

**Handläggare**  
Åsa Härkegård  
Telefon: 08-508 33 333

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2016-11-24

## **Inriktningsförslag om inhyrning av lokal på i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om inhyrning av lokaler om 6 351 kvm i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en uppskattad projektkostnad om cirka 65 mnkr, motsvarande en total hyreskostnad om cirka 19 mnkr under det första året.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

Inger Pripp  
Grundskoledirektör

### **Sammanfattning**

Hägersten-Liljeholmen är ett av de stadsdelsnämndsområden där elevantalet ökar mest i hela Stockholm. Befintliga skolor kommer inte att kunna hantera hela den kommande elevökningen. För att klara kapaciteten behövs en utökning av lokalkapaciteten. Därutöver är staden i behov av evakueringslokaler för Blommensbergsskolan samt Gröndalsskolan. I detta inriktningsärende presenteras ett förslag om inhyrning av en lokal om 6 351 kvm i fastigheten Kilaberg 1 som utbildningsförvaltningen tillsammans med stadsdelsförvaltningen undersöker. Avsikten är att lokalen ska anpassas för såväl den planerade grundskole- som förskoleverksamheten. Den grundskoleverksamhet som planeras inriktas främst mot årskurs 7-9 men kan även komma att omfatta årskurs F-6.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för ekonomi och styrning tillsammans med stadsdelsförvaltningen, stadsledningskontoret och grundskoleavdelningen.

## Bakgrund

Hägersten-Liljeholmen är ett av de stadsdelsnämndsområden där elevantalet ökar mest i hela Stockholm, främst beroende på den pågående och planerade bostadsbyggnationen. Befintliga skolor kommer inte att kunna hantera hela den kommande elevökningen. För att klara elevökningen behövs därför en utökning av lokalkapaciteten. Därutöver är staden i behov av evakueringslokaler för Blommensbergsskolan samt Gröndalsskolan.

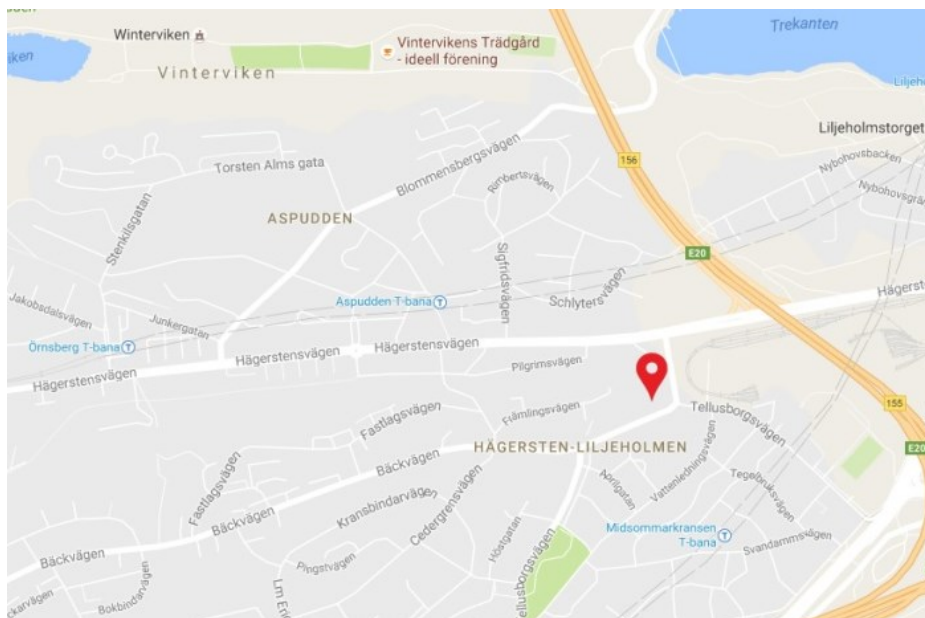


Illustration 1 Fastighetens placering.

Antalet högstadieelever bedöms under perioden 2015 - 2024 öka med cirka 460 elever. I förhållande till den preliminära befintliga kapaciteten för högstadier i området, innebär det ett underskott med uppemot 15 klasser under prognosperioden. Det nu sagda gäller utifrån de bostadsprojekt som finns inlagda som underlag till stadens befolkningsprognos. De nybyggnadsprojekt som inte är inrapporterade innebär en ytterligare ökning av antalet elever i stadsdelsområdet. Årets prognos visar således den minsta förväntade ökningen av antalet elever. Det nu beskrivna kapacitetsunderskottet väntas uppstå inom cirka två år. Under de närmaste två åren är förvaltningen emellertid i behov av lokaler för evakuering av skolor vars lokaler behöver upprustas.

Blommensbergsskolan i Aspudden är en gammal skola som står inför ett akut behov av omfattande upprustningsåtgärder avseende viss kapacitetsjustering av funktioner och undervisningslokaler. Genomförandet av projektet förutsätter emellertid att verksamheten i lokalerna kan evakueras från år 2018. Upprustningsprojektet uppskattas pågå under två år. I området norra Liljeholmen råder stor brist på tillgängliga ytor för uppställning av evakueringspaviljonger. Ett behov av lokaler för Blommensbergsskolans evakuering finns således.

Med anledning av ett planerat kapacitetsökningsprojekt på Gröndalsskolan är även denna skola i behov av evakueringslokaler under anpassningstiden.

Lokalerna i fastigheten Kilberg bedöms kunna lösa såväl det ökade kapacitetsbehovet i området som det nu beskrivna evakueringsbehoven. Den maximala kapaciteten bedöms kunna bli 750 elever.

Utöver skolverksamhet kommer lokalerna att inrymma förskoleverksamhet. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning kommer att hyra in cirka 1 000 kvm av lokalerna i andra hand av förvaltningen för att tillgodose behovet av förskoleplatser i området.

## Ärendet

### Fastigheten



*Illustration 2* Ett förslag på utformning av innergården som skolgård för skolan och förskolan.

Förvaltningen föreslår en inhyrning av lokal i fastigheten Kilberg 1, med adress Kilbergsvägen 4-8/Tellusborgsvägen 32-36, i Hägersten-Liljeholmsområdet. Fastigheten ägs av bolaget 93

Fastighets AB K-berg 1, ett dotterbolag till Balder som även förvaltar fastigheten. Fastigheten planeras vara färdigställd till vårterminen 2018. I den mån anpassningen kommer att kunna slutföras tidigare kommer förskolan att beredas tillträde tidigare än så.

Fastigheten inrymmer i dagsläget några olika verksamheter. Utöver butik och kontorslokaler återfinns även annan skolverksamhet i byggnaden.

Inhyrningen gäller plan 3, 5, 6 och del av plan 2 och 7 samt skolgården. Skolgården kommer att utgöras av fastighetens innergård minskat med den skolgårdsyta som Lunaskolan använder.

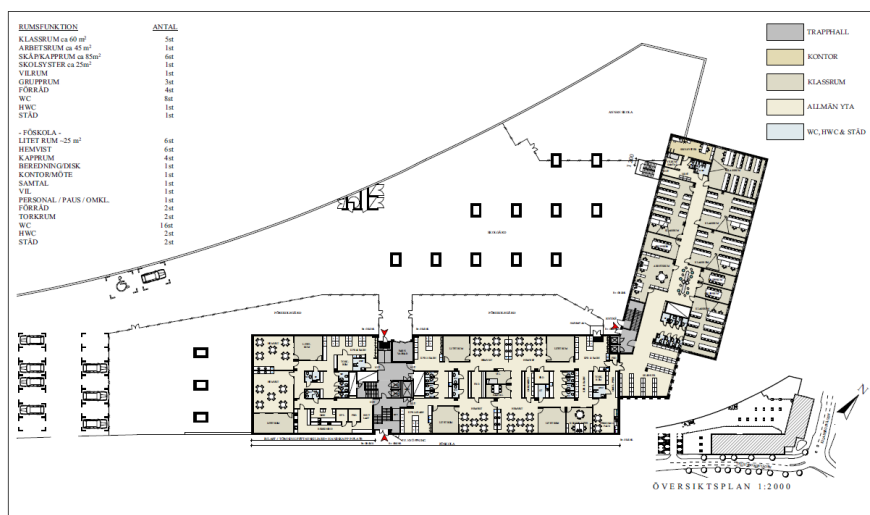


Illustration 3 Illustrationen visar fastighetens plan tre, således entréplan från innergården och fastighetens markyta. Av illustrationen framgår även Lunaskolans gård (i övre hörnet) samt den planerade gården för förskolan. Återstående, icke inhägnat område, kommer att utgöra skolans skolgård.

### Samarbete med stadsdelsförvaltningen

Lokalen har av både utbildningsförvaltningen och Hägerstens-Liljeholmens stadsdelsförvaltning bedömts som ett lämpligt förslag för grundskole- och förskoleverksamhet. Förvaltningen har därför tillsammans med hyresvärden och stadsdelsförvaltningen tittat på en inplacering av de båda verksamheterna. I och med att stadsdelsförvaltningens behov är mer kortsiktigt än förvaltningens, avser utbildningsförvaltningen att teckna ett inhyrningsavtal avseende hela lokalerna med fastighetsägaren. Förskolelokaler kommer därefter att hyras ut i andra hand till stadsdelsförvaltningen till en självkostnad som parterna senare kommer att träffa avtal kring.

Det gemensamma intresset hos utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen bedöms få positiva synergier för båda parter. Parterna kommer att kunna dra nytta av gemensamma lösningar kring bland annat kök, matsal, avfallshantering.

### Anpassning av lokalerna

De ytor som förvaltningen är intresserad av har tidigare hyrts ut som kontorslokaler. Enligt detaljplan är fastigheten dessutom ägnad för industriverksamhet. En inhyrning av lokalerna förutsätter därför dels bygglov för ändrad användning, dels att lokalerna ställs om för skolverksamhet respektive förskoleverksamhet.

Förvaltningen och stadsdelsförvaltningen har i samarbete med fastighetsägaren tagit fram underlag på hur lokalen kan anpassas för verksamheterna så att alla nödvändiga funktioner ryms inom fastigheten. Den tänkta disponeringen av lokalerna framgår av ritningar, se bilaga 1.

Anpassningen av lokalerna bedöms utöver uppfräschning av ytskikten även omfatta ny rumsfördelning, utökning av ventilationskapacitet, en kökslösning, en matsalslösning, tillgänglighetsåtgärder, ljudisoleringsåtgärder och avväxling av bärande pelare på plan 2 för tillskapande av idrottssal med tillhörande omklädningsrum.

Fastighetsägaren, genom moderbolaget Balder, har åtagit sig att genomföra anpassningen av lokalen för stadens räkning. Kostnaden för anpassningen kommer att läggas på hyran som ett tillägg efter faktiskt utfall och avbetalas under hela hyresperioden som är tio år. Planerat tillträde är januari 2017.

### Fakta om projektet

Hyresvärd:	Balder
Lokalens yta totalt:	6 351 kvm
Skolans yta:	5 368 kvm
Förskolans yta:	983 kvm
Årshyra lokal: (Inklusive samtliga tillägg och uppskattad kostnad för anpassning)	cirka 19 mkr/år
Maximalt elevantal:	750 elever
Hyra/elev/år för lokalen: (notera dock att en del kostnader hänförs till förskolans lokaler och således även kommer att bekostas	25 366 kr/elev

av stadsdelsförvaltningen. Kostnaden blir alltså lägre).	
---	--

### Risker och osäkerhetsfaktorer

I detta tidiga skede är genomförandet av den planerade inhyrningen och anpassningen fortfarande förenat med en del risker. Riskerna hänförs framför allt till tidsplanen då den förutsätter att förvaltningen lyckas enas med fastighetsägaren kring ett hyresavtal avseende lokalerna. Inför genomförandebeslut behöver de juridiska förutsättningarna kring ombyggnationens omfattning klarläggas. Inhyrningen är vidare beroende av stadsbyggnadskontorets medgivande om tidsbegränsat bygglov, vilket inte har sökts ännu.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om en etablering i fastigheten Kilaberg 1 i Hägersten, i lokaler om 6 351 kvm till en uppskattad hyreskostnad om 19 mnkr under det första året.

Vidare föreslås att nämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram förslagshandlingar inför ett genomförandebeslut.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

### Bilaga

Ritningar 2016-06-29