

Handläggare
Linn Lundmark
Telefon: 08-508 33 680**Till**
Utbildningsnämnden
2016-03-10**Inhyrningsmedgivande för skollokal på Vegagatan,
fastigheten Adlern mindre 24****Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om cirka 351 kvm i en del av fastigheten Adlern mindre 24, Vegagatan 4, Norrmalm, till en årlig hyreskostnad om 1,43 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande till att hyra in lokalen på fastigheten Adlern mindre 24 på Vegagatan 4, Norrmalm, till en årlig hyreskostnad om 1,43 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
AvdelningschefInger Pripp
Grundskoledirektör**Sammanfattning**

Norrmalms elevantalsprognos pekar på ett fortsatt ökat behov av elevplatser på Norrmalm. Det förhållandevis låga underskott av skolplatser som finns i dag väntas successivt öka för att efter år 2024 tillta ytterligare. Förvaltningen avser att tillfälligt lösa behovet fram till år 2024 på olika sätt för att därefter inrätta en större och mer enhetlig skola. Planeringen av den långsiktiga skolverksamheten pågår i förvaltningen. Som en del av den tillfälliga lösningen förespråkar förvaltningen en inhyrning av lokal motsvarande 351 kvm på Vegagatan 4 i Norrmalm, som således ligger i nära anslutning till Observatorielundens skola och som därmed kommer kunna bli en lämplig utökning av skolenheten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samarbete med grundskoleavdelningen. I arbetsprocessen har vidare skolans ledning samt huvudskyddsombud deltagit. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Bakgrund

Norrmalms befolkning i åldrarna 6 – 15 år förväntas fram till år 2024 öka med cirka 700 barn (15 %). Ökningen mellan år 2017 - 2019 är cirka 250 barn. Prognosen tyder på att antalet barn kommer att öka i befintlig bebyggelse under 2017 - 2019, men därefter minska. Befolkningsökningen är uteslutande hänförlig till de norra delarna av Norrmalm och är till stora delar kopplade till den nybyggnation som sker i Hagastaden. Den största befolkningsökningen väntas därför tillkomma först efter 2024.

Elevprognosen för Norrmalm visar på ett relativt stabilt elevantal. Det prognostiserade behovet av nya kommunala skolplatser i området motsvarar cirka 400 elever (6 %) F - 9 mellan åren 2015 - 2024. Ökningen för perioden 2017 - 2019 är cirka 120 elever (2 %).

Platstillgången på Norrmalms skolor är i dagsläget ansträngd och prognoserna visar på successivt ökande elevkullar i hela stadsdelen. Från hösten 2016 prognostiseras en brist på undervisningslokaler för totalt 6 - 7 klasser inom Norrmalm i olika åldrar. Antalet klasser fram till och med våren 2020 kommer att variera, men uppgår sannolikt som mest till cirka 18 klasser. Detta får till följd att inhyrning av undervisningslokaler behöver komma till stånd inför höstterminens start 2016. Inhyrningen på Vegagatan koordineras med andra lösningar.

Ärendet

Observatorielundens skola är en tvåparallellig skola med årskurserna F - 5 som i dagsläget inrymmer cirka 300 elever. Skolan är lokaliserad på två adresser: Sandåsgatan 2 och Norrtullsgatan 5, varav den senare hyrdes in 2013 för att fylla de cirka 100 elevplatser som då saknades på Norrmalm. Inhyrningen löste delar av lokalbristen, någonting som avses mildras ytterligare genom att hyra in lokaler och tillskapa två klasser i årskurs 6 på Vegagatan 4. Observatorielundens skola avses i och med inhyrningen inrymma årskurs F – 6 med två paralleller. Lokalen kommer efter nödvändiga verksamhetsanpassningar att inbegripa två klassrum, två grupprum, sällskapsyta och lärarrum.

Fakta om projektet

Fastighetsägare:	PP Pension Försäkringsförening
Lokalens yta (kvm):	351 kvm
Årshyra lokal (mnkr):	Ca 1,43 mnkr
Elevantal:	Ca 60 st
Kvm/elev i lokalen:	5,85 kvm
Kvm/elev i skolan totalt:	10,10 kvm
Hyra/elev/år i lokalen:	Ca 24 000 kr
Hyra/elev/år i skolan totalt (inkl. extern idrott):	Ca 29 900 kr (räknat på 420 elever)

Vid inhyrningen av Norrtullsgatan 5 räknades på en kapacitet om 220 elever och vid inhyrningen av Sandåsgatan 2 räknades på en kapacitet om 370 elever. Skolan skulle enligt utredning bli treparallellig med årskurs F – 6. Dessa siffror har visat sig vara felaktiga då lokalernas yta inte kunnat användas i den utsträckning som planerats. Istället har Observatorielundens skola i dag en kapacitet om cirka 360 elever uppdelat i två paralleller i årskurs F - 5. Med hänsyn till att skolans kapacitet ska utökas med ytterligare en åldersgrupp är det inte möjligt att skapa elevplatserna i skolans befintliga lokaler.

Lokalen på Vegagatan är i dag en kontorslokal och därför finns behov av att anpassa lokalen för skolverksamhet, bland annat avseende ventilation och planlösning. I den föreslagna hyresnivån är därför inräknat en verksamhetsanpassning om cirka 3 mnkr med avskrivningstid på tio år som motsvarar hyrestiden. Verksamhetsanpassningskostnaderna är baserade på bifogad offert (bilaga 3).

Risker och osäkerhetsfaktorer

I och med att den föreslagna lokalen är placerad i nära anslutning till Observatorielundens skola kommer dessa elever att kunna äta i matsalen på Norrtullsgatan. Köket är i dagsläget ett mottagningskök. Förvaltningen ser över möjligheterna att optimera dessa köks- och matsalsutrymmen.

Den detaljplan som fastigheten omfattas av anger att fastigheten ska användas för bostäder. Detta innebär att ett permanent bygglov inte kan komma till stånd utan att detaljplanen ändras. I och med inhyrningen kommer därför ett tidsbegränsat bygglov om fem år att sökas. Beviljandet av bygglovet innebär en risk i detta projekt. Inhyrningen är beroende av stadsbyggnadskontorets medgivande om tidsbegränsat bygglov, vilket har sökts men ännu inte beviljats.

Om bygglov inte beviljas uppstår en risk att nödvändiga elevplatser inte finns tillgängliga till vårterminen 2016.

Ytterligare ett riskmoment i inhyrningen ligger i att denna inhyrning endast är tillfällig. Hyresvärden har villkorat inhyrningen med ett avstående av besittningsskyddet. Det föreslagna hyresavtalets giltighet är därmed villkorat Hyresnämndens medgivande till avståendet. Även om tidsbegränsat bygglov medges för den första tidsperioden om fem år kan avståendet leda till att inhyrningen blir så kortvarig att en långsiktig lokallösning ännu inte finns. Om bygglovet inte förlängs efter den första femårsperioden ska återstående hyresgäst Anpassningar slutbetalas vid avtalets upphörande vilket i sådant fall kommer att motsvara cirka 1, 5 mnkr.

En osäkerhetsfaktor är att alla hyresgästens investeringar i lokalen övergår till hyresvärden utan ersättning vid hyresperiodens utgång. Vidare kan samma investeringar ligga till grund för en hyreshöjning, för dess värdehöjande effekt på fastigheten.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om cirka 351 kvm i en del av fastigheten Adlern mindre 24, Vegagatan 4, Norrmalm, till en årlig hyreskostnad om cirka 1,43 mnkr.

Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begär medgivande att hyra in lokalen på fastigheten Adlern mindre 24 på Vegagatan 4, Norrmalm, till en årlig hyreskostnad om 1,43 mnkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. Lokalhyresavtal, 2016-02-16.
2. Planskiss, 2016-02-16
3. Budgetoffert för hyresvärdens anpassningsåtgärder, 2016-02-01.