

Handläggare
Anna Lidvall Gräll
Telefon: 08-508 33 727**Till**
Utbildningsnämnden
2015-10-22

Inhyrningsmedgivande för lokal i fastigheten Stora Mans 1 för Johan Skytteskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal med Förskolan Olympen AB, för perioden 1 januari 2016 till 31 juli 2018, avseende lokal på fastigheten Stora Mans 1, adress Stora Mans väg 11 B, till en hyra första året om 3,7 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande att teckna ett hyresavtal med Förskolan Olympen AB, för perioden 1 januari 2016 till 31 juli 2018, avseende lokal på fastigheten Stora Mans 1, adress Stora Mans väg 11 B, till en hyra första året om 3,7 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
UtbildningsdirektörLena Holmdahl
AvdelningschefInger Pripp
Grundskoledirektör

Sammanfattning

2014 års elevantalsprognos visar på ett ökat behov av utbildningsplatser i Älvsjö-området. Fram till dess att den planerade utbyggnationen av Johan Skytteskolan står färdig behöver utbildningsplatser skapas i området. Utbyggnaden av skolan planeras inte vara färdig förrän år 2019 - 2020.

För att tillgodose en del av behovet fram till dess att Johan Skytteskolan byggs ut, föreslår utbildningsförvaltningen en inhyrning av lokal på Stora Mans väg 11 B för att öka skolans kapacitet med upp till fem klasser till och med åtminstone höstterminen år 2018.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Bakgrund och ärendet

2014 års elevantalsprognos för Stockholm visar på en ökning av elevunderlaget under de närmaste tio åren. Prognosen inför hösten 2016 för Johan Skytteskolan visar på en ökning med cirka tre klasser i årskurserna F-6. För årskurserna 7-9 visar prognosen på en ökning med en klass per år fram till år 2020.

För att tillgodose behovet av utbildningsplatser i Älvsjö-området har en utredning påbörjats för att bygga ut Johan Skytteskolan. Utbyggnationen beräknas vara klar 2019 – 2020. För att tillgodose det akuta behovet av utbildningsplatser fram till dess, planeras en kortvarig inhyrning av utbildningslokal på Stora Mans väg 11 B. Inhyrningen av utbildningslokalen förväntas tillgodose Johan Skytteskolans kapacitetsbehov fram till och med 2017. Därefter kommer ytterligare tillfälliga åtgärder behöva vidtas för att skapa utbildningsplatser fram till dess att utbyggnationen av Johan Skytteskolan färdigställs.

Förvaltningen har utrett alternativa möjligheter till att hantera det ökade elevantalet. Efter utredning har det fastställts att det saknas tillgängliga utbildningsplatser i andra skolor i närområdet som skulle kunna ta hand om det ökade elevantalet för Johan Skytteskolan. Möjlighet att tillgodose behovet genom uppställande av tillfälliga paviljonger har undersökts i dialog med stadsbyggnadskontoret. Förvaltningens uppfattning har varit att en sådan lösning inte varit att rekommendera i och med att de utrymmen som stadsbyggnadskontoret förespråkade för en tillfällig paviljonguppställning redan planeras användas vid evakuering av en närliggande skola, Ekängens skola.

Inhyrningsfakta

Fastighetsägare:	Långbros kunskapshus i Älvsjö AB (org.nr 556849-7704)
Hyresvärd:	Förskolan Olympen AB (org.nr 556418-7309)
Lokalens yta (m ²):	835
Årshyra lokal (mnkr):	ca 2,5
Idrottshall inklusive omklädningsrum yta (m ²):	400 (idrottshallen kan användas av flera klasser från Johan Skytteskolan samt övriga närliggande skolor)
Årshyra Idrottshall (mnkr):	1,2
Elevantal:	ca 125
Klassrum:	5 (ca 25 elever per klassrum)
m ² /elev:	cirka 6,7 (=835/125)
Hyra/elev/år (kr):	ca 20 000 kr (=2.505.000/125)

Den utbildningslokal som förvaltningen föreslår hyrs in är främst lämpad för årskurserna F-6. I lokalen har det tidigare bedrivits förskoleverksamhet och fastigheten delas med en del fristående skolor. Lokalens utformning möjliggör att den till stor kan användas som en separat enhet. Detta medför att skolverksamheten till stor del kan bedrivas inom lokalen utan att eleverna ska behöva gå mellan den och Johan Skytteskolan. Lokalen har ett gångavstånd på cirka 600 meter till Johan Skytteskolan.

Risk

En osäkerhetsfaktor är att utbyggnaden av Johan Skytteskolan försenas. Konsekvenserna av en försening med tillskapandet av utbildningsplatser skulle vara att det blir nödvändigt att hitta en tillfällig lösning från och med att hyresavtalet upphör till dess att utbyggnaden av skolan slutförs. I syfte att minimera risken förenad med att bygget försenas, har förvaltningen i hyresavtalet krävt att hyresavtalet förlängs med 1 år i händelse av utebliven uppsägning från någon av parterna. Vid händelse av uppsägning har även hänsyn tagits till att förvaltningen ska ha skälig tid till att hitta en ny lokal varför uppsägningstiden förlängts från sedvanliga 9 månader till 12 månader.

Projektet med utbyggnad av Johan Skytteskolan följer idag tidplan. Utbildningsförvaltningen bevakar löpande att tidsplanen följs och om ytterligare utbildningsplatser kommer att behövas, återkommer förvaltningen med nytt ärende till nämnden.

att förfalla om förstahandshyresgästens avtal förfaller. Om så sker kan hyresvärden att vara skadeståndsskyldig och kan förpliktas ersätta stadens skada i anledning av att avtalet upphör i förtid.

Hysesavtalets bundenhet är beroende av fastighetsägarens godkännande av Stockholms stad som andrahandshyresgäst. I dagsläget har inget sådant godkännande lämnats. Enligt hyresavtalet ska godkännandet ha kommit Stockholms stad till handa senast den 21 oktober 2015 för att avtalet ska vara giltigt.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal med Förskolan Olympen AB, för perioden 1 januari 2016 till 31 juli 2018, avseende lokal på fastigheten Stora Mans 1, adress Stora Mans väg 11 b, till en hyra första året om 3,7 mnkr.

Vidare föreslås av förvaltningen att utbildningsnämnden begär medgivande från kommunstyrelsens ekonomiutskott om att teckna ett hyresavtal med Förskolan Olympen AB, för perioden 1 januari 2016 till 31 juli 2018, avseende lokal på fastigheten Stora Mans 1, adress Stora Mans väg 11 b, till en hyra första året om 3,7 mnkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Hysesavtal för lokal på Stora Mans väg 11 B, undertecknat av hyresvärd 2015-10-08.