

Handläggare
Josefin Ohlson
Telefon: 08-508 33 874

Till
Utbildningsnämnden
2017-02-02

Inhyrningsmedgivande för paviljongpåbyggnad för Karlbergsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att inhyra och låta uppföra ytterligare en våning på befintlig paviljong på Norrbackagatan 29 för Karlbergsskolan motsvarande en första årshyra om 1,19 mnkr.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Inger Pripp
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Det behövs nya skolplatser inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde för att klara prognosticerat intag till hösten 2017. Behoven är tillfälliga (under cirka fem år) i avvaktan på att pågående skolprojekt inom Norrmalm färdigställs. För att skapa en del av de skolplatser som behövs föreslår utbildningsförvaltningen en påbyggnad av befintlig paviljong på Norrbackagatan 29 för Karlbergsskolan.

Bakgrund

Platstillgången på Norrmalms skolor är idag mycket ansträngd och prognoserna visar på successivt ökande elevkullar i hela stadsdelen. I befintlig prognos beaktas inte planerade nya bostäder i Hagastaden eller ett ökat flyktingmottagande. Projekt pågår för att utöka kapaciteten på Vasa Real, Rödabergsskolan och Gustav Vasa skola. Projekten beräknas vara klara omkring år 2021. Därtill planeras för nya skollokaler vid före detta Sveaplans gymnasium samt på en ny

skoltomt inom Hagastaden etapp 2 för att på längre sikt klara den prognosticerade elevökningen.

Fram till dess att de permanenta kapacitetsökningarna är klara behöver tillfälliga elevplatser lösas inom stadsdelen. Enligt nuvarande prognos behövs lokaler för fyra klasser, vilket med integrerad heldagsomsorg motsvarar fem helgruppsrum, för att klara elevintaget till hösten 2017. Enligt prognosen kommer behovet av elevplatser därefter att öka successivt inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde. Detta ärende ger förslag till en av flera åtgärder som därmed kommer att behöva vidtas.

Ärendet

Utbildningsförvaltningen föreslår uppförandet av en ytterligare våning på befintlig paviljong på Norrbackagatan 29 för Karlbergsskolan, inom fastigheten Skålen 1. Påbyggnaden skapar ytterligare två helgruppsrum med kapacitet för 30 personer per helgruppsrum. Paviljongen bedöms behövas fram till dess att kapacitetsutökningen på Vasa Real, Rödabergsskolan och Gustav Vasa skola är färdigställd, alltså fram till omkring höstterminen 2021. Enligt tidsplanen beräknas paviljongen stå färdig till höstterminen 2017. Det innebär en uppställningstid om fem år.

I och med tillskapandet av två nya helgruppsrum tillskapas plats för ytterligare 56 elever på skolan.

Fakta om projektet

Fastighetsägare:	Svenska Bostäder AB
Paviljongbyggnadens utökade yta:	243 kvm
Årshyra lokal:	1,19 mnkr
Tillskapande av klassrum:	2
Hyra/elev/år innan paviljongetablering:	cirka 22,42 tkr/elev (5,18 mnkr/231*)
Hyra/elev/år efter paviljongetablering:	cirka 22,2 tkr/elev (6,37 mnkr/287**)
Kostnad för paviljongetablering:	cirka 21,25 tkr/elev (1,19 mnkr/56)

* Faktiskt elevantal i september 2016

** Beräknat på att de nya klassrummen nyttjas av 28 elever per klassrum. Faktiskt antal elever kan komma att vara lägre beroende på klasstorleken.

Ekonomi

Den hyresgenererande kostnaden är ett uppgår, enligt den offert som mottagits, till cirka 750 tkr vid en hyrestid om fem år. Hyran är föremål för indexuppräknings avseende bashyran uppgående till cirka 541 tkr per år med december 2016 som basmånad. I hyran ingår kostnad för leverans och montage liksom avetableringskostnader. I kostnaden som offererats har inte tagits hänsyn till eventuella tillkommande kostnader med anledning av myndighetskrav på grund av byggnadens placering, användning eller särskilda krav på brandsektionering. Inte heller har kostnaden för internetdragning, markundersökningar, byggherrekostnader eller övriga kostnader kopplade till själva uppförandet av paviljongen, som enligt offerten ligger på utbildningsförvaltningen, beaktats.

Dessa kostnader är vid upprättandet av detta ärende okända. Med anledning av att kostnaderna är okända föreslår förvaltningen att nämnden beslutar om ett högre belopp än vad som hitintills offererats. Förvaltningen lyfter därför detta ärende till utbildningsnämnden, med anledning av osäkerheten i den slutliga kostnaden och då förvaltningen bedömer att det finns en risk för att projektets slutkostnad överstiger förvaltningens delegationsgräns.

Utöver i ärendet redovisade kostnader tillkommer kostnad för bygglovsansökan liksom att ta fram underlaget till bygglovsansökan. Denna kostnad kommer att regleras kontant.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ärendets akuta natur har förkortat utrednings- och projekteringstiden och ett fåtal risker kan därför kopplas till detta. Inhyrningen är beroende av stadsbyggnadskontorets medgivande om bygglov, vilket ännu inte har sökts. Om bygglov inte beviljas uppstår en förgäveskostnad samt risk att nödvändiga elevplatser inte finns till augusti 2017. Bygglovsärendet medför dessutom en viss risk för försening mot bakgrund av en snäv tidplan och osäkerhet kring när bygglovet kommer att beviljas. Det finns även en risk för att beslutet överklagas, vilket skulle kunna försena projektet ytterligare. Risken för att bygglovet överklagas bedöms som relativt stor med anledning av att paviljongen är uppförd nära bostäder.

Den mark där paviljongen står är arrenderad av Svenska Bostäder. Nuvarande arrendeavtal löper på tre månader i taget. Det finns en risk för att avtalet sägs upp. Förvaltningen avser att innan paviljonguppställning beställs av leverantör träffa nytt arrendeavtal med Svenska Bostäder för att försäkra att arrenderätten kvarblir

under hela paviljonguppställningen. Samtal med Svenska Bostäder har inletts och förvaltningen inväntar Svenska Bostäders återkoppling. Risken för att arrenderätten sägs upp inom paviljongens inhyrningstid är därför i dagsläget svår att bedöma. Om ett nytt arrendeavtal med Svenska Bostäder kan träffas bedöms risken som liten.

När tillbyggnaden sker kommer paviljongen att behöva evakueras. Evakueringsbehovet bedöms vara cirka sex veckor. Förhoppningen är att arbetena ska ske under sommarlovet och att det därmed endast i liten utsträckning kommer att påverka skolans verksamhet. Det är dock i dagsläget oklart om arbetena kommer att behöva påbörjas och utföras under terminen. Någon lösning på hur evakueringen ska ske finns inte, utan frågan kommer att utredas närmare senare i projektet.

Enligt vad som nämnts under ekonomiavsnittet är samtliga kostnader för inhyrningen inte kända. Förvaltningen bedömer därför att risken är stor att den slutliga kostnaden blir högre än den offererade hyran.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen. Dialog med huvudskyddsombud har initierats och kommer att slutföras innan ytterligare beställning i ärendet genomförs.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att inhyra och uppföra ytterligare en våning på befintlig paviljong på Norrbackagatan 29 för Karlbergsskolan motsvarande en första årshyra om cirka 1,19 mnkr. Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. Offert daterad 3 januari 2017 - Sekretess
2. Planritning.