

**Handläggare**  
Josefin Ohlson  
Telefon: 08-508 33 874

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2017-03-16

## **Inhyrningsmedgivande för paviljong på fastigheten Örby 4:1 för Örbyskolan**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämndens godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in och uppföra paviljong på fastigheten Örby 4:1 för Örbyskolan till en beräknad första årshyra om cirka 3,37 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för inhyrning och uppförande av paviljong på fastigheten Örby 4:1 för Örbyskolan till en beräknad första årshyra om cirka 3,37 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

Inger Pripp  
Grundskoledirektör

### **Sammanfattning**

Örbyskolan är byggd för cirka 630 elever i F-6. Örbyskolan har sedan år 2015 erbjudit högstadieundervisning men utan att kapaciteten har kunnat säkerställas. De närliggande skolorna Sjöängsskolan, Bäckahagens skola och Sturebyskolan erbjuder i nuläget inte tillräckligt antal högstadieplatser enligt elevprognos. Ett boende för nyanlända planeras i närheten av Örbyskolan vilket förväntas öka elevantalet i området. En paviljong på Örbyskolan innebär ett tillfälligt tillskott av elevplatser i området till dess att utbyggnad av närliggande skolor har färdigställts.

### **Bakgrund**

Utbildningsförvaltningen planerar utbyggnadsprojekt för att utöka högstadiekapaciteten på Bäckahagens skola och Sturebyskolan samt för att skapa högstadium på Bandhagens skola.

Utbildningsnämnden har tidigare fattat ett inriktningsbeslut om utbyggnad av Bäckahagens skola. SISAB utreder utbyggnad av Sturebyskolan och Bandhagens skola. Totalt sett kommer det långsiktigt att finnas kapacitet för cirka 1 350 elever årskurs 7-9 inom aktuella skolområden.

En paviljong på Örbyskolan innebär ett tillfälligt tillskott av högstadieplatser i området till dess att utbyggnad av närliggande skolor har färdigställts. Samtidigt pågår en generell utökning av kapacitet i staden med anledning av ett ökat antal elever. Ett boende för nyanlända planeras av socialförvaltningen i närheten av Örbyskolan, som därmed behöver utöka sin kapacitet.

### **Ärendet**

Med anledning av det beräknade kapacitetsbehovet av elevplatser för högstadieelever och byggandet av genomgångsboende vid Örbyleden finns ett behov av att tillskapa nya elevplatser för att tillförsäkra skolplatser inom aktuellt skolområde. I och med utbyggnaden tas höjd för ytterligare elever i området i samband med det planerade boendet för nyanlända. Antalet tillkommande barn i grundskoleålder i boendet är okänt.

Den lösning som förvaltningen föreslår består av uppförande av, samt inhyrning av, en paviljong om 826 kvm i två våningar. Paviljongen innefattar sex klassrum och därutöver bland annat lärararbetsplatser, grupprum, RWC och WC.

Paviljongen planeras att vara färdigställd för inflyttning i oktober 2017. Den nya paviljongen placeras på mark som i dag nyttjas av idrottsförvaltningen. SISAB kommer att arrendera marken.

## Fakta om projektet

Fastighetsägare:	Stockholms kommun
Paviljongbyggnadens yta (m <sup>2</sup> ):	826
Årshyra paviljong (mnkr):	cirka 3,37
Nya elevplatser:	180 *
Nuvarande elevantal:	622 **
Nuvarande hyra (mnkr):	cirka 9,74
Hyra/elev/år för paviljongen:	cirka 18,72 tkr/elev (3,37/180)
Hyra/elev/år efter paviljongetablering:	cirka 16,35 tkr/elev (13,11 /802)

\* Tekniska maxkapaciteten för paviljongen, det faktiska elevantalet kan komma att vara ett annat.

\*\* Faktiskt elevantal per 15 september 2016.

För uppförandet av paviljongen har tidsbegränsat bygglov sökts. Detta medför att paviljongen kan vara uppställd i högst 15 år. Stadsbyggnadskontoret ställer krav på paviljongens utformning och prestanda, vilket beaktats av SISAB och medtagits i projekteringen.

SISAB har inkommit med en budgetoffert, vilket innebär att projektkostnaden kommer att regleras mot verklig kostnad efter genomfört arbete. Den hyresgenererande projektkostnaden (exklusive inhyrningskostnad för paviljong) beräknas till cirka 8,72 mnkr och årshyran första året till cirka 3,37 mnkr (inklusive inhyrningskostnad för paviljong) vid en amorteringstid på fem år. Offerten inkluderar också kostnaden för anpassning av utemiljö runt paviljongen, liksom iordningställande av löparbana, basketplan samt bänkar och bord.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inhyrningen är beroende av stadsbyggnadskontorets medgivande om bygglov, vilket har sökts men ännu inte medgivits.

Bygglovsärendet medför en viss risk för försening mot bakgrund av en snäv tidplan och att det är oklart om när bygglovet kommer att lämnas. Det finns även en risk för att beslutet överklagas, vilket skulle kunna försena projektet ytterligare. Utbildningsförvaltningen bedömer inte att risken för överklagande som högre än normalt.

Örbyskolan kommer utöka sitt intag till hösten 2017 vilket medför en hög belastning till dess att paviljongen är klar för inflytt. Skolan kommer fram till dess att paviljongen står klar organisera sin

verksamhet för att tillfälligt lösa lokalbristen. Risken är därför liten för att antalet skolplatser inte kan öka till hösten 2017.

I och med utökningen av antalet elever bedöms skolan få brist på idrottskapacitet. Utbildningsförvaltningen utreder möjligheten att uppföra omklädningsrum för att möjliggöra att lektioner i idrottssalen kan schemaläggas utan pauser för omklädning och därmed resultera i ett utökat användande av skolans idrottssal. Frågan är ännu inte löst.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB. Skolans ledning och huvudskyddsombud har deltagit i processen. Samråd har skett med idrottsförvaltning och fastighetskontoret.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att inhyra och låta uppföra en paviljong på fastigheten Örby 4:1 för Örbyskolan till en beräknad första årshyra om cirka 3,37 mnkr.

Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande att hyra in och låta uppföra en paviljong på fastigheten Örby 4:1 för Örbyskolan till en beräknad första årshyra om cirka 3,37 mnkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

### **Bilaga**

Hyresoffert med bilagor.