

Handläggare
Monica Strandgren
Telefon: 08-508 33 426

Till
Utbildningsnämnden
2018-06-14

Inhyrningsmedgivande av lokal för ny skolenhet i Mariehäll

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in och anpassa lokaler i fastigheten Betongblandaren 13 till en uppskattad projektkostnad om cirka 1 961 600 kr, motsvarande en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 1 685 267 kr.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Elevprognosen ökar kraftigt i Mariehäll och det finns behov av att utöka antalet elevplatser, främst för yngre elever. Vid fastigheten Betongblandaren 12 pågår ombyggnation för att etablera den nya skolenheten Adolfsbergsskolan. Det finns ett behov av ytterligare skollokaler i den närmsta tiden för att lösa 2019 års elevintag. Förvaltningen föreslår därför att lokaler hyrs in i fastigheten Betongblandaren 13. För att lokalerna ska kunna användas till skolverksamhet föreslås att vissa anpassningar av lokalen sker. Lösningen är temporär.

Ytterligare skoletableringar i området är nödvändiga för att tillgodose elevprognoserna på längre sikt.

Bakgrund

Den 15 juni 2017 godkände utbildningsnämnden förvaltningens förslag till inhyrningsmedgivande av lokal för ny skolenhet i Mariehäll vid fastigheten Betongblandaren 12. I det ärendet

beskrevs behovet av att tillskapa plats för ytterligare fyra klasser för 2019 och att diskussioner pågick med Castellum gällande inhyrning av lokaler i Betongblandaren 13.

Ärendet

För att lösa kapacitetsbehovet till hösten 2019 föreslår förvaltningen en inhyrning i lokalerna vid fastigheten Betongblandaren 13 samt vissa anpassningar av de nya lokalerna. Genom inhyrningen säkerställs att den nya skolenheten Adolfsbergsskolan kan ta emot fyra klasser till hösten 2019 så att skolan kan utökas till två paralleller. De nya lokalerna uppgår till cirka 600 kvm och kommer att fungera som en hemvist med lärosalar, grupprum, kapprum, personalarbetsplatser samt utrymme för heldagsomsorg.

Utemiljön kring lokalerna är begränsad. Förvaltningen har träffat ett avtal med Bromma stadsdelsförvaltning om att få arrendera samt anlägga skolgård vid parkmarken utanför Betongblandaren 12. Avtal har även träffats med Castellum angående anläggande av skolgård på fyra parkeringsplatser i anslutning till Betongblandaren 12. Kostnader för anläggandet hanteras utanför projektet i detta ärende.

Under 2019 kommer rivning av AB Stockholmsshems fastigheter vid Betongblandaren 14 samt Fullblodet 9 att utföras. Utredning pågår om det är möjligt att arrendera AB Stockholmsshem mark för att etablera en tillfällig paviljonglösning från år 2020 i väntan på att permanent skolkapacitet ska säkerställas i området. Utredning pågår även för att skapa en större utemiljö för eleverna. Förvaltningen har för avsikt att inkomma med ett inriktningsärende för paviljongetableringen under hösten 2018.



Lokalen inryms på plan 1 i huset på bilden.

Upplåtelse av lokalen

Lokalen upplåts av Castellum Stockholm AB. Enligt detaljplan ska byggnaden nyttjas för kontor, småhandel och industri.

Fakta om projektet

Fastighetsägare:	Castellum Stockholm AB
Lokalens yta:	600 kvm
Årshyra lokal inklusive anpassningskostnad	1 685 267 kr
Tillskapad kapacitet:	4 klasser
Elevantal:	cirka 100
Hyra/elev/år för lokalen:	cirka 16 853 kr/elev

Ekonomi

Redovisad hyreskostnad inkluderar värme, vatten, sophämtning och kyla. Hyran samt kostnaden för värme, kyla och avfallshantering är föremål för indexuppräknings. Därtill kommer ett hyrestillägg för lokalanpassningar om cirka 653 867 kr/år som föreslås skrivas av på tre år. Inhyrning och hyrestillägg medför en kostnad om cirka 1 685 267 kr/år, år 1.

Förvaltningen har utrett fler alternativ till utökad inhyrning för 2019 där paviljong har varit ett alternativ. Eftersom utredningen gällande den större paviljongetableringen vid Stockholmsmarks mark ännu inte är klar hinner inte kapaciteten för 2019 säkerställas i den stora paviljongen. Förvaltningen har jämfört detta inhyrningsärende med en tillfällig mindre paviljonglösning med endast fyra klasser och för endast ett års etablering. Eftersom inhyrningen i Castellums lokaler Betongblandaren 13 är en mer kostnadseffektiv lösning för såväl

2019, som på sikt då den stora paviljongetableringen kan göras mindre, har förvaltningen valt att gå vidare med inhyrningen i Castellums lokaler. I bilaga 2 finns beskrivet en uppskattad kostnadsjämförelse mellan den tillfälliga mindre paviljongetableringen för 2019 samt en jämförelse mellan att låta den stora paviljongen byggas med detta ärendes fyra klassers kapacitet istället för att låta kapaciteten etableras i Castellums lokaler.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett bygglov behövs för att möjliggöra skolverksamhet i lokalen. Bygglov har ännu inte sökts men kommer att sökas inom kort. Om bygglov inte meddelas bedöms skolplatser i området saknas till höstterminen 2019.

Tidplan

Förvaltningen avser att under 2018 inkomma med ansökan om bygglov liksom att i närmare detalj planera för de anpassningar som önskas i lokalen. Avsikten är sedan att i januari 2019, när tillträde till lokalen ges, påbörja anpassningsarbetena för att lokalerna ska stå klara till höstterminsstarten 2019.

Framtida behov

Den redovisade inhyrningen i detta ärende syftar till att lösa intaget hösten 2019. Till hösten 2020 förväntas behov av att tillskapa plats för ytterligare fyra klasser samt fler funktioner för den nya skolenheten. Förvaltningen har beställt en utredning av SISAB om möjlig paviljongetablering vid Stockholmshems mark för att försöka hitta en lösning för att klara intaget till hösten 2020. Inom SAMS-projektet utreds möjliga placeringar av en ny skola i Mariehäll för att på sikt lösa det utökade behovet av ytterligare elevplatser.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med fastighetsägaren. Samråd pågår med huvudskyddsombud.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till utbildning har varit styrande när det gäller att hitta tillfälliga lokaler för intaget 2019 och göra dem så ändamålsenliga som möjligt, dock med reservation för att lokalerna endast är tillfälliga i väntan på permanent kapacitet i området. Genom att inrymma fyra klasser i Castellums lokaler istället för i tillfällig paviljongetablering kan den

framtida skolgården vid Stockholmsheims mark göras större för barnen eftersom den stora paviljongen blir mindre i storlek. Eftersom kostnaderna i och med detta ärende har sänkts kan förvaltningen även bekosta anläggningen av den framtida temporära skolgården så att barnen får en god utemiljö. Förvaltningen är medveten om att förslaget om inhyrning i Betongblandaren 13 kan innebära att barnen får ledas av en vuxen över en mindre infartsväg för att komma till den inhägnade skolgården vid Betongblandaren 12. Dock gör förvaltningen bedömningen att de sammanlagda fördelarna överväger för barnen och har därför valt att gå vidare med detta ärende framför en mindre paviljongetablering.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in och anpassa lokaler i fastigheten Betongblandaren 13 till en uppskattad tillkommande projektkostnad om cirka 1 961 600 kr, motsvarande en tillkommande första årshyra om cirka 1 685 267 kr. Beslutet justeras omedelbart.

Bilagor

1. Ritningsförslag på lokalernas utformning.
2. Kostnadsjämförelse tillfällig inhyrning paviljong
3. Kalkyl Betongblandaren 13