

Handläggare
Linn Lundmark
Telefon: 08-508 33 680

Till
Utbildningsnämnden
2017-02-02

Inhyrningsmedgivande av lokal i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om 6 351 kvm i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en maximal hyreskostnad om 19,35 mnkr under det första året.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om 6 351 kvm i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en maximal hyreskostnad om 19,35 mnkr under det första året.
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 för utbildningsförvaltningen och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning. Avsikten är att lokalen ska anpassas för såväl den planerade grundskoleverksamheten som för 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 inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

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.

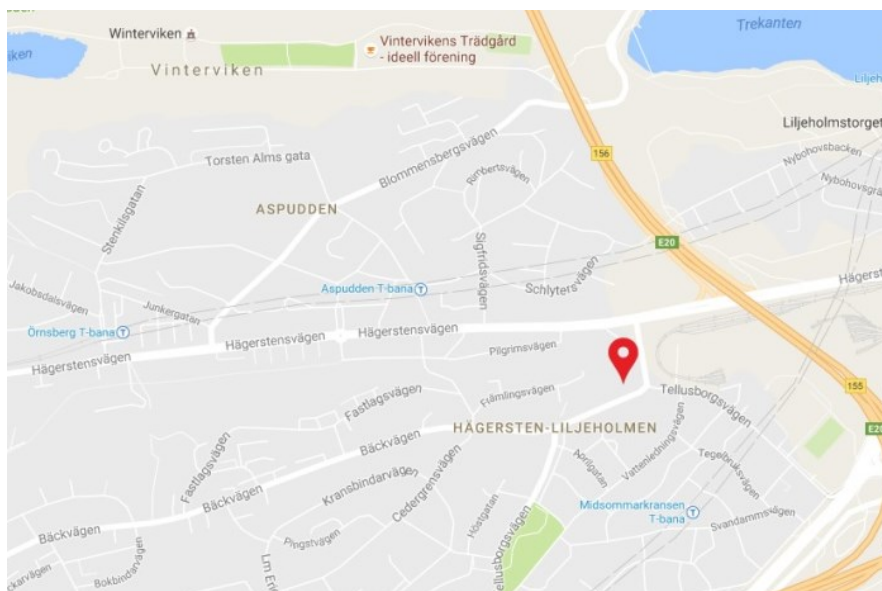


Illustration 1 Fastighetens placering.

Antalet högstadieelever bedöms enligt elevprognosen för 2015 under perioden 2015 - 2024 öka med cirka 460 elever. I förhållande till den preliminära befintliga kapaciteten för högstadium 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. Elevprognosen för 2015 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 samt viss kapacitetsjustering av undervisningslokaler och andra funktioner. 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. Det får till följd att det behövs lokaler för Blommensbergsskolans evakuering. Med anledning av ett planerat kapacitetsökningsprojekt på Gröndalsskolan är även denna skola i behov av evakueringslokaler under anpassningstiden.

Lokalen i fastigheten Kilaberg 1 bedöms tillfälligt kunna lösa såväl det ökade kapacitetsbehovet i området som de nu beskrivna evakueringsbehoven. Den maximala kapaciteten bedöms kunna bli 720 elever.

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

Ärendet

Fastigheten



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

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

AB K-berg 1, org.nr: 556660-2719, ett dotterbolag till Balder som även förvaltar fastigheten. Lokalen planeras vara färdigställd till tillträdet i januari 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, Lunaskolan.

Inhyrningen avser plan 3,5,6 och del av plan 2 och 7 samt skolgården. Plan 6 är emellertid i dagsläget uthyrt till annan hyresgäst och kommer att tas i bruk så fort hyresförhållandet i fråga upplöses och lokalen anpassats för skolverksamheten, dock senast den 1 januari 2021.

Skolgården kommer att utgöras av fastighetens innegård minskat med den skolgårdsyta som Lunaskolan förfogar över.

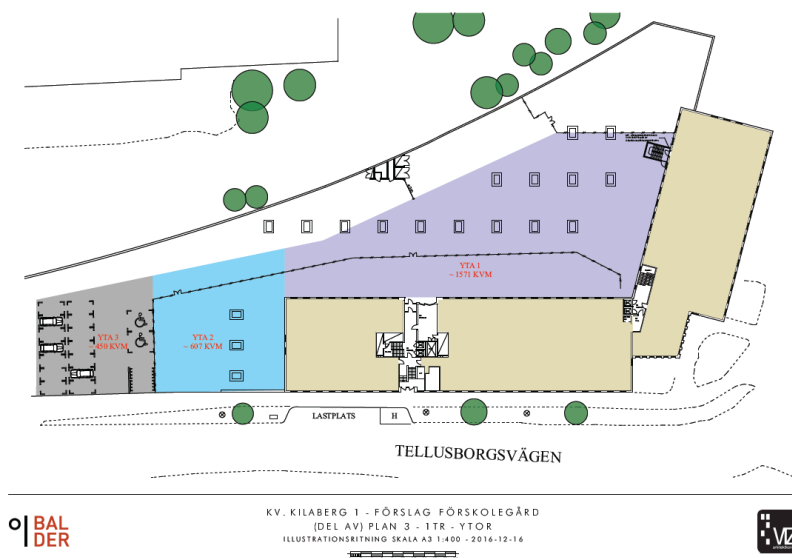


Illustration 3 Av illustrationen framgår Lunaskolans gård (inhägnat området i övre högra hörnet) samt den planerade gården för förskolan (det inhägnade området närmast huskroppen i lila och blått). Återstående del av det lila, blåa och gråa området utgör skolans skolgård. Hyresvärdens åtagande enligt avtalet att snöröja och sanda hänförs till det vita området på innegården för Lunaskolans färdtjänsttransporter.

I och med att delar av den inhyrda lokalen kommer att användas som evakueringsskola för flera olika verksamheter har hyresvärdens enligt hyresavtalet, de särskilda bestämmelserna, bilaga 3, punkt 7.2, åtagit sig att under hyresperioden bekosta och utföra

anpassningar av lokalen som hyresgästen begär till ett totalt belopp om 1,3 mnkr exklusive moms.

Samarbete med stadsdelsförvaltningen

Lokalen har av både utbildningsförvaltningen och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning bedömts som lämplig 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 utbildningsförvaltningens, har beslut fattats att utbildningsförvaltningen hyr in lokalen för att därefter hyra ut i andra hand till stadsdelsförvaltningen till en självkostnad som parterna senare kommer att träffa avtal om. Principerna för denna fördelning är att samtliga kostnader hänförliga till hyra och iordningställande av förskolans del av lokalen ska belasta stadsdelsförvaltningen och vice versa för utbildningsförvaltningen. Det gemensamma intresset hos utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen bedöms få positiva synergier för båda parter. Parterna kommer kunna dra nytta av gemensamma lösningar kring bland annat kök, matsal och avfallshantering.

Anpassning av lokalen

De ytor som förvaltningen är intresserad av har tidigare hyrts ut som kontorslokal. 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. Fastighetsägaren har ansökt om tidsbegränsat bygglov för verksamheten.

Utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen har i samarbete med fastighetsägaren tagit fram ett underlag på hur lokalen kan anpassas för verksamheterna så att alla nödvändiga funktioner ryms inom fastigheten.

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

Planerat tillträde är januari 2018. Plan 6 kan emellertid komma att färdigställas senare, dock senast den 1 januari 2021.

Fakta om projektet

Hyrestiden är i avtalet bestämd till tio år. Vid utebliven uppsägning, som ska ske med 12 månaders uppsägningstid, förlängs hyreskontraktet med fem år i sänder.

Den totala hyreskostnaden enligt avtalet under det första året uppgår till maximalt 19,35 mnkr. Av hyresbeloppet ska 90 procent indexuppräknas.

Att hyreskostnaden uppges som ett maxbelopp grundas på att det i dagsläget är två okända faktorer som kommer att påverka den slutliga hyreskostnaden. För det första förutsätts att den befintliga hyresgästen på plan 6 kommer att flytta från lokalen, motsvarande en yta om 1 762 kvm och att ytan hinner anpassas till tillträdet den 1 januari 2018. Uppfylls inte den förutsättningen kommer bashyran, tilläggen och anpassningen att räknas ned med en procentsats motsvarande ytans andel av totalen. Den andra okända faktorn utgörs av omställningen av lokalen för skol- och förskoleverksamheten. Parterna kommer löpande att arbeta med säkerställandet av en så bra och ändamålsenlig lokal som möjligt. Kostnaden för anpassningen hyresförs först efter dess genomförande i ett tilläggsavtal mellan parterna. Som ovan nämnts har avtalets giltighet även villkorats av att den totala anpassningskostnaden inte får överstiga det överenskomna totalbeloppet om 66,8 mnkr.

I den ovan redovisade totala hyreskostnaden om 19,35 mnkr ingår kostnader för hyresgäst Anpassningar, fastighetsskatt, värme, kyla, vatten och viss drift och underhåll. Tillkommande kostnader är inventarier och internetuppkoppling.

Efter den initiala hyresperioden om tio år kommer hyrestillägget för anpassningen att vara avbetalat. Om avtalet skulle komma att förlängas efter denna tid, uppgår hyran för lokalen inklusive tillägg för skolgården, fastighetsskatt, värme, kyla och vatten till cirka 11,15 mnkr per år.

I nedanstående tabell redovisas grundläggande information om inhyrningen. Fördelningen mellan Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningens kostnader för hyra och anpassning kommer att förändras under projekteringstiden innan tillträdet. I dagsläget uppskattas emellertid stadsdelens andel preliminärt till 17,7 procent av den totala anpassningskostnaden och 15,5 procent av bashyran för fastigheten.

Hyresvärd:	Balder
Lokalens yta totalt:	6 351 kvm
Skolans yta:	5 368 kvm
Förskolans yta:	983 kvm
Total årshyra hela lokalen*:	19,35 mnkr/år
Utför årshyra:	cirka 16,00 mnkr/år
Max elevantal inkl. förskolans barn:	Cirka 820 barn
Max elevantal skolan:	Cirka 720 elever
Hyra/elev/år totalt:	Cirka 23 300 kr/barn
Hyra/elev/år för utför**:	Cirka 22 200 kr/elev
Yta per skolelev:	Cirka 1,16 kvm/elev

* Inklusivt samtliga tillägg och uppskattad kostnad för anpassning

** Utför:s andel utgör 82,3 procent av den totala anpassningskostnaden för lokalen och 84,5 procent av den totala årshyran

Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskerna i detta projekt hänförs framförallt till tidsplanen, då den förutsätter att stadsbyggnadskontorets medger tidsbegränsat bygglov och att hyresvärdens anpassning av lokalen blir färdig i tid, så att ett tillträde kan ske enligt plan. Fastighetsägaren har sökt men ännu inte beviljats bygglov. Riskerna har begränsats i hyresavtalet genom att ett försenat tillträde har förenats med ett vite för hyresvärden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om 6 351 kvm i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en maximal hyreskostnad om 19,35 mnkr under det första året. Utbildningsförvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begär medgivande att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om 6 351 kvm i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en maximal hyreskostnad om 19,35 mnkr under det första året. Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. Bilaga 1 - Hyresavtal samt bilaga 2 (**SEKRETESS**)
2. Bilaga 2 - Bilaga 3 till hyresavtal (**SEKRETESS**)
3. Bilaga 3 - Till Bilaga 3 tillhörande bilaga B1
4. Bilaga 4 - Till Bilaga 3 tillhörande bilaga B2
5. Bilaga 5 - Till Bilaga 3 tillhörande bilaga G