen ändras ska ärendet åter till kommunstyrelsen för beslut.
2. Kommunstyrelsen följer upp utbildningsnämndens finansiering i budgetberedningen för mål och budget 2027.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade i februari 2025, § 38, (KS-2025/40) att hyra in kontorsvåningsplanen i fastigheten Centrum för idrott och kultur (CIK) för ändamålet gymnasieskola till en hyra om 2,3 miljoner kronor per år och därmed sätta igång investeringsprojektet. Efter vidare utredningar har kalkylen justerats och en ny indikativ hyra räknats fram. Tidigare beslut behöver därför justeras. Inhyrning av kontorsplanen i fastigheten CIK för ändamålet gymnasieskola sker till en hyra om 3,3 miljoner kronor per år.

Ärendets uppkomst och historik

Bakgrunden till beslutet är att Sjögrenska gymnasiet verksamhet idag bedrivs i Skutans förskolas gamla lokaler på fastigheten Särsta 3:397. Den före detta förskolans lokaler är inte ändamålsenliga för gymnasieskoleverksamhet. De är dessutom för små för att gymnasieskolan ska kunna utvecklas på sikt. Lösningen att bedriva gymnasieverksamhet i de gamla förskolelokalerna var en akut och temporär lösning när Segerstaskolan tvingades stänga.

Sedan beslutet fattades i maj 2022 har andra möjliga lokaler som skulle kunna passa Sjögrenska gymnasiet behov nu och i framtiden utretts. Det har bland annat tagits fram ett förslag där Sjögrenska gymnasiet skulle dela tre våningsplan i CIK tillsammans med kulturskolan, vilket inte utreddes vidare av kostnadsskäl.

Efter ett ledamotsinitiativ med en önskan om att skyndsamt hitta nya lokaler till Sjögrenska gymnasiet samt att ta fram en tidplan för en högskoleförberedande

gymnasieskola i Knivsta (Dnr: UN-2023/221) lämnats in i november 2023, togs en förstudie fram under vintern 2024. I förstudien utreddes Migrationsverkets gamla lokaler i vårdcentralen i centrala Knivsta som gymnasieskola med hjälp av med inplaceringsskisser. Det togs också fram en grov uppskattning av hyreskostnad. Alternativet valdes bort till förmån för lokaler i CIK. I september 2024 fattade utbildningsnämnden beslut om att skyndsamt fastställa kostnaderna för en etablering av Sjögrenska på CIK (UN§ 26, 2024-09-10, diarienummer UN-2024/19), samt att lämna vidare önskemålet om en flytt av Sjögrenska gymnasiet till CIK med skolstart höstterminen 2025 till kommunstyrelsen.

Nya inplaceringsskisser togs då fram för att rymma Sjögrenska gymnasiet på tre kontorsplan i CIK. Den här gången utan att dela lokaler med kulturskolan. I februari 2025 beslutade kommunstyrelsen om inhyrning av lokaler i CIK för gymnasieskola (KS § 38, 2025-02-24, diarienummer KS-2025/40), med en indikativ hyra på 2,3 miljoner kr per år. Kommunstyrelsen beslutade om igångsättning av investeringen och beställningen gick till Kommunfastigheter, vars styrelse fattar beslut om att starta projektet. Under våren 2025 tas förfrågningsunderlag fram och projektet ropades av.

I samband med att projektet ropades av gjordes en ny kostnadsbedömning och i maj 2025 har en ny indikativ årshyra räknats fram. Den nya hyran avviker med 40 % mot när beslut om inhyrning fattades i kommunstyrelsen i februari 2025, varför ett nytt beslut krävs.

Rättslig utredning

Lagstöd

Kommunallagen (2017:725)

Aktiebolagslagen (2005:551)

Interna styrdokument

Delegationsordningen reglerar kommunstyrelsens rätt att besluta om inhyrning av lokaler. Vid beställning av investering i nya lokaler av kommunens fastighetsbolag Kommunfastigheter i Knivsta AB ska kommunstyrelsen ta beslut om beställning av lokal med indikativ hyra.

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Den totala investeringen för att anpassa tre våningsplan i CIK till gymnasieskola beräknas kosta 23,8 miljoner kr. Den nya indikativa hyran beräknas till **3 241 307 kr** per år på en avskrivningstid om 30 år.

Investering: 23 800 000 kr

Kalkylränta: 3,85% (inkl. borgensavgift 0,63%)

Ägardirektiv: 3%

Avskrivningstid: 30 år

Befintlig grundhyra: 1 850 000 kr/år

Tilläggshyra: 1 391 307 kr

Indikativ årshyra: 3 241 307 kr

Knivsta kommun och utbildningsnämnden bedöms genom inhyrning av kontorsplanen vid fastigheten CIK få en högre totalkostnad för lokaler. Den årliga hyreskostnaden är 3,3 miljoner kronor för kontorsplanen inklusive verksamhetsanpassning av lokalerna.

När gymnasieskolan lämnar nuvarande lokaler för CIK uppstår en vakant yta som utbildningsnämnden får en ökad kostnad för. Eftersom utbildningsnämnden i befolkningsprognosen beräknas få fler elever i den samlade pedagogiska verksamheten har nämnden indirekt finansiering för en stor del av den ökade hyreskostnaden.

En annan positiv aspekt med inhyrningen av lokalen Centrum för idrott och kultur att den sker genom kommunens egna fastighetsbolag, Kommunfastigheter i Knivsta AB. För kommunkoncernen blir det en gynnsam affär eftersom bolaget förbättrar sin ekonomi när andelen vakanser sjunker i bolaget samtidigt som kommunen löser sitt behov av lokaler.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys gjordes enligt checklista i samband med tjänsteutlåtandet daterat 2025-01-22, dnr KS-2025/40, och den bedöms fortfarande vara giltig.

Övrig utredning

Ny detaljplan

Nuvarande detaljplan för Särsta park- och fritidsområde (SBK 2020-12), möjliggör uppförande av ytterligare lokaler och ytor för kultur- och fritidsändamål. Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att permanent bygglov inte kan beviljas för åtgärden då gymnasieskola står i strid med gällande detaljplan. Tidsbegränsat bygglov (BMK 2025-000086) till den 31 mars 2030 har beviljats den 19 mars 2025 för att tillfälligt göra om kontorslokaler i CIK till gymnasieskola. För att möjliggöra en varaktig användning av lokalerna för gymnasieskola krävs en ny detaljplan som möjliggör för gymnasieskola.

Den 16 juni 2025 fattade kommunstyrelsen beslut om att starta detaljplanearbete för gymnasieskola i Centrum för idrott och kultur, Särsta 3:397 (KS § 109, 2025-06-16, diarienummer KS-2025/347).

Den nya detaljplanen beräknas vinna laga kraft vid årsskiftet 2026/2027. Då ett permanent bygglov kan sökas och startbesked ges preliminärt i mars/april 2027.

Kostnad för att ta fram en ny detaljplan beräknas till ca 1,5 miljoner kr.

Samlad bedömning

Vid inhyrning av lokaler som medför en ökad driftkostnad överstigande 10 prisbasbelopp ska kommunstyrelsen ta ställning till inhyrningen.

Utbildningskontoret har gjort en analys av platsbehovet inom pedagogiska verksamheterna och i synnerhet gymnasieskolan. Förslaget är en inhyrning av kontorsvåningsplanen i fastigheten Centrum för idrott och kultur som möjliggör en

utveckling av gymnasieskolan i Knivsta och därigenom skapar förutsättningar för att möta ett ökat behov av skolplatser i kommunen. Den inhyrda ytan motsvarar 1000 m².

Den indikativa hyreskostnaden per år inklusive verksamhetsanpassning är 3,3 miljoner kronor. Finansieringen av den ökade hyreskostnaden kommer till stor del göras genom fler elever (nämndens rambudget räknas upp med fler elever). Antalet elever är en prognos som är förenat med viss osäkerhet och därför bör finansieringen följas upp i budgetarbetet för mål och budget 2027 för att säkerställa den totala ekonomin för inhyrningen. För budgetår (2026) kommer kostnaden hanteras inom den ekonomiska ramen (bedömd inflyttning höstterminen 2026).

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-08-22

Beslutet skickas till

Akten

Utbildningsnämnden

Utbildningschef

Kommunfastigheter i Knivsta AB

Åsa Franzén
T.f. kommundirektör