

Handläggare
Josefin Ohlson
Telefon: 08-508 33 874

Till
Utbildningsnämnden
2017-06-15

Inhyrningsmedgivande av lokal för ny skolenhet i Mariehäll

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in ytterligare lokaler och anpassa lokaler i fastigheten Betongblandaren 12 för att tillskapa en ny skolenhet till en uppskattad tillkommande projektkostnad om cirka 1,5 mnkr, motsvarande en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 950 tkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för inhyrning av ytterligare lokaler och anpassning av lokaler i fastigheten Betongblandaren 12 för att tillskapa en ny skolenhet till en uppskattad tillkommande projektkostnad om cirka 1,5 mnkr, motsvarande en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 950 tkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Marianne Natéus
Tf. utbildningsdirektör

Inger Pripp
Grundskoledirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Elevprognosen ökar kraftigt i Mariehäll och det finns behov av att utöka antalet elevplatser, främst för yngre elever. Förvaltningen föreslår att en ny skolenhet skapas i de lokaler som förvaltningen hyr på fastigheten Betongblandaren 12. För att en ny skolenhet ska rymmas i lokalen föreslås att befintlig inhyrning utökas med

355 kvm samt att vissa anpassningar av lokalen sker. Genom en utökad inhyrning finns kapacitet för att inrätta en ny skolenhet. Den nya skolenheten skulle uppgå till totalt 1 230 kvm och ha en kapacitet för att ta emot 4 förskoleklasser till hösten 2018.

Ytterligare skoletableringar i området är nödvändiga för att tillgodose elevprognoserna på längre sikt.

Bakgrund

Mariehällsskolan är en nybyggd skola som färdigställdes 2014. Under 2016 uppfördes en paviljong på Mariehällsskolan för att ytterligare öka kapaciteten. Skolan är en F-6 skola där det idag går cirka 500 elever (15 september 2016). Två hemvister i Mariehällsskolan är i dagsläget uthyrda till Bromma stadsdelsförvaltning som bedriver förskola i lokalerna. Stadsdelen kommer till sommaren att lämna ena hemvisten och den andra hemvisten lämnas 2020.

Till hösten 2018 beräknas ytterligare lokaler behövas för att kunna erbjuda boende i Mariehäll skolplats i området. Till hösten 2018 beräknas behov av att bereda plats till ytterligare fyra förskoleklasser.

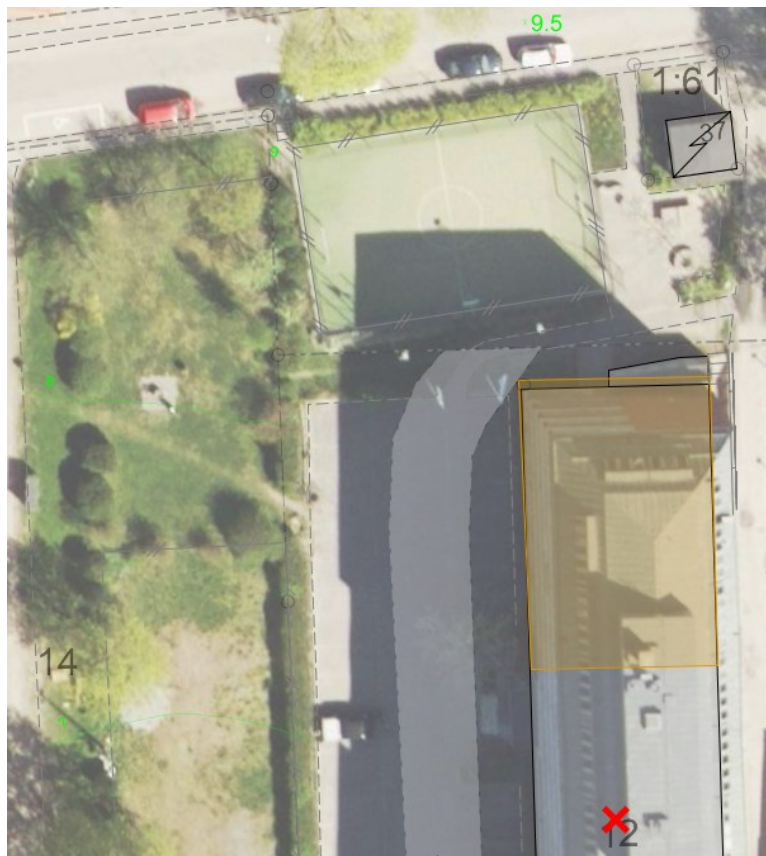
Förvaltningen hyr idag lokaler i ett kontorshus på Gårdsfogdevägen, inom fastigheten Betongblandaren 12. Mariehällsskolan har tidigare nyttjat lokalerna på Betongblandaren 12 till förskoleklasser. Lokalerna står idag tomma. Angränsande lokaler till de lokaler som idag förhyrs är möjliga att hyra.

Ärendet

För att lösa kapacitetsbehovet till hösten 2018 föreslår förvaltningen en utökad inhyrning i lokalerna på Betongblandaren 12 samt vissa anpassningar av de befintliga och nya lokalerna. Genom en utökad inhyrning finns kapacitet för att inrätta en ny skolenhet. Den nya skolenheten skulle uppgå till totalt 1 230 kvm och ha en kapacitet för att ta emot 4 förskoleklasser till hösten 2018. Varje klass kommer att ges cirka 3 rum att bedriva sin verksamhet i, därutöver kommer lokalerna inrymma rörelserum, matsal, skolhälso, skolledning och personalarbetsplatser.

I det befintliga köket som finns i lokalerna idag har Mariehällsskolan tidigare ordnat med lunch och mellanmål genom att använda köket som ett mottagningskök. Avsikten är att köket ska nyttjas på samma sätt också av den nya skolenheten.

Utemiljön kring lokalerna är begränsad. När lokalen tidigare nyttjades till förskoleklasser användes främst fotbollsplanen för utevistelse. Förvaltningen har inlett diskussioner med AB Stockholmshem som äger den angränsande fastigheten Betongblandaren 14 och därmed det grönområde strax väster om fotbollsplanen. Utredning pågår om det är möjligt att arrendera delar av AB Stockholmshem mark för att skapa en större utemiljö för eleverna.



Lokalen ryms på de tre första våningarna i huset inom den markerade ytan.

Upplåtelse av lokalen och villkor i avtalet

Lokalen upplåts av Castellum Stockholm AB. Enligt detaljplan ska byggnaden nyttjas för kontor, småhandel och industri. Staden har beviljats ett tidsbegränsat bygglov för skolverksamhet fram till och med augusti 2018.

Ett tillägg till befintligt hyresavtal villkorat av nämndens och kommunstyrelsens ekonomiutskotts godkännande av en utökad inhyrning om 355 kvm har träffats med fastighetsägaren. Avtalet är också villkorat av att bygglov som medger skolverksamhet meddelas senast den 31 december 2017, i annat fall upphör tilläggsavtalet. För det fall alla villkor uppfylls kommer avtalet börja gälla från och med den 1 januari 2018. Inledningsvis gäller

avtalet till och med 30 juni 2018, detta för att ordna så att avtalstiden för den tillkommande lokaldelen sammanfaller med avtalstiden för befintlig lokal. Avsikten är att söka bygglov på 5 år och att lokalerna nyttjas för skola i fem år från och med hösten 2018 till och med våren 2023. I övrigt gäller samma villkor för den nya lokaldelen som enligt befintligt hyresavtal.

Fakta om projektet

Fastighetsägare:	Castellum Stockholm AB
Lokalens yta:	1 230 kvm
Årshyra lokal:	2,0 mnkr
Tillskapad kapacitet:	4 klasser
Elevantal:	cirka 100
Hyra/elev/år för lokalen:	cirka 20 000 kr/elev

Ekonomi

I och med den föreslagna tillkommande inhyrningen kommer hyran att justeras från dagens hyresnivå om cirka 1,4 mnkr till 2,0 mnkr. Redovisad hyreskostnad inkluderar värme, vatten, sophämtning och kyla. Hyran samt kostnaden för värme, kyla och avfallshantering är föremål för indexuppräknings. Därtill kommer ett hyrestillägg för lokalanpassningar om cirka 350 tkr/år. Nyinhyrning och tillkommande hyra medför en ökad kostnad om cirka 950 tkr/år, år 1.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett bygglov, som också inkluderar den tillkommande lokalytan, behövs för att möjliggöra fortsatt skolverksamhet i lokalen. Bygglov har ännu inte sökts, men kommer att sökas inom kort. Om bygglov inte meddelas bedöms skolplatser i området saknas till höstterminen 2018.

Kostnaden för lokalanpassning om cirka 1,5 mnkr (cirka 345 tkr/år) föreslås skrivas av på fem år. Redovisad kostnad är en grov uppskattning varför risken är stor att verklig kostnad till viss del kommer att avvika från vad som redovisas i ärendet.

För det fall utemiljön kan utvidgas genom att avtal träffas med AB Stockholmshem kommer ytterligare kostnader för skolan att tillkomma. Vidare diskuteras med Castellum Stockholm AB att använda några parkeringsplatser väster om lokalen för att skapa en bättre utemiljö. Kostnaderna för detta är inte redovisade i detta ärende. I ärendet är inte heller redovisat ansökningskostnaderna för bygglov. Förvaltningen önskar att nämnden och ekonomiutskottet,

för det fall ärendet godkänns, också godkänner sådana tillkommande kostnader.

Tidplan

Förvaltningen avser att under 2017 inkomma med ansökan om bygglov liksom att i närmare detalj planera för de anpassningar som önskas i lokalen. Avsikten är sedan att i januari 2018, när tillträde till lokalen ges, påbörja anpassningsarbetena för att lokalerna ska stå klara till höstterminsstarten 2018.

Framtida behov

Den redovisade inhyrningen i detta ärende syftar till att lösa intaget hösten 2018. Till hösten 2019 förväntas behov av att tillskapa plats till ytterligare fyra klasser. Diskussioner pågår bland annat med Castellum Stockholm AB om eventuell inhyrning i Betongblandaren 13 för att försöka hitta en lösning för att klara intaget till hösten 2019. Inom SAMS- projektet utreds möjliga placeringar av en ny skola i Mariehäll för att på sikt lösa det utökade behovet av ytterligare elevplatser.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med fastighetsägaren. Samråd har skett med stadsledningskontoret. Samråd pågår med huvudskyddsombud.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in ytterligare lokaler och anpassa lokaler i fastigheten Betongblandaren 12 för att tillskapa en ny skolenhet till en uppskattad tillkommande projektkostnad om cirka 1,5 mnkr, motsvarande en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 950 tkr.

Vidare föreslås att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för inhyrning av ytterligare lokaler och anpassning av lokaler i fastigheten Betongblandaren 12 för att tillskapa en ny skolenhet till en uppskattad tillkommande projektkostnad om cirka 1,5 mnkr, motsvarande en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 950 tkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Ritningsförslag på lokalernas utformning.