

Handläggare
Pontus Gestrin
Telefon: 08-508 33 000
Åsa Härkegård
Telefon: 08-508 33 333

Till
Utbildningsnämnden
2018-09-27

Inhyrningsmedgivande av ytterligare lokaler i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om 1 840 kvm i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en hyreskostnad om max 7,3 mkr under det första året.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att hyra in lokal om 1 840 kvm i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en hyreskostnad om max 7,3 mkr under det första året.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet avser inhyrning av ytterligare skollokaler i fastigheten Kilaberg 1 i Aspudden. Utbildningsnämnden beslutade den 2 februari 2017 att hyra in och anpassa lokaler om 6 351 kvm inom samma fastighet för grundskola. Då tidigare hyresgäst på plan 4 nu lämnat sina lokaler har utbildningsförvaltningen erbjudits möjlighet av fastighetsägaren Balder att hyra in även detta våningsplan. Inhyrningen innebär att den totala ytan ökar med 1 840 kvm. Elevkapaciteten ökar från 720 till 900 elever.

Bakgrund

Hägersten-Liljeholmen är ett av de stadsdelsområden där elevantalet ökar mest i hela Stockholm, främst beroende på den pågående och planerade bostadsbyggnationen. Befintliga skolor

kommer inte kunna hantera hela den kommande elevökningen. För att klara elevökningen behövs därför en utökning av lokalkapaciteten. Därutöver är staden i behov av evakueringslokaler för Blommensbergsskolan samt Gröndalsskolan inför kommande om- och tillbyggnadsprojekt på dessa skolor. Lokalen i fastigheten Kilaberg 1 bedöms tillfälligt kunna lösa såväl det ökade kapacitetsbehovet i området som det nu beskrivna evakueringsbehoven.

Utbildningsförvaltningen har av utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott tidigare beviljats att hyra in och anpassa lokaler om 6 351 kvm inom fastigheten Kilaberg 1. Tidsplanen har försenats kraftigt på grund av tidigare överklaganden men projektet är nu igång.

Inom samma fastighet har tidigare funnits en friskola, Lunaskolan. De har nu valt att gå ur sina tidigare lokaler vilket öppnat upp möjligheten för utbildningsförvaltningen att hyra in även dessa om 1 840 kvm.

Ärendet

De lokaler som nu erbjuds utbildningsförvaltningen är plan 4 om 1 840 kvm. Inhyrningen innebär dessutom att skolgårdsytan ökar. Att hyra in dessa lokaler ger även skolan en bättre helhet med färre utomstående hyresgäster i samma fastighet. Elevflöden och planering av lokaler förbättras då samtliga våningsplan ligger i anslutning till varandra. En förbättrad och samlad skolhälsa planeras också att förläggas till plan 4.

Den maximala kapaciteten bedöms kunna bli cirka 900 elever, vilket är en ökning med cirka 180 elever vid inhyrning av plan 4. Detta skulle hjälpa till att täcka det behov som finns i och med ökade elevantal samt evakueringar av närliggande skolor.

Anpassning av lokalen

De ytor som förvaltningen är intresserad av har tidigare hyrts ut till Lunaskolan som är en friskola för elever med behov av undervisning i mindre grupper. En inhyrning av lokalen förutsätter därför att den anpassas för skolverksamhet i delvis större grupper. Verksamheten ser dock behov av att behålla ett antal mindre rum.

Anpassningen av lokalen kommer således främst omfatta uppgradering av ventilationen, tillskapande av en samlad elevhälsa samt vissa planlösningsförändringar. Ytskikten bedöms överlag vara i gott skick.

Ekonomi

Inhyrningen av plan 4 måste ske skyndsamt för att byggåtgärder ska kunna samordnas med resten av fastigheten. Tidplanen för detta har inte medgivit en detaljerad bedömning av anpassningsbehovet. Den kalkyl för anpassning av plan 4 som fastighetsägaren presenterat för förvaltningen grundar sig därför på samma standard och anpassningsbehov som i resten av fastigheten.

Förvaltningens bedömning är därför att kalkylen för verksamhetsanpassningar på 12,8 mkr är högre än vad det verkliga utfallet kommer vara. Anpassningen kommer att göras i samråd mellan hyresvärd och hyresgäst. Förvaltningen betalar endast hyra för de faktiska kostnaderna av anpassningarna. Den i kalkylen angivna kostnaden är den maximala som förvaltningen kan komma att betala. Förvaltningen gör bedömningen att den slutliga projektkostnaden och därmed hyran kommer att bli lägre än vad som framgår i ärendet.

Lokalerna på plan 4 har ett tillfälligt bygglov som löper ut sommaren 2022. Fastighetsägaren och utbildningsförvaltningen är överens om att på sikt ansöka om förlängt bygglov. De anpassningar som förvaltningen beställer måste dock skrivas av inom tidsramen för befintligt bygglov, vilket innebär att den initiala hyran kommer bli hög. Efter tre år kommer dock hyran per elev att sänkas markant i och med att hyrestillägg för anpassningar av plan 4 utgår.

Fakta om projektet:

	Inhyrning 2017	Inhyrning 2018	Hyra 2019	Hyra 2022
Lokalens yta:	6351 kvm	1 840 kvm	8 191 kvm	8 191 kvm
Elevkapacitet:	720 elever	180 elever	900 elever	900 elever
Årshyra*:	19,35 mkr	7,3 mkr*	26,65 mkr	22,25 mkr
Hyra/elev/år:	27 125 kr		29 611 kr	24722 kr

*I denna summa är den bedömda maxkostnaden för anpassning av lokalerna inkluderad. Detta betalas genom ett hyrestillägg på tre år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns i dagsläget inga färdiga bygghandlingar för plan 4. Kostnaden för anpassningen blir därmed en bedömd kostnad som baseras på de kalkyler som är gjorda för anpassning av resterande

fastighet. Kostnaden bedöms dock hålla sig under den angivna summan då lokalen är i relativt gott skick.

Konsekvenser för barns rättigheter

Inhyrningen av plan 4 innebär en bättre helhetslösning för skollokalerna i Kilaberg. Skolgårdens yta ökar vilket både innebär mer plats för rörelse, liksom ökade möjligheter till en kvalitativ skolgård. Ur båda dessa aspekter får inhyrningen positiva konsekvenser för barns rättigheter. Förvaltningen bedömer att förslaget inte innebär en påverkan på barn utifrån kön.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning tillsammans med grundskoleavdelningen. Skolans ledning har deltagit i arbetsprocessen. Samråd med stadsledningskontoret har skett. Samråd med huvudskyddsombud pågår.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om 1 840 kvm i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en hyreskostnad om max 6,9 mnkr under det första året. Utbildningsförvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om 1 840 kvm i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en hyreskostnad om max 6,9 mnkr under det första året. Beslutet föreslås bli justerat omedelbart då ärenden ska till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Bilagor

1. Hyresavtal (SEKRETESS)
2. Indexklausul (SEKRETESS)
3. Särskilda bestämmelser till hyresavtal (SEKRETESS)
4. Bilaga A-D till 3, bilaga till hyresavtal