



Handläggare: Susanna Kihlberg
Telefon: 08-508 33 577

Till
Utbildningsnämnden
2011-12-15

Inhyrningsmedgivande - Lugnets tillfälliga skola

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att teckna ett sjuårigt hyresavtal avseende 1 395 kvm i fastigheten Stockholm Torkhuset 4 i Hammarby Sjöstad till en årlig hyreskostnad om ca 2,7 mkr.
2. Utbildningsnämnden begär kommunstyrelsens ekonomiutskotts medgivande att hyra in lokalen på fastigheten Stockholm Torkhuset 4.
3. Omedelbar justering

Thomas Persson
Förvaltningsdirektör

Håkan Edman
Grundskoledirektör

Per Thorslund
Avdelningschef
administrativa avdelningen

Sammanfattning

Förvaltningen föreslår utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna inhyrningen av våningsplan 2 på Hammarby fabriksväg 61 – 65 för tiden 2012-07-01 till och med 2019-06-30 till en total kostnad om ca 19 mkr.

Bakgrund

Utbildningsnämnden har i ärende 08-324/1921 medgett en etablering av Lugnets skola i Hammarby sjöstad. Skolan var planerad att stå färdig till höstterminen 2011, men till följd av en överklagad detaljplan har projektet bromsats upp. Som en akut lösning på tillströmningen av nya elever 2011 hyrde utbildningsförvaltningen in ett våningsplan (våningsplan 1) om ca 1300 kvm i fastigheten Torkhuset 4 på Hammarby Fabriksväg 61 – 65. Ett ytterligare



våningsplan kommer att behöva hyras in i samma hus för att kunna möta tillströmningen av nya elever 2012 och framgent.

I Sjöstaden pågår och planeras det en utbyggnad av bostäder och dessutom pekar elevprognoser och befolkningsprognoser på ett ökat antal barn i skolålder. I området råder det kapacitetsbrist på de befintliga kommunala skolorna och det finns anledning att utöka antalet elevplatser.

De kommunala skolorna i området har sitt huvudsakliga upptagningsområde i närområdet. Detta gäller också för de två fristående Vittra skolorna som ligger i området. Fryshusets grundskola och Kulturamas Musikdramatiska grundskola som också ligger i området har betydligt större upptagningsområden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom administrativa avdelningen.

Samråd har skett med stadsledningskontoret vid möte på utbildningsförvaltningen den 3 november 2011.

Handikapprådet har beretts möjlighet att lämna synpunkter på tillhandahållna ritningar den 17 oktober 2011. Ärendet kommer även att föredras för handikapprådet vid sammanträde den 30 november 2011.

Läraryrskommitténs huvudskyddsombud har meddelat att förbundet ej har något att erinra under förutsättning att den öppna flexibla planlösningen blir densamma som på nuvarande plan 1.

Ärendet

Sjöstaden har en mycket positiv utveckling både i elevprognosen och i befolkningsprognosen. Elevprognosen finns i dagsläget endast för Sjöstadskolan då Lugnets skola inte fanns när prognosen gjordes.

Beroende på hur elevprognosen är uppbyggd kan det finnas anledning att tro att efterfrågan på skolplatser är högre än vad elevprognosen anger. Detta gör att även befolkningsprognosen¹ för barn i åldern 6-15 år har granskats och förvaltningen har då funnit att under perioden ökar antalet barn i denna ålderskategori. Ökningen avmattas under slutet av perioden men antalet barn i skolåldern verkar nå sin kulmen efter 2020.

¹ Befolkningsprognosen 2011, som sträcker sig till 2020

I diagrammet nedan framgår hur några kapacitetsökande åtgärder står sig mot elevprognosen och befolkningsprognosen. Det som vi idag vet kommer att påverka kapaciteten är byggnationen av Lugnets skola och den kommer även att inrymma förskola. Uppförandet av den permanenta Lugnets skola är försenat till följd av överklagad detaljplan och det är ännu inte klart att skolan kommer att kunna stå färdig till hösten 2014, som är den uppdaterade färdigställandetiden.

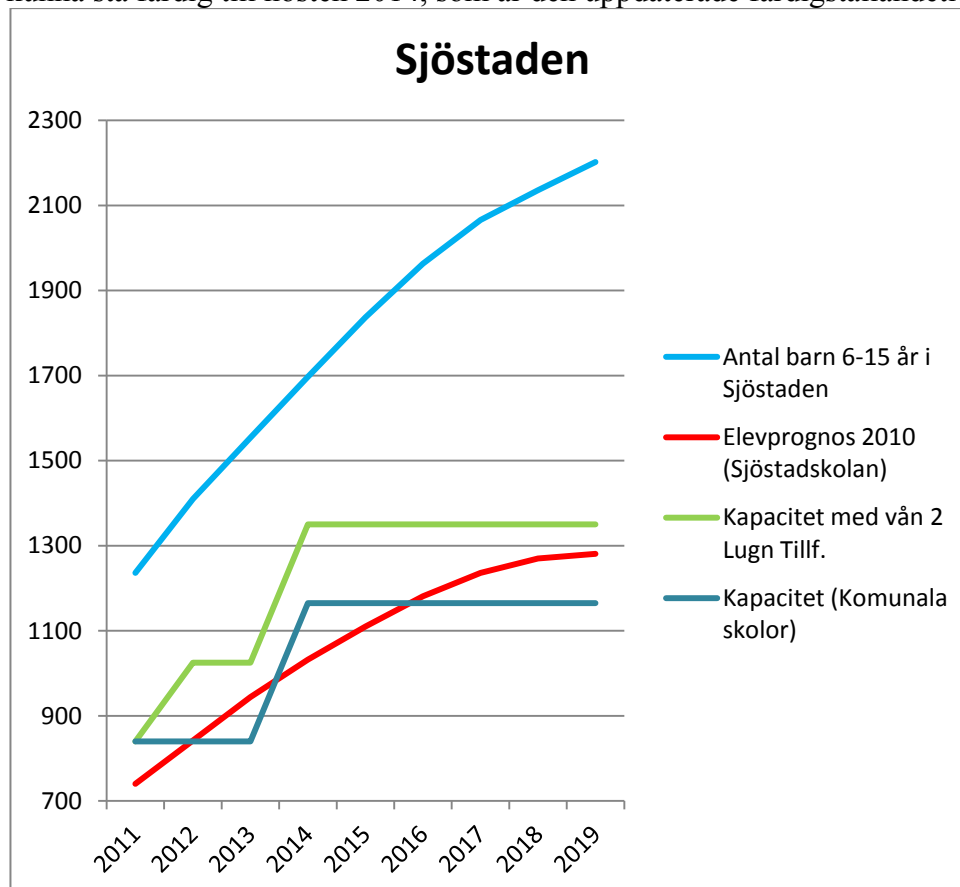


Diagram 1: Elevprognosen i förhållande till kapaciteten och höjda kapacitetstal. Samt Befolkningsprognosen 2011.

En annan faktor som inte förvaltningen inte kan förutse är hur de fristående skolorna planerar att agera i området. Men utifrån prognoserna står det klart att det förutom de planerade kommunala skolorna finns ett behov av att även fristående skolor utökar sin kapacitet.

Förvaltningens synpunkter

Mot bakgrund av dessa prognoser ser förvaltningen ett behov av att öka kapaciteten i området för att kunna möta befolkningsökningen. Detta kan lösas



genom att hyra in ytterligare lokal i fastigheten Torkhuset 4. I det korta perspektivet är motiveringen att kunna möta behovet av elevplatser för de yngre åldrarna, men förvaltningen ser även att det på längre sikt finns ett behov av att stärka kapaciteten på Lugnets skola då lokalerna i den nya skolbyggnaden inte kommer att räcka för att möta elevantalsökningen enligt prognoserna.

Utbildningsförvaltningen har mot denna bakgrund tecknat ett hyresavtal avseende våningsplanet omedelbart ovanför det redan inhyrda våningsplanet på fastigheten Torkhuset 4 i Hammarby Sjöstad. Hyresavtalet är villkorat av att utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott senast under januari 2012 medger inhyrningen enligt hyresavtalet. Hyrestiden löper ut 2019-06-30, det vill säga samtidigt som hyrestiden för redan inhyrt våningsplan löper ut. Hyresavtalet, inklusive ritningsbilagor, biläggs tjänsteutlåtandet som bilaga 1.

Fakta om Lugnets tillfälliga etablering	Läsåret 11/12	Befintlig verksamhetskapacitet	Framtida verksamhetskapacitet
<i>Elever</i>			
Grundskola åk F-3	95	165	350
Grundskola åk 4-6	0	0	0
Grundskola åk 7-9	0	0	0
Grundsärskola	0	0	0
Totalt antal elever	95	165	350
<i>Lokaler och ekonomi</i>			
Bedömd hyreshöjande projektkostnad			
Skolans area (kvm)	1325	1325	2720
Total årshyra (mnkr)	2,7	2,7	5,4
Årshyra/kvm (kr)	2 038	2 038	1 985
Kvm/elev	13,9	8,0	7,8
Årshyra/elev (kr)	28 421	16 364	15 429
Fyllnadsgrad	58%		

Det nya våningsplanet planeras för 185 barn/elever. Detta motsvarar drygt 7,5 kvm per elev. Den totala arean på våningsplan 2 är 1 395 kvm och våningsplanet beräknas vara iordningställt och färdigt att tas i bruk av verksamheten till höstterminsstart 2012. Hyreskostnaden för hela hyresperioden, 2012-07-01 till och med 2019-06-30, beräknas uppgå till 19 188 225 kr vilket motsvarar 14 817 kr per



elev och år samt 1 965 kr per kvadratmeter och år. Kostnaden utgör varmhya inklusive hyresgästanpassning av lokalen. Areim Torkhuset 4 AB innehar tomträtt för fastigheten och är byggherre.

Förvaltningen erfar att det mottagningskök och den matsal som iordningställdes på det första våningsplanet har kapacitet att försörja även de elever som kommer att få sin undervisning på det nya våningsplanet. På våningsplan 2 kommer det således i princip bara finnas undervisningsarea, vilken genom en öppen planlösning med flyttbar inredning och väggar kommer att utgöra en effektiv och flexibel miljö för verksamheten.

Fastigheten har inte någon egen utemiljö som iordningstälts som skolgård. Det finns däremot tillgång till naturmiljö och lekplatser i närheten. Nuvarande verksamhet har löst behovet av utemiljö på så sätt att barnen delas in i förmiddags- och eftermiddagspass som omväxlande har sin undervisning ute respektive inne. I och med fastighetens beskaffenhet och belägenhet ställs högre krav på att verksamheten gör planerade utflykter. Inhyrningen av lokaler utan omedelbar tillgång till skolgård är en extraordinär åtgärd påkallad av aktuella omständigheter som varit svåra att förutse. Frågan om skolgårdar prövas alltid i samband med nyetableringar.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna inhyrningen av våningsplan 2 på Hammarby fabriksväg 61 – 65 för tiden 2012-07-01 till och med 2019-06-30 till en total kostnad om ca 19 mkr.

Beslutet justeras omedelbart.

Bilagor

1. Hyresavtal inklusive ritningsbilagor