

Handläggare
Maria Nilsson
Telefon: 08-508 33 932**Till**
Utbildningsnämnden
2013-11-28

Inhyrningsmedgivande i fastigheten Spelbomskan 14, Sandåsgatan 2, Norrmalm

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om cirka 2 700 kvm i fastigheten Spelbomskan 14, Sandåsgatan 2, Norrmalm, till en årlig hyreskostnad om ca 6,5 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att hyra in lokalen i fastigheten Spelbomskan 14 på Sandåsgatan, Norrmalm.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Anders Carstorp
UtbildningsdirektörLena Holmdahl
Avdelningschef
Administrativa avdelningenHåkan Edman
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Behovet av skollokaler på Norrmalm har de senaste åren varit stort. Flera tillfälliga lokallösningar har skapats och organisationerna i skolorna har ändrats för att kunna bereda plats för sexåringar. För att kunna möta behovet av elevplatser och för att kunna bygga F-6-organisationer med en rimlig parallellitet behöver nya lokaler tillskapas. Förvaltningen har hittat en lämplig lokal på Sandåsgatan, en sidogata till Norrtullsgatan. På Norrtullsgatan 5 startades

höstterminen 2013 en verksamhet med förskoleklasser knutna till Matteusskolan. Dessa kan tillsammans med Sandåsgatan bygga en skolorganisation för F-6 i tre paralleller. Från höstterminen 2014 kan en ny skola med egen skolledning och eget skolpliktsbevakningsområde starta i ett område där trycket på nya elevplatser är som störst i stadsdelen.

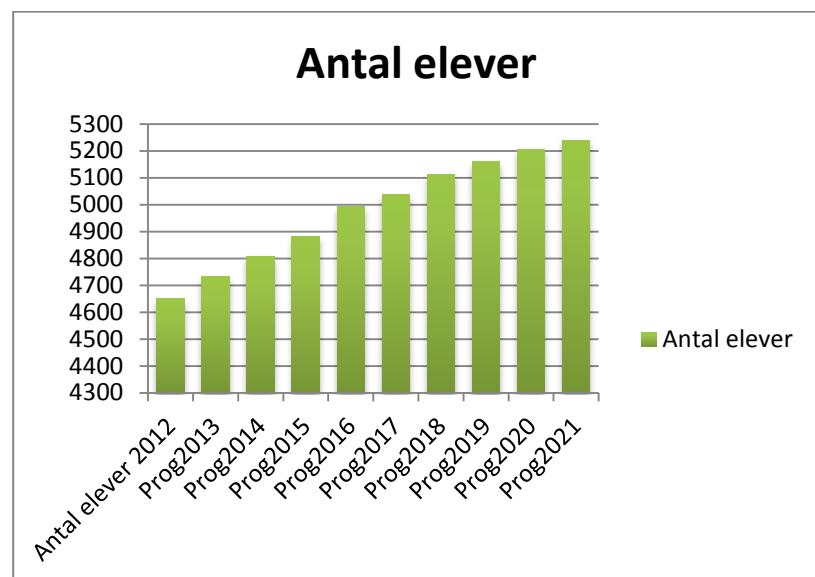
Förvaltningens förslag är därför att teckna ett tioårigt avtal med fastighetsägaren Balder City AB.

Ärendets beredning

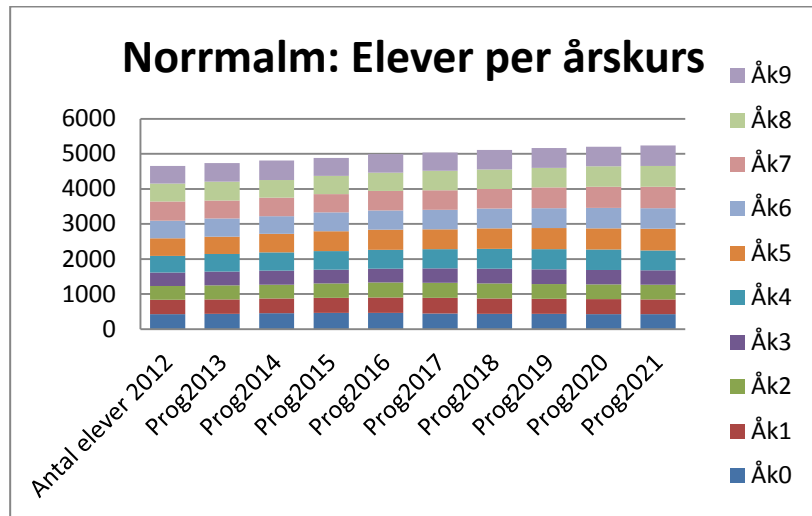
Ärendet har beretts av administrativa avdelningen i samarbete med grundskoleavdelningen och stadsledningskontoret.

Bakgrund

Inom Norrmalms stadsdelsområde har de senaste åren behovet varit stort av lokaler för det ökande antalet 6-åringar i området. Ett flertal paviljonger har byggts på små skolgårdar och där byggloven börjar löpa ut. Flera skolor har tagit in fler förskoleklasser än vad den egna organisationen tillåter vilket innebär att elever har behövt byta skola i både femte och sjätte klass. För att skolorna ska kunna skapa F-6-organisationer behövs nya lokaler av permanent karaktär samtidigt som det råder brist på lämpliga lokaler i området.



Elevprognos Norrmalm



Hösten 2013 öppnades en ny enhet för tre förskoleklasser på Norrtullsgatan, organisatoriskt knutna till Matteusskolan. I ett första skede under våren 2014 kan den nya verksamheten också ledas och administreras från Matteusskolan. Från höstterminen 2014 kan en ny skola, F-6, med egen skolledning och egen skolpliktsbevakningsområde starta i ett område där trycket på nya elevplatser är som störst i stadsdelen.

I dagsläget bedrivs fristående skola i lokalen. Den verksamheten är under avveckling och kommunen kommer att få ansvar för ytterligare 50 elever i området som behöver placeras och inom Norrmalm råder stor brist på platser.

Ärendet

Fastigheten

Sandåsgatan 2, Norrmalm

Snabbfakta om inhyrningen i lokalen på Sandåsgatan 2

Lokaler och ekonomi

Ägare:	Balder City AB, 556650-8775
Fastighetens uppförandeår:	1900
Lokalens totalyta:	ca 2 700 m ²
Elevantal:	370
Klasser	15
m ² /elev:	ca 7,3
Årshyra:	6,5 mnkr
Anpassningskostnad:	ca 2,5 mnkr
Hyra/elev (kr):	17 500 kr



Spelbomskan 14 ligger på en liten återvändsgata mot Norrtullsgatan och rymmer i dagsläget en fristående grundskola. Snett över gatan ligger Norrtullsgatan 5 där Matteusskolan öppnade en ny verksamhet höstterminen 2013. Fastigheten gränsar direkt mot Observatorielunden. Flera av entréerna vetter mot parken som barnen därmed får direkt tillgång till.

Fastigheten har ett platt tak, se bild. Förvaltningen kommer att undersöka om det är möjligt att iordningsställa taket för utomhusverksamhet.

Fastighetsägare är Fastighets AB Balder, ett börsnoterat fastighetsbolag som enligt egen utsago strävar efter att vara en långsiktig ägare. Balder bildades 2005 och dess fastighetsbestånd hade den 30 juni 2013 ett värde om 23,6 mdkr.

Kostnaderna för anpassning av lokalerna för verksamheten uppgår enligt preliminära beräkningar till 2,5 mnkr. Förvaltningen ser bland annat behov av fler toaletter. Förvaltningen planerar även att bygga en helt ny slöjdsal i fastigheten.

Verksamheten

På Norrmalm finns idag åtta kommunala skolor. Två stora ombyggnader ska påbörjas under kommande år: Rödabergsskolan kommer att utökas med ca 250 nya elevplatser och

Vasa Real kommer att gå från att vara en 4-9-skola till att bli en F-9-skola med en kapacitet att ta emot ca 1 000 elever. Under ombyggnadstiden för Vasa Real finns behov av evakueringslokaler. Det geografiska läget gör Sandåsgatans lokaler lämpliga.

Lokalerna på Norrtullsgatan/Sandåsgatan kan från höstterminen 2014 bilda en ny skolenhet med egen skolledning och eget skolpliktsbevakningsområde. En inhyrning av nya lokaler möjliggör också för Lilla Adolf Fredrik att behålla åk 6 och bli en F-6-skola redan höstterminen 2014.

Övertagandet av lokalerna är planerat till vårterminen 2014, vilket innebär att de elever som idag finns i verksamheten och som vill stanna kvar erbjuds plats (cirka 50 st 6-8 åringar). Antingen bedrivs verksamheten vidare på Sandåsgatan under våren eller så flyttas den över till Norrtullsgatan 5 där det idag finns plats för ytterligare 2 klasser. Under perioden kan verksamheten ledas och administreras av Matteusskolan och då kan också planering och rekrytering för den nya skolenheten göras.

För att kunna starta enheten till hösten 2014 behöver viss verksamhetsanpassning göras i lokalerna. Idag är det för få toaletter, väggar behöver flyttas för att få rätt antal klassrum med mera. En träslöjdssal bör kunna inrymmas i en del av skolan. Salen skulle även kunna fungera för Lilla Adolf Fredrik som idag saknar egen träslöjdssal.

Verksamheten föreslås ha mottagningskök. Maten kommer troligen att tas från Matteusskolan.

En stor kemisal med preparandrum finns i källarplanet. Salen är utrustad för gymnasieundervisning och kommer att kunna hyras ut/ användas av skolor i närområdet. Idrottsundervisning kommer att kunna erbjudas i mindre omfattning i lokalerna på Norrtullsgatan men för de äldre barnen måste idrottssalar i området användas. Under de närmsta åren kan Matteusskolan ta emot dessa elever. På sikt kommer dock nya ytor för idrottsundervisningen att behövas i stadsdelen, allteftersom de stora elevkullarna växer i ålder.

Utemiljön

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Observatorielunden. På ett utskjutande platt tak kan det vara möjligt att

iordningställa en mindre utemiljö med direkt utgång från ett av våningsplanen.

Risk/osäkerhetsfaktor

I dagsläget bedrivs fristående skola i lokalen. Den verksamheten är under avveckling och kommunen kommer att få ansvar för ytterligare 50 elever i området. Dessa måste placeras och inom Norrmalm råder stor brist på platser.

Då flera skolor i områden kommer att behöva evakueringslokaler kommer lokalen även att kunna fungera som evakueringslösning. Det fria skolvalet medför dock en viss osäkerhet kring hur många elever som väljer skolan.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förslaget om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om cirka 2 700 kvm i fastigheten Spelbomskan 14, Sandåsgatan 2, Norrmalm, till en årlig hyreskostnad om cirka 6,5 mnkr.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att hyra in lokalen i fastigheten Spelbomskan 14 på Sandåsgatan, Norrmalm.

Beslutet justeras omedelbart.

Bilaga

Hyreskontrakt med bilagor (bland annat ritningar) för inhyrning i Spelbomskan 14