

**Handläggare**  
Anna Lidvall Gräll  
Telefon: 08-508 33 727

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2015-02-19

## **Inhyrningsmedgivande av Godsfinkan 1**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att teckna ett hyresavtal avseende en tillfällig etablering om cirka 2 540 kvm i fastigheten Godsfinkan 1, adress Heliosgatan 22-26, till en årlig hyreskostnad om totalt 6 484 840 kr/år. Vidare godkänner utbildningsmänden en anpassning av lokalen resulterade i ett tillägg uppgående till maximalt 4 076 000 kr/år. Hyreskostnaden uppgår maximalt till cirka 10 561 000 kr/år.
2. Utbildningsnämnden begär kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande att hyra in lokalerna i Godsfinkan 1.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl  
T.f. utbildningsdirektör

Håkan Edman  
Grundskoledirektör

### **Sammanfattning**

Hammarby Sjöstad är i behov av en ny fullstor skola. Det innebär att ett omfattande arbete med att finna lösningar på bristen av skolplatser pågår och har visat sig vara väldigt svårt att lösa inom Sjöstaden i rätt tid. Förvaltningen föreslår inhyrning och anpassning av fastigheten Godsfinkan 1 för en tillfällig etablering. Lokalen omfattar 2 540 kvm och tillskapar cirka 360 nya skolplatser. Den nuvarande kontor/industri lokalen kommer att anpassas för den planerade skolverksamheten. Utöver klassrum, grupprum och allmänna uppehållsytor kommer slöjdsalar att inrättas samt ett motionsrum.

## **Bakgrund**

Befolkningen i åldern 6-15 år fortsätter att växa i Hammarby Sjöstad. Elevprognosen visar att volymerna ökar för att därefter stabiliseras på en hög nivå om ett cirka 9-parallelligt skolbehov. Som framgår av lokalförsörjningsplanen för år 2014 behövs en fullstor permanent skola för att förse området med grundskoleplatser. Det innebär att ett omfattande arbete med att finna lösningar på bristen av skolplatser pågår och har visat sig vara väldigt svårt att lösa inom Sjöstaden i rätt tid.

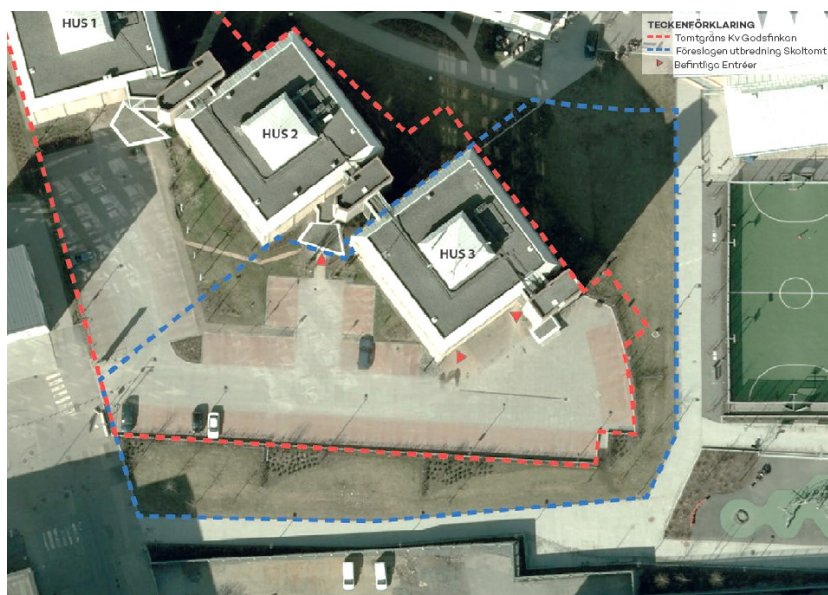
Stockholms stad har genom S:t Erik Markutveckling AB strax innan årsskiftet 2014/2015 förvärvat fastigheten Godsfinkan 1. I samband med förvärvet av fastigheten har SISAB av kommunfullmäktige fått i uppdrag att teckna ett hyresavtal med fastighetsägaren S:t Erik Markutveckling AB samt förbereda ombyggnad av byggnad 3 efter beställning av utbildningsnämnden. Samtidigt har utbildningsnämnden fått i uppdrag att enligt stadens ramavtal göra en beställning hos SISAB för den planerade ombyggnaden av byggnad 3 till skolverksamhet och förbereda tecknandet av erforderligt hyresavtal med SISAB. Detta inhyrningsmedgivande avser att fullgöra utbildningsnämndens åtaganden enligt kommunfullmäktiges beslut. Kommunfullmäktiges beslut bifogas som bilaga 1 till detta tjut.

Inhyrningen av Godsfinkan 1 är en av flera lösningar som behövs för att klara kapaciteten i Sjöstaden.

## **Ärendet**

### **Fastigheten och anpassningen**

Fastigheten Godsfinkan består av tre byggnader som används för kontor/industriverksamhet. Den byggnad som föreslås för tillfällig etablering av skolverksamhet, byggnad 3, är belägen granne med Sjöstadsskolan. Det är endast en väg för gångtrafik som skiljer dem åt. Se illustrationen nedan.



Figur 1 Föreslagen byggnad för inhyrning utgörs av hus 3. Till höger skymtas skolgården och i högra hörnet en del av Sjöstadsskolan.

Byggnad 3 består av fem våningsplan. Entréplanet planeras för rörelserum, slöjdssalar, expedition och gemensamma utrymmen samtidigt som de övriga fyra våningsplanen kommer att bestå utav tre klassrum vardera samt grupp rum. Beräknat på 30 elever per klass ger detta en kapacitet på cirka 360 elever. Planlösningen anpassas för flexibel användning mellan olika åldrar och olika årskurser. Med anledning av fastighetens placering intill befintlig skola uppstår synergieffekter ur ett verksamhetsperspektiv. Flera funktioner kan också samnyttjas och därigenom bespara anpassningskostnader av fastigheten Godsfinkan 1. Bland annat kök- och matsalsbehovet kommer att lösas inom Sjöstadsskolan samtidigt som Sjöstadsskolan kommer kunna tillgodose sina behov av bland annat slöjdsalar i fastigheten Godsfinkan 1.

Förvaltningen planerar att anpassningen av lokalen kommer att inledas under oktober 2015 så att lokalen kan tillträdas den 1 juli 2016 och lokalen kan tas i anspråk till höstterminen. Se bilaga 2 för tid plan för projektet.

### Tomten och skolgården

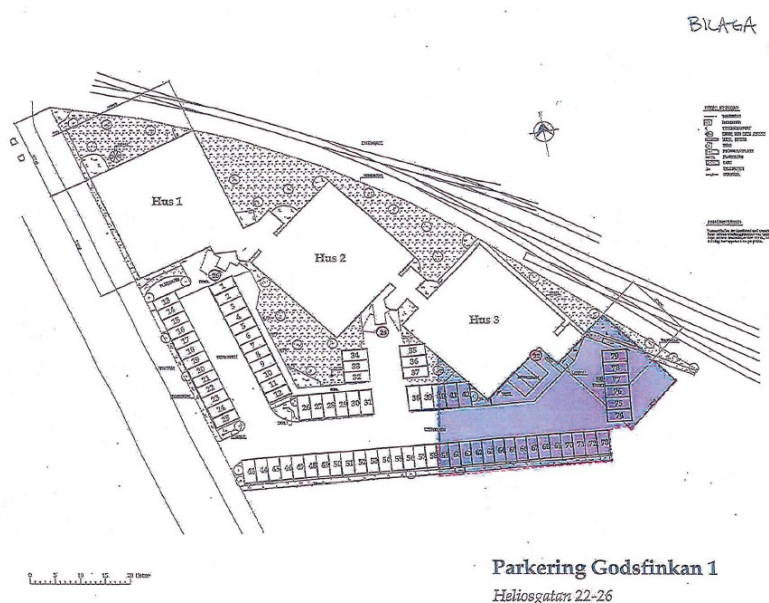
I dagsläget består tomten i till största del av parkeringsplatser samt inlastningsytor. Delar av tomten ligger idag lägre än omgivande gång-/cykelstråk och dessa delar avgränsas mot omgivande mark med låga murar av krysshämrad granit, klippta avenbokshäckar och mindre planteringsytor. I anslutning till tomten och till Sjöstadsskolan ligger en allmän lekpark/aktivitetspark med klätterställningar och streetbasket. Söder om tomten är det idag

industrilokaler, men ett planarbete pågår för att omvandla detta till bostadsbebyggelse.



Figur 2 Planritning över planerad skolgård i anslutning till skolgårdsbyggnaden som även visar omgivande parkmark.

Med anledning av fastighetens disposition är den möjliga skolgården förhållandevis liten. Av den anledningen har frågan om tillfälligt samutnyttjande av delar av den angränsande parkmarken, markerad med gröna nyanser i planen väckts, se illustrationsplanen i figur 2. Den lokaliseringsutredning som genomförts 2014-12-16 (bilaga 3) och som legat till grund för förvaltningens ingång i ärendet har utrett alternativa förslag att skapa en större tillgänglig skolgårdsyta. Föreslagna ytor för samutnyttjande ramar in av den blåstreckade linjen i figuren ovan. Vidare har SISAB föreslagit ett samutnyttjande där den intilliggande parkmarken används för skolgårdsändamål under skoltid. Detta förslag har ännu inte förankrats med stadsdelen. Den förhyrda utemiljön är dock enligt avtal mindre och framgår av figur 3.



Figur 3 Skolgården enligt erhållet hyresavtal cirka 900 kvm.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB.

### Risker/Osäkerhetsfaktorer

En av de största osäkerhetsfaktorer i ärendet är den minimalistiska skolgårdsytan som förvaltningen har för avsikt att arbeta för att koppla ytterligare mark till förhyrningen. Den landskapsarkitekt som genomfört utredningen har ansett att en större yta av den befintliga parkeringen borde tillställas skolan. Någon större skolgård än cirka 900 kvm har emellertid inte av SISAB säkrats.

I projektet har inte någon miljöinventering genomförts. Det kan därför finnas en risk att plan två i byggnaden som tidigare använts för tryckeriverksamhet kan behöva miljösaneras. På grund av ärendets brådskande karaktär har inte heller akustiken eller eventuella fönster/solavskärmning behov hunnit bedömas.

Ytterligare en risk/osäkerhetsfaktor i projektet ligger i att kök- och matsalsbehovet planeras lösas inom ramen för Sjöstadsskolans befintliga lokaler. Detta innebär att större kapacitet behöver tillskapas i Sjöstadsskolan vilket hittills bedöms kunna lösas genom införskaffande av ny inredning av matsalen. En del administrativt planeringsarbete i form av samarbete kring schemaläggningar med mera måste även genomföras för att det ska lyckas.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner en inhyrning av byggnad 3 om 2 540 kvm av fastigheten Godsfinkan 1 på Heliosgatan 22-26. Hyreskostnaden uppgår till 6 485 840 kr/år. Därutöver kommer lokalen att anpassas.

Anpassningen kommer, beroende på verkligt utfall, att hyresföras som ett tillägg på hyran. Hyrestillägget får maximalt generera en tillkommande hyreskostnad om 4 076 000 kr/år. Det innebär att den totala hyreskostnaden under det första året maximalt kommer att uppgå till cirka 10 561 000 kr/år.

Utbildningsförvaltningen föreslår vidare att kommunstyrelsens ekonomiutskott medger inhyrningen.

Avslutningsvis föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar sitt beslut.

### **Bilagor**

1. Kommunfullmäktiges beslut från den 10 november 2014.
2. Projekttidsplan daterad 2014-11-10.
3. Lokaliseringsutredning landskap/skolgård från den 15 januari 2015.
4. Hyresavtal för byggnad tre på Godsfinkan 1 inkl. bilagor.
5. Ekonomisk bilaga till – budgetoffert ombyggnad av Godsfinkan 1, hus 3 för tillfällig skolverksamhet, **sekretess**.