

Handläggare
Pontus Gestrin
Telefon: 08-508 33 000
Josefin Ohlson
Telefon: 08-508 33 874

Till
Utbildningsnämnden
2019-06-13

Inhyrningsmedgivande samt anpassning av skolgårdsyta på fastigheten Kilaberg 1, Hägersten

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att hyra skolgårdsyta om 2 628 kvm inom fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en årshyra om cirka 790 tkr, samt anpassning av den sammanlagda skolgårdsytan om 3 859 kvm, till en projektkostnad om cirka 4 mnkr, vilket medför en tillkommande hyra om 620 tkr under det första helåret.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet avser inhyrning av mark inom fastigheten Kilaberg 1 i Hägersten. Utbildningsnämnden beslutade den 2 februari 2017 att godkänna avtal om att hyra in och anpassa lokaler om 6 351 kvm inom samma fastighet för grundskola. I avtalet som godkändes reglerades också inhyrning av mark, dock beslutade inte nämnden om kostnaden för nyttjandet av marken. Inhyrningen innebär att den inhyrda markytan ökar med 2 628 kvm till totalt 3 859 kvm.

Ärendet avser även en anpassning av marken till skolgård.

Bakgrund

Utbildningsförvaltningen har av utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott tidigare beviljats att hyra in och anpassa lokaler om 6 351 kvm inom fastigheten Kilaberg 1. Syftet med inhyrningen är att tillfälligt lösa behovet av skollokaler i området under de kommande 10 åren, i avvaktan på permanenta

lösningar. Tidsplanen har försenats kraftigt på grund av tidigare överklaganden av nämndens beslut men projektet är nu igång. Vid avtalets tecknande var inte marknyttjande med i grundhyran utan hanterades i avtalet som ett tillägg om 788 400 kr per år. Anpassningskostnader av densamma var således heller inte med i avtalet.

Under 2018 öppnade sig möjligheten för utbildningsförvaltningen att hyra in ytterligare yta inom samma fastighet, då tidigare hyresgäst valde att gå ur sina lokaler i förtid. Utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljade den ytterligare inhyrningen under hösten 2018. Med den nya inhyrningen fanns även möjlighet att hyra mark om 1 231 kvm. Nämnden beslutade i ärendet om kostnaden för marknyttjande, men anpassning av markytan ingick inte.

Ärendet

Fastigheten Kilaberg 1 ägs av 93 Fastighets AB K-berg 1, organisationsnummer 556660-2719. I avtalet som träffats med fastighetsägaren, och som godkänts av utbildningsnämnden, framgår att den mark som ärendet avser ska hyras in, dock har nämnden ännu inte fattat något beslut om kostnaden. Den mark som ärendet avser är 2 628 kvm (788 400 kr/år) utöver de redan inhyrda 1 231 kvm (369 300 kr/år), vilket ger en total yta om 3 859 kvm (= 1 157 700 kr/år). Bilaga 2 visar berörda ytor, där yta 1, 2, 3 = 2 628 kvm och yta 4, 5 = 1 231 kvm. Att hyra in denna yta är nödvändigt för att få till en god utomhusmiljö för de totalt 900 elever som planeras gå på skolan. Avsikten har alltid varit att hyra in marken och planeringen har även utgått från det.

Anpassning av skolgården

För att marken ska kunna nyttjas som skolgård behöver den anpassas för ändamålet. Detta kommer ske genom anläggande av bland annat konstgräsplan, basketplan, cykelställ, sittytor, utomhusscenen och diverse utrustning. Den bedömda takkostnaden för skolgårdsanpassningen uppgår till cirka 4 mnkr vilket innebär en tillkommande hyra det första helåret om cirka 620 tkr.

Ekonomi

Inhyrningen av skolgården måste ske skyndsamt för att byggåtgärder ska kunna samordnas med resten av fastigheten och inflytt av verksamheten som planeras till den 1 december 2019.

Tidplanen för detta har inte medgivit en detaljerad bedömning av

anpassningskostnaden, den angivna kostnaden är därför en takkostnad.

Anpassningen kommer att göras i samråd mellan hyresvärd och hyresgäst. Förvaltningen betalar endast hyra för de faktiska kostnaderna av anpassningarna. Den i kalkylen angivna kostnaden är den maximala som förvaltningen kan komma att betala.

Lokalerna inom fastigheterna har ett tillfälligt bygglov som löper ut 31 december 2027. Fastighetsägaren och utbildningsförvaltningen är överens om att på sikt ansöka om förlängt bygglov. De anpassningar som förvaltningen beställer måste dock skrivas av inom tidsramen för befintligt bygglov, vilket innebär att hyran kommer sänkas vid ett eventuellt förlängt bygglov.

Fakta om projektet:

	Inhyrning 2017	Inhyrning 2018	Hyra 2019	Hyra 2023
Lokalens yta:	6351 kvm	1 840 kvm	8 191 kvm	8 191 kvm
Elevkapacitet:	720 elever	180 elever	900 elever	900 elever
Befintlig årshyra(cirka):	19,4 mnkr (takhyra)	7,6 mnkr*	26,7 mnkr**	22,4 mnkr***
Tillkommande årshyra (skolgård samt anpassning)****			1,4 mnkr	
Ny årshyra			28,1 mnkr	23,8 mnkr
Hyra/elev/år:	27,1 tkr		31,2 tkr	26,4 tkr

*I denna summa ingår inhyrning av 1 231 kvm skolgård.

** Hyresnivån är justerad med anledning av indexuppräknings samt inhyrning av förråd (cirka 100 tkr per år). Anledningen till att hyran är lägre nu än vid genomförandeärendet 2017 är med anledning av att justering gjorts i avtalet.

***Exklusive indexuppräknings (index för 2023 är i dagsläget ej känt)

****I denna summa ingår inhyrning av 2 628 kvm samt anpassning av den sammanlagda ytan om 3 859 kvm.

Hyresnivån per elev är initialt mycket hög. Detta beror bland annat på att anpassningarna som beställts på plan 4 skrivs av på en kort tid med anledning av att bygglovet för nyttjande av lokalen till skolverksamhet vid avtalstecknandet löpte fram till 2022. Förvaltningen har nu fått information om att bygglovet för plan 4

gäller under samma tid som övriga lokaler, det vill säga till och med 31 december 2027. Detta innebär att årshyran från och med 2023 kommer sänkas med cirka 4,3 mnkr. Förvaltningen föreslår trots den initialt höga hyran per elev att åtgärderna ändå godkänns av nämnden då hyresnivån sedan kommer att sjunka i och med att hyresgäst Anpassningarna kommer att betalas av.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns i dagsläget inga färdiga bygghandlingar för skolgården. Anpassningen blir därmed en bedömd kostnad som baseras på de skisser som är framtagna. Åtgärderna som vidtas på skolgården kommer att anpassas till takkostnaden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning tillsammans med grundskoleavdelningen. Skolans ledning har deltagit i arbetsprocessen. Samråd med huvudskyddsombud pågår.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter

Inhyrningen och anpassningen av mark till skolgård innebär en bättre helhetslösning för skollokaler i Kilaberg. Skolgårdens yta ökar vilket både innebär mer plats för rörelse, liksom ökade möjligheter till en kvalitativ skolgård. Ur båda dessa aspekter får inhyrningen positiva konsekvenser för barns rättigheter.

Förvaltningen bedömer att förslaget

beslut inte innebär en påverkan på barn utifrån kön. I det fortsatta arbetet med utformningen av skolgården är det viktigt att ta hänsyn till jämställdhetsaspekten.

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att hyra skolgårdsyta om 2 628 kvm i fastigheten Kilaberg 1, Hägersten, till en projektkostnad om cirka 4 mnkr, vilket medför en årshyra om cirka 790 tkr samt att anpassa den sammanlagda skolgårdsytan om 3 859 kvm, till en hyreskostnad om cirka 620 tkr under det första året.

Bilaga

Bilaga med berörda ytor