

**Handläggare**  
Linn Lundmark  
Telefon: 08-508 33 680

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2017-03-16

## **Inhyrningsmedgivande för skollokal på Odengatan 63, fastigheten Spelbomskan 13**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om 1 905 kvm på Odengatan 63, fastigheten Spelbomskan 13, Norrmalm, till en hyreskostnad om 4,8 mnkr första året.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande till att hyra in lokalerna på Odengatan 63, fastigheten Spelbomskan 13, Norrmalm, till en hyreskostnad om maximalt 4,8 mnkr första året.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

Inger Pripp  
Grundskoledirektör

### **Sammanfattning**

Skolorna i Norrmalms stadsdelsområde är i dagsläget fulla samtidigt som elevprognosen för 2016 visar på ett ökat behov av elevplatser. I detta inhyrningsärende presenteras ett förslag om att iordningställa en kontorslokal tillhörande fastighetsnämnden om 1 905 kvm (LOA) till utbildningslokal. Kostnaden för investeringen beräknas uppgå till totalt cirka 49 mnkr och årshyran till 4,8 mnkr. I fastigheten planeras årskurs 7-9 i två paralleller, för ungefär 190 elever. Skolan beräknas vara färdigställd inför terminsstart höstterminen 2018. Lokalen är kulturklassad med färgklassning blå, som är den högsta klassningen.

## Bakgrund

Platstillgången på Norrmalms skolor är i dagsläget ansträngd och prognoserna visar på successivt ökande elevkullar i hela stadsdelen. SWECO:s befolkningsprognos 2016 visar en ökning i stadsdelen med 603 barn fram till 2025. Enligt elevprognos 2016 ökar elevunderlaget för alla skolor, både fristående och kommunala, i stadsdelsnämndsområde Norrmalm med 581 elever från 2016 till 2025. För kommunala skolor prognostiseras en ökning med 390 elever samma period. Ökningen sker huvudsakligen genom inflyttning i Hagastadens nybyggnationer. Befintliga kommunala skolors kapaciteter är redan i dag i stort sett fyllda. Inom stadsdelsområde Norrmalm planeras för flera olika utbyggnads- och nybyggnadsprojekt för att möta den växande efterfrågan. Utökningen av Observatorielundens skola är ett av dessa projekt.

I och med uppbyggnaden av fler paralleller i lägre årskurser på Observatorielundens skola, behöver även kapaciteten i årskurs 7-9 öka inom stadsdelen. Aktuellt projekt svarar upp mot detta behov, såväl som mot målsättningen att så långt det är möjligt organisera verksamheterna i F-9 enheter. Utbildningsförvaltningen har mot bakgrund av ovanstående vänt sig till fastighetskontoret med en förfrågan om att efter iordningställande för skolverksamhet, hyra de vakansställda lokalerna i fastigheten Spelbomskan 13, belägen vid Odengatan 63 i närheten av Odenplan.

Byggnadens totala yta är 2 330 kvm BRA och 1 905 kvm LOA. Huset uppfördes ursprungligen 1929 för biokemisk forskning vid Stockholms högskola men har under de senaste åren använts för kontorsändamål. Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificering av kulturhistorisk värdefulla byggnader, vilket innebär att den i princip uppfyller kraven på byggnadsminnesmärkning. Exteriören får inte förvanskas. Invändigt har förändringar skett redan tidigare.

## Ärendet

Observatorielundens skola är en tvåparallellig skola med årskurserna F-6 som i dag inrymmer 355 elever. Skolan är lokaliserad på tre adresser: Sandåsgatan 2, Norrtullsgatan 5, och Vegagatan 4. Med anledning av det ökade behovet av elevplatser avses skolans kapacitet kompletteras från höstterminen 2018 genom inhyrning av lokaler på Odengatan 63 för två paralleller i årskurserna 7-9. Den grundskoleverksamhet som planeras i lokalerna avses komplettera Observatorielundens skola med ett högstadium. Efter tillskapandet blir Observatorielundens skola således en komplett F-9 skola med två paralleller.

Förstudien från 2014 avseende fastigheten på Spelbomskan 13 inkluderade förutom undervisningslokaler även matsal. Vidare utredning har visat att matsal på grund av kulturklassning inte kan arrangeras i byggnaden, eftersom det krävs en separat entré för matleveranser, vilket inte tillåts. På sikt kommer Vasa Real att kunna erbjuda matsal för Observatorielundens årskurs 7-9. Utbyggnaden av Vasa Real kommer dock inte att vara klar förrän januari 2020. Med anledning av att byggnadens totala kapacitet kommer att utnyttjas först till höstterminen 2020 bedöms under övergångsperioden mellan höstterminen 2018 och januari 2020 skolans befintliga matsalar på Sandåsgatan och Norrtullsgatan klara skolans nya elevantal.

Vid utbyggnad av Vasa Real planeras även för en stor idrottshall som ska vara delbar i två delar. Detta tillskapar den totala kapacitet som Observatorielundens skola i sitt nya utförande behöver. Även den befintliga verksamheten inom Observatorielundens skola saknar i dag egen idrottssal. Under övergångsperioden fram till att Vasa Real är utbyggd, hyrs halltider in av KFUM Central på Rosengatan. I den mån KFUM Central inte kan erbjuda tillräckligt antal idrottstimmar kommer resterande behov att fullgöras genom kompletterande tider på Friskis&Svettis eller liknande gruppträningslokaler i närheten av skolan. Dialog med Friskis&Svettis har inletts inför denna eventualitet och möjligheterna för inhyrning är goda.

Underlag för utredningarna är det generella funktionsprogram för grundskola som utbildningsförvaltningen har tagit fram samt fastighetskontorets tekniska riktlinjer. Man har i projektet även utgått ifrån SISAB:s anvisningar och produktionskrav för skollokaler. Bygglov för de tilltänkta åtgärderna har medgivits.

Projektet planeras med energieffektiva installationer för att minimera energikostnaderna och därigenom säkra lönsamhetspotentialen såväl i projektet som i den framtida förvaltningen.

Målet är att skapa en sund inomhusmiljö i lokalerna, och därmed bidra till kommunfullmäktiges mål att Stockholms miljö ska vara giftfri. Byggarubedömningen kommer att användas för att säkerställa att endast accepterat material byggs in och kommunfullmäktiges målindikator avseende radonhalt för undervisningslokaler kommer att säkerställas.

Tillgänglig yta som kan nyttjas som separat friyta lämplig för lek och utevistelse så som skolgård är begränsad inom fastigheten.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska kraven på friyta tillgodoses i skälig utsträckning, och om tomten redan är bebyggd och byggnadens ändring kräver lov eller anmälan ska kraven på friyta tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper. Fastighetskontoret har tillsammans med utbildningsförvaltningen tagit fram en programhandling för en skolgård om cirka 100 kvm som ska utredas vidare. Kostnader för detta är medräknat i projektet.

Kostnader för löpande underhåll ankommer enligt avtalet på utbildningsförvaltningen att hantera och bekosta. Det praktiska utförandet kommer dock att kunna avropas av fastighetskontoret med tillämpande av en kostnadstäckande beräkningsmodell för prissättningen. Fastighetskontoret ombesörjer vidare vatten och avlopp, värme och varmvatten i fastigheten. Den faktiska förbrukningen avläses av fastighetskontoret som i sin tur debiterar utbildningsförvaltningen den faktiska kostnaden. Kostnaden har uppskattats och ingår i hyrans beräkning. Kostnader för installation av skalskydd, låskistor och brand- och inbrottslarminstallation har varit hyresgrundande och ingår i projektet. Till hyran tillkommande kostnader är elabonnemang. Städskostnader har inte medräknats i hyran då kostnaden belastar grundskoleavdelningen.

### Ekonomi

Ett hyresavtal om tio år avses tecknas mellan utbildningsförvaltningen och fastighetskontoret för lokalerna. Hyressättning ska enligt avtalet och stadens principer ske enligt en kostnadstäckande modell och hyran har därför delats upp i två delar: en del hänförlig till den kapitalinvestering som avses utföras inför inflytt samt räntekostnader och en del hänförlig till vatten, värme, administrativa kostnader, fastighetsrelaterat underhåll och utgör fastighetens bashyra.

Fastighetens bashyra är 1,93 mnkr det första året. Bashyran indexuppräknas i enlighet med konsumentprisindex. Den årliga kostnaden för investeringen uppgår preliminärt till cirka 2,2 mnkr exklusive ränta och är beräknad på en rak avskrivning av delar av projektets kapitalkostnader, 44,1 mnkr, på 20 år. Stadens internränta som för tillfället är 0,95 % tillkommer, motsvarande cirka 0,4 mnkr första året. Det betyder att utbildningsförvaltningens årliga kostnader för investeringen kan komma att justeras uppåt eller nedåt, beroende på projektets slutkostnad. Detta gäller emellertid bara den del som är hänförlig till investeringen. Avskrivningstiden

om 20 år innebär även att den del av hyran som är hänförlig till projektets kapitalkostnader bortfaller 20 år efter hyrestidens början.

#### Fakta om projektet

Fastighetsägare:	Fastighetskontoret I Stockholms stad
Lokalens yta (BRA):	1 905 kvm
Årshyra lokal inklusive internränta (mnkr):	cirka 4,8
Elevantal:	cirka 190
Kvm/elev i lokalen:	cirka 10 kvm/elev
Hyra/elev/år i lokalen (exklusive matsal och idrott):	cirka 25 300 kr/elev

I den ovan redovisade totala hyreskostnaden om 4,8 mnkr ingår kostnader för hyresgästanpassningar, värme, vatten och el. Tillkommande kostnader är inventarier och sophämtning.

#### Tidplan

Projektet avses färdigställas i god tid före terminsstart höstterminen 2018. Lokalen beräknas vara inflyttningsklar i juni 2018.

Vid skolans uppstart höstterminen 2018 kommer Observatorielundens två klasser i årskurs 6 att beredas plats på skolan. Det betyder att den nya organisationen i fastigheten Spelbomskan 13 successivt kommer att byggas upp för att först till höstterminen 2020 vara komplett med årskurs 7-9 i två paralleller.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Byggnaden har ett högt antikvariskt värde, vilket medför en riskfaktor i projektet. För att kunna bevara byggnadens karaktär och dess värde kan det uppstå oförsedda kostnader under projektet. Detta har beaktats vid framtagande av den totala investeringsutgiften och utbildningsförvaltningen bedömer därför att risken att projektet överstiger 4,8 mnkr är relativt begränsad.

Observatorielundens årskurs 7-9 planeras kunna flytta in i lokalen på Odengatan 63 höstterminen 2018 medan permanent matsal- och idrottslösning inte finns klart förrän utbyggnationen av Vasa Real är färdigställd. Projektet på Vasa Real pågår i dagsläget enligt tidsplan, men risk finns att projektet försenas och att de tillfälliga matsals- och idrottslösningarna för den nya verksamheten på Observatorielundens skola då måste förlängas.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning samt fastighetskontoret i samverkan med grundskoleavdelningen. Samråd har skett med stadsmuséet, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och huvudskyddsombud. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om 1 905 kvm i en del av fastigheten Spelbomskan 13, Odengatan 63, Norrmalm, till en hyreskostnad om 4,8 mnkr första året.

Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begär medgivande att hyra in lokalen på fastigheten Spelbomskan 13, Odengatan 63, Norrmalm, till en hyreskostnad om 4,8 mnkr första året.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

### **Bilaga**

Hyresavtal samt bilaga 1-10. Bilaga 5 (sekretess)