



Handläggare: Susanna Kihlberg
Telefon: 508 33 577

Till
Utbildningsnämnden
2011-08-18

Inhyrningsmedgivande av kv. Resedan 3

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att nämnden beslutar följande

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till beslut att teckna ett tioårigt hyresavtal avseende 2 473 kvm i fastigheten Stockholm Resedan 3 på Norrmalm till en årlig hyreskostnad om ca 7,6 mkr.
2. Utbildningsnämnden begär kommunstyrelsens ekonomiutskotts medgivande att hyra in lokalen på fastigheten Stockholm Resedan 3.
3. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna kontraktet, efter ekonomiutskottets medgivande.
4. Omedelbar justering

Thomas Persson
Förvaltningsdirektör

Håkan Edman
Grundskoledirektör

Per Thorslund
Avdelningschef

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har möjlighet att etablera en skola för tre parallellklasser, F – 3, på fastigheten Resedan 3, med adress Odengatan/Dalagatan i Norrmalms stadsdel. Fastigheten angränsar till Vasa Reals skolgård. Lokalen, som består av tre dagsljusförsörjda våningsplan, är i dagsläget föremål för förhandling mellan fastighetsägaren, AB Fabege, och nuvarande hyresgäst, Posten Meddelande AB. Lokalen kan tidigast bli tillgänglig den 1 oktober 2011.

En skoletablering på Resedan 3 innebär en väsentlig förädling av förvaltningens inhyrningsbestånd på Norrmalm och möjliggör en avveckling av Karlbergs skolas splittrade inhyrningar av omoderna och trånga lokaler. Vissa av de sex lokaler som tillsammans utgör Karlbergs skolas skolenhet är till sin karaktär och utformning



mer lämpade för förskoleverksamhet än skolverksamhet vilket är bakgrunden till att högre klasser än årskurs tre inte har varit möjliga att inordna i skolan.

Norrmalms stadsdelsförvaltning har visat stort intresse för att i möjligaste mån överta Karlbergs skolas lokaler för att etablera förkolor eftersom tillskottet av förskolebarn i området är påtagligt högre än prognostiserat. Norrmalms stadsdelsförvaltning har även visat stort intresse för ett eventuellt samnyttjande av den erbjudna lokalen på fastigheten Resedan 3.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen i samråd med grundskoleavdelningen. Samtal har även förts med Norrmalms stadsdelsförvaltning och kontakt har tagits med kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Bakgrund

Förvaltningens inriktning är att säkerställa kapacitet i närområdet för de yngsta eleverna från förskoleklass till årskurs sex. Samverkan finns med stadsdelsnämnden för att när så är möjligt använda skolan som förskola.

Antalet barn i förskoleålder på Norrmalm år 2010 var 131 barn fler än prognostiserat. Stadsdelsnämnden etablerade 2010 en ny förskola med plats för 38 barn och i januari 2011 en ny förskola med plats för 60 barn och har nyligen begärt ett inhyrningsmedgivande för att ställa upp en tillfällig förskolepaviljong i början av 2012 för att möta det ökande behovet av förskoleplatser.

I Norrmalm stadsdelsområde finns följande grundskolor i kommunal regi; Röda bergsskolan, Matteusskolan, Johannes skola samt i närområdet kring erbjuden lokal: Karlbergs skola, Gustav Vasa/Vasa Real och Lilla Adolf Fredriks skola. Vasastans Montessori och Musikskolan Lilla Akademien, med plats för ca 95 respektive 250 elever i klasserna F-9 är fristående skolor. Adolf Fredriks Musikklasser, som också är belägen i stadsdelsområdet, har inte något eget skolpliktsområde utan tar emot elever från hela Stockholm. Samtliga skolor har i dagsläget fullt eller mer än fullt utnyttjad kapacitet och prognoserna visar att befolkningen i åldrarna 6–9 år kommer att öka ytterligare under överskådlig framtid.

Karlbergs skola har idag en kapacitet på 260 elever i klasserna F-3. Antalet motsvarar ca 10 kvadratmeter per elev. Skolan är organisatoriskt uppdelad på två arbetsplatser: Karlberg och Birka. Arbetsplatserna är fördelade på sex lokaler med sex separata hyresavtal tecknade med fyra olika hyresvärdar. Karlberg består av tre klassrum och en större samlingslokal, tillika matsal. Förskoleklasserna inryms i

trånga före detta bostadslägenheter i hus som uppfördes i början av 1900-talet. Birka, skolans ”andra halva”, är inrymd på små ytor i husets första och tredje våningsplan. Birka har även ett eget mottagningskök och en egen matsal. Karlbergs skolas skolgård utgörs av allmän parkmark. Fritidshemmet är lokal- och verksamhetsintegrerat med skolan. Disponering och orientering av skolans lokaler kräver att barnen ledsagas till och från skolgård och andra verksamhetsställen.

Ref.	Hyresvärd	Adress	Hyrestid löper ut	Förlängningstid	Area, m ²	Nuvarande användning
1	Brf Ebba	Norrbackag. 31-33	2012-09-30	3 år	1 170	3 lektionssalar, matsal, kök, slöjd
2	Fabaris AB	Karlbergsv. 86 b	2013-06-30	3 år	781 i två plan	Lektionssalar, matsal, mottagningskök
3	Fabaris AB	Karlbergsv. 86 a	2014-06-30	3 år	84	1 klassrum, 1 fritidsrum
4	Brf Valvet	Karlbergsv. 76	2013-09-30	2 år	187	Klassrum
5	Brf Ebba	Norrbackag. 31	2012-06-30	3 år	150	Personalrum
6	Svenska Bostäder AB	Norrbackag. 29	2012-09-30	3 år	262	Gymnastik
Summa					2 634 m²	

Bild 1. Matris över Karlbergs skolas lokalhyresavtal.

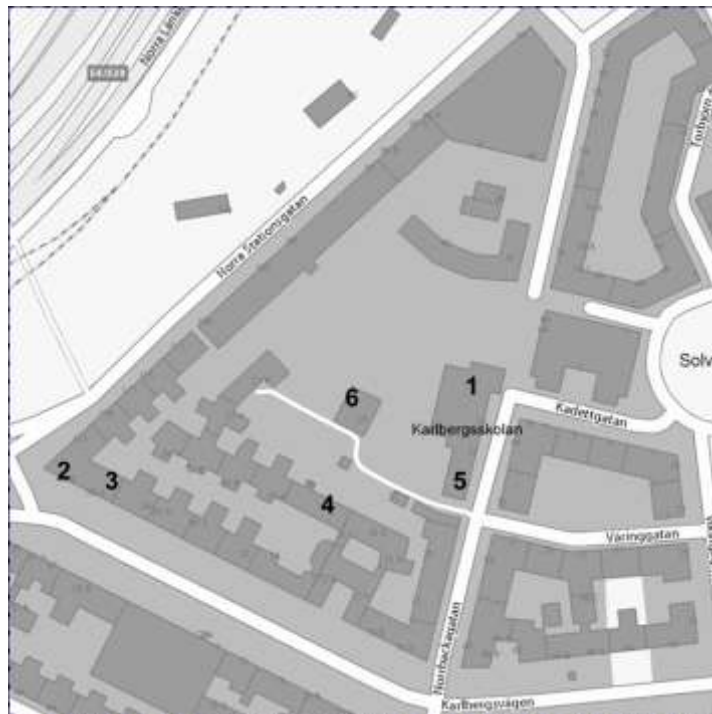


Bild 2: Kartbild över Karlbergs skolas lokaler.

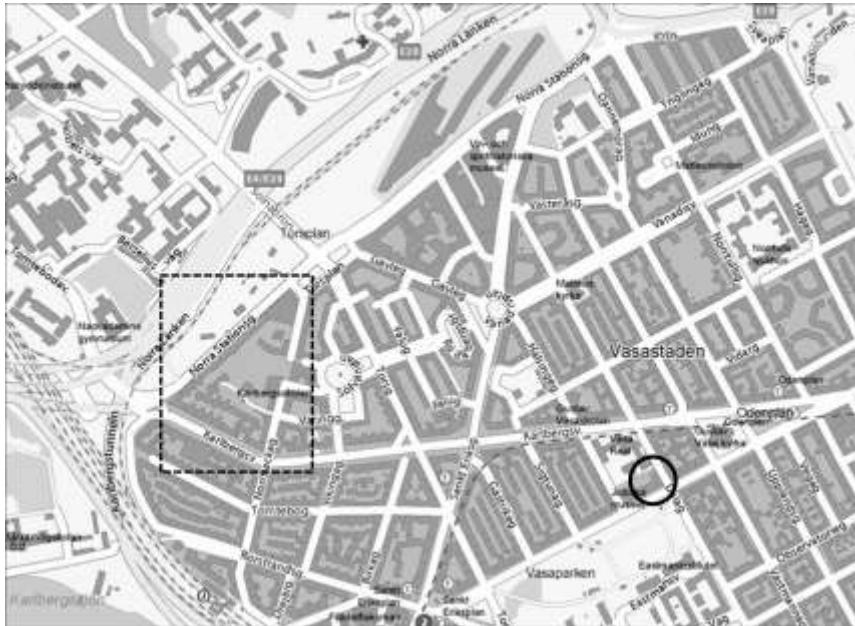


Bild 3: Kartbild Norrmalm. Streckad linje runt omfång av Bild 2, Resedan 3 i svart ring.

Fastigheten Resedan 3



Bild 4: Fastigheten Resedan 3, fasad mot korsningen Dalagatan/Odengatan. Den vita byggnaden till höger och den orange byggnaden i bakgrunden till höger är delar av Vasa Real.

Fastigheten Resedan 3 angränsar till fastigheten Resedan 2, ägd av SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, där Vasa Real och stadsdelsnämndens förskola ”Resedan” är belägna. Entrén är belägen på Dalagatan. Fastigheten ligger i korsningen Dalagatan och den något livligare Odengatan och lokalen har utsikt över Vasaparken som också är en tillgång för skolverksamheten. Lokalen på Resedan 3 består av 2 473 kvm fördelat på tre våningsplan enligt följande: källarplan (med dagsljus) 686 kvm, markplan 850 kvm och övre plan 937 kvm. En

utredningsskiss över den tänkta skoletableringen visar att lokalen skulle kunna rymma nio klasser och tre förskoleklasser, eller 330 elever, se [bilaga 1](#).

Ägaren till Resedan 3, AB Fabege, förhandlar i dagsläget med nuvarande hyresgäst efter en uppsägning för villkorsändring utförd av hyresvärden. Hyresförhållandet upphör den 30 september 2011 såvida parterna inte tecknar ett nytt hyresavtal vilket i dagsläget bedöms vara mindre sannolikt. Lokalens inre underhåll är i dagsläget påtagligt eftersatt och stammar jämte sanitets- och köksinredning bedöms vara i det närmaste uttjänta. Fastighetsägaren är därför inriktad på att totalrenovera lokalen.

Utbudet av lokaler i storleksordningen 2 000 kvm eller mer med egen entré i markplan, direkt tillgång till skolgårdsutrymme och med de extraordinära fastighetstekniska grundkrav som ställs för skoletableringar är strängt begränsat för att inte säga närmast obefintligt i området Vasastan och Norrmalm. Omsättningen av denna typ av lokaler i Stockholms innerstad är mycket trög, beroende dels på det smala utbudet men också på att denna typ av objekt kräver större investeringar och därmed lång sikt i hyresförhållandet.

Ärendet

Behovsanalys

Mellan åren 2011-2019 kommer befolkningen i ålder 6 - 9 år att öka från 1 794 personer till 2 268 personer i Norrmalms stadsdel, enligt den senaste prognosen. Prognosen från 2010 visade att antalet elever i ålder 6 – 9 år kommer att öka från ca 1 450 till ca 1 700.

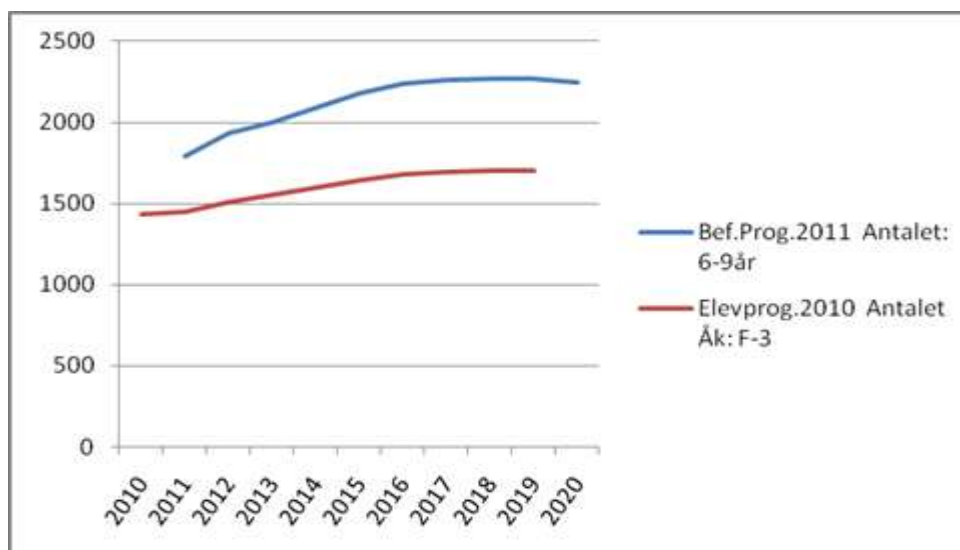


Bild 5. Matris över befolkningstillväxt och elevprognos, uppgifter hämtade från USK AB.

Norrmalm Åk F–3, ålder 6-9										
Grupp	Elever 2010	Prog 2011	Prog 2012	Prog 2013	Prog 2014	Prog 2015	Prog 2016	Prog 2017	Prog 2018	Prog 2019
Eget upptagn.omr. egen SDN	809	855	918	941	968	993	1 014	1 027	1 034	1 029
Eget upptagn.omr. annan SDN	29	25	28	30	31	31	30	29	29	29
Ej i upptagn.omr. egen SDN	350	354	366	394	404	418	429	432	433	429
Ej i upptagn.omr. annan SDN	193	175	163	160	164	171	176	180	182	184
Annan kommun	55	42	33	28	28	28	28	28	28	28
Totalt	1 436	1 450	1 508	1 553	1 594	1 641	1 677	1 696	1 706	1 700

Bild 6. Matris över elevtillströmning i stadsdelen Norrmalm samt elevantalsprognos.

Sammantaget har de kommunala skolorna med skolpliktsområden i stadsdelsnämndsområdet Norrmalm en kapacitet av 1 507 elevplatser för klasserna F–3 i dagsläget. Skolorna på södra Norrmalm har med nuvarande etableringar en kapacitet av ca 850 elevplatser i klasserna F–3. I dagsläget finns i hela stadsdelsnämndsområdet en större kapacitet än rådande elevantal, men prognoserna (bild 5-7) visar att läget snart blir det motsatta. Här ska också noteras att det finns en osäkerhet i prognosen rörande barn i förskoleåldern. Enligt uppgift från Norrmalms stadsdelsförvaltning finns drygt 500 fler barn i förskoleåldern idag än vad USK prognostiserade för tre år sedan.

Antal elever i jämförelse med kapacitet höstterminen 2010

Skola / årskurs	F	1	2	3	4	5	6	7	8	9	totalt	kapacitet	avvikelse	lärare/100 elever
Gustav Vasa	85	81	79	74	80	68					467	430	37	5,7
Karlbergs skola	80	66	53	62							261	260	1	8
Lilla Adolf Fredrik	81	79	55	58	41	45					359	355	4	5,7
Vasa Real					28	57	169	147	143	196	740	810	-70	8,1

Bild 7. Matris över antal elever i jämförelse med kapacitet höstterminen 2010.

Verksamhetsbeskrivning

Den nya grundskolan planeras för 330 barn/elever. Detta motsvarar ca 7,5 kvm per elev. Den totala arean är 2 473 kvm och lokalen ligger i direkt anslutning till skolan Vasa Real och dess skolgård. I omedelbar närhet till lokalen ligger även Vasaparken som med sin nyligen iordningställda lekpark är en tillgång för skolverksamheten. Lokaler för musik, bild och idrott ingår inte i projektet utan befintliga resurser i Vasa Real kommer att utnyttjas. Dock kommer rörelserum och utrymme för fritidsverksamhet att finnas i den nya lokalen.

Etableringen innebär att hela lokalen rivs invändigt och byggs upp enligt den planlösning och med de funktioner och den standard som utbildningsförvaltningen anvisar fastighetsägaren. Enligt bilagda utredningsskisser planeras en rumsindelning där klassrummen ligger i omedelbar förbindelse med hemvister och utrymmen för fritidsverksamhet. Lokalens första och andra våningsplan har stora fönster med liknande formspråk som den närmast liggande delen av Vasa Reals skolbyggnad. Planlösningen anpassas så att lokalerna ska kunna nyttjas till såväl förskoleverksamhet som skolverksamhet för upp till nionde klass och fritidshem. Källarplanet som omfattar ca 27 % av lokalens totalarea har ljusinsläpp utmed den vägg som vetter mot Vasaparken, dvs. söderut. I detta plan planeras för kök, matsal, administrativa utrymmen, förråd, arkiv och rörelserum.

Den nya grundskolan beräknas bli färdig till terminsstart hösten 2012. Till en början kan klasser flyttas från Karlbergs skola vilket möjliggör en avveckling av Karlbergs skola. Utbildningsnämnden skulle i det läget kunna överlåta lokaler till Norrmalms stadsdelsnämnd för en välkommen etablering av nya förskolor. För det fall att de pågående hyresförhandlingarna med nuvarande hyresgäst i Resedan 3 faller så ut att ett tillträde istället blir aktuellt mitt under pågående skolår föreslår utbildningsnämnden att stadsdelsnämnden initialt får nyttja lokalen på Resedan 3 för förskoleverksamhet. Därefter övergår lokalen successivt till skolverksamhet. Utgångspunkt för utformningen av lokalens planlösning är att möjliggöra ett dylikt samarbete mellan förvaltningarnas verksamheter.

Projekterings- och byggtid beräknas till cirka 3 månader. Hyreskostnaden för hela hyresperioden uppskattas till cirka 76 mkr. Det motsvarar cirka 3 000 kr per kvm och år exklusive moms. Hyreskostnaden per elev och år beräknas till cirka 23 tkr. Vid maximalt utnyttjad skolkapacitet motsvarar skolans area 7,5 kvm per elev. AB Fabege äger fastigheten och är byggherre.

Risk/Osäkerhetsfaktorer

Nuvarande hyresgäst är uppsagd för villkorsändring av hyresvärden. Hyrestiden löper ut 2011-09-30. Den allvarligaste risken är att hyresgästen backar i hyresförhandlingarna och att parterna därvid träffar en överenskommelse om att förlänga hyresförhållandet till 2014-09-30. I denna händelse har förvaltningen att ompröva möjligheten att etablera en skola i lokalen till sist nämnda datum då hyresvärden är villig att säga upp hyresgästen för avflyttning när nästa tillfälle ges. Förvaltningens bedömning är att sannolikheten för att denna risk infaller är ca 20 %.



En annan risk är att det blir tidsförskjutningar i tillträde till lokalen beroende på att nuvarande hyresgäst i hyresnämnden kan beviljas uppskov med avflyttning med upp till två år, som längst till 2013-09-30. Förvaltningens bedömning är att sannolikheten för att denna risk infaller är ca 80 %, däremot är det mycket svårt att prognostisera omfattningen av en möjlig tidsutdräkt eftersom det förekommer alldeles för många okända påverkansfaktorer. För verksamheten vore det optimalt att tillträda sommaren 2012 så att lokalen hinner iordningställas för drift per höstterminen 2012.

Någon risk för att lokalerna inte kommer att utnyttjas maximalt de närmaste 10 åren förutspås inte. Befolkningsprognosen visar snarare på att ytterligare kapacitet kommer att behövas för områdets grundskoleelever.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förslaget att teckna ett tioårigt hyresavtal avseende 2 473 kvm i fastigheten Stockholm Resedan 3 på Norrmalm till en årlig hyreskostnad om ca 7,6 mkr.

Utbildningsnämnden begär kommunstyrelsens ekonomiutskotts medgivande att hyra in lokalen på fastigheten Stockholm Resedan 3.

Nämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna kontraktet, efter ekonomiutskottets medgivande till inhyring.

Ärendet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

1. Inplaceringsstudie av funktioner i Resedan 3