

**Handläggare**  
Monica Strandgren  
Telefon: 08-508 33 000

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2019-08-29

## **Inhyrningsmedgivande för utökning av Adolfsbergsskolan**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att hyra in och anpassa lokaler i fastigheten Betongblandaren 12 till en uppskattad projektkostnad om cirka 2,7 mnkr och för en årshyra det första året om cirka 1,9 mnkr.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

På grund av förseningar i den tilltänka paviljongetableringen behöver elevplatser till höstterminen 2020 säkras på annat sätt. Förvaltningen föreslår en utökning av inhyrningen av kontorslokaler inom fastigheten Betongblandaren 12 för att säkerställa 100 elevplatser för skolenheten Adolfsbergsskolan.

### **Bakgrund**

Mariehäll är en nyetablerad del av Bromma och ett område som fortfarande växer och därmed också behovet av grundskoleplatser (cirka 170-190 6-åringar per år enligt befolkningsprognosen mellan åren 2018–2028, vilket motsvarar 7 paralleller).

År 2014 färdigställdes nybyggda Mariehällsskolan, en 3 parallell organisation åk F-6 med totalt cirka 600 elever, inklusive tillfälliga paviljonger på skolgården. Mariehällsskolan klarar inte att ta emot alla elever inom Mariehäll. På längre sikt arbetar förvaltningen för att ordna permanenta skollokaler. Fram till dess att de finns på plats

har förvaltningen genom inhyrningar som successivt utökats ordnat skolplatser inom fastigheterna Betongblandaren 12 och 13 inom skolenheten Adolfbergsskolan.

Inför höstterminen 2018 färdigställde förvaltningen kontorslokaler på Gårdsfogdevägen, inom fastigheten Betongblandaren 12, till fyra klasser (fyra paralleller) för förskoleklass. Inför hösten 2019 är även fyra nya klassrum färdigställda (åk 1), inom grannfastigheten Betongblandaren 13. Inför höstterminen 2020 behöver lokaler för ytterligare fyra klasser säkerställas för att Adolfbergsskolan ska kunna ta emot nya förskoleklasser och därmed ha en 4-parallellig åk F-2 organisation.

Utbildningsförvaltningen har tidigare planerat för att en paviljongetablering ska vara färdigställd till höstterminen 2020. På grund av förseningar av rivningen av befintliga byggnader där paviljongen ska ställas upp är bedömningen att paviljongen inte kan stå klar enligt plan. Paviljongen planeras istället stå klar till höstterminen 2021. Idrottsfunktionen planeras att säkerställas genom att ett idrottstält planeras i anslutning till paviljongen till hösten 2020. Ett idrottstält har samma funktioner som en vanlig idrottshall med möjligheter till avskärmning för att tältet ska kunna nyttjas av flera klasser samtidigt.

### **Ärendet**

Med anledning av detta föreslår utbildningsförvaltningen inhyrning av ytterligare 580 kvm i fastigheten Betongblandaren 12. De nya lokalerna är i behov av viss anpassning för att iordningsställas till fyra lärosalar, grupprum, kapprum, lärararbetsplatser, toaletter samt utrymme för heldagsomsorg för en 4-parallellig årskurs. Lokalen ska tekniskt och utrymmesmässigt ha en kapacitet för 25 elever per klass samt två pedagoger. Den nya lokalen angränsar till de lokaler som nämnden redan hyr inom fastigheten och lokalerna kommer att sammanfogas enligt vad som framgår av bilaga 1.

Utemiljön kring lokalerna är begränsad och en större utemiljö kommer att tillskapas i två etapper först när paviljongetableringen och idrottstältet är på plats. I och med den föreslagna inhyrningen enligt detta ärende så kan den tilltänkta paviljongen minskas med fyra klassrum vilket kommer möjliggöra en större skolgård.

### **Upplåtelse av lokalen**

Lokalerna upplåts av Castellum Stockholm AB, org. nr 556002–8952. Enligt detaljplan ska byggnaden nyttjas för kontor, småhandel

och industri. En ansökan om tidsbegränsat bygglov för skolverksamhet har lämnats in.

#### Fakta om projektet

Åtgärd		
Area (kvm)	Nuvarande yta (Adolfsbergsskolan)	1 730 kvm
	Tillkommande yta	580 kvm
	Ny yta	2 310 kvm
Ekonomi (kr)	Nuvarande hyra	cirka 5,2 mnkr
	Tillkommande hyra	cirka 1,9 mnkr
	Ny hyra	Cirka 7,1 mnkr
Barn/elever (antal)	Nuvarande kapacitet	200 elever
	Tillskapad kapacitet	100 elever
	Ny kapacitet	300 elever
Nyckeltal (cirka)	Hyra per elev idag	26 000 kr/elev
	Projektets hyra per elev	19 000 kr/elev
	Ny hyra per elev	23 700 kr/elev

#### Ekonomi

Redovisad hyreskostnad inkluderar värme, vatten, sophämtning, fastighetsskatt och kyla. Hyran samt kostnaden för värme, kyla och avfallshantering är föremål för indexuppräknings. Lokalhyran och mediakostnaderna indexeras i sin helhet (100%). Lokalhyran motsvarar en hyreskostnad om 1 773 kr/kvm vilket motsvarar hyresnivån för lokalerna som nämnden hyr inom Betongblandaren 13. Avfallskostnaden räknas upp med 3 % per år. Därtill kommer ett hyrestillägg för lokalanpassningar om cirka 0,9 mnkr per år som föreslås skrivas av på tre år (total beräknad kostnad för ombyggnation är cirka 2,7 mnkr). Hyreskostnaden samt hyrestillägget medför en kostnad om cirka 1,9 mnkr per år det första året.

Under den planerade byggtiden, från och med den 1 januari 2020 till och med 1 juni 2020 utgår inga driftkostnader det vill säga värme, komfortkyla och avfall.

Den nya lokalen kommer att sammanföras med de lokaler som nämnden redan hyr inom samma fastighet. Enligt avtalet har nämnden skyldighet att återställa en vägg som avskiljer lokalerna vid avflytt om fastighetsägaren skulle kräva det. Fastighetsägaren bedömer kostnaden för återställande till cirka 40 000 kr.

Hysesavtalet är baserat på det hyresavtal som nämnden träffat avseende lokalen inom Betongblandaren 13. Bashyran liksom driftkostnaderna för den nya lokalen är densamma som det som nämnden idag betalar för Betongblandaren 13. Hyrestiden för de olika lokalerna löper olika. Likaså löper byggloven för att nyttja vardera lokal för skola på olika tider. Förvaltningens avsikt är att i dialog med fastighetsägaren på sikt ordna så att avtalstiden för de olika lokalerna följs åt. Avtalstiden för den nya lokalen är initialt tre år, med en förlängning om fem år om avtalet inte sägs upp.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

En förutsättning för att nyttja lokalerna för skolverksamhet är att tidsbegränsat bygglov för skolverksamhet beviljas.

Bygglovsansökan har lämnats in. Om bygglov inte meddelas bedöms skolplatser inom området saknas till höstterminen 2020. Anpassningskostnaden för lokalen är uppskattad och således kan den faktiska kostnaden och därmed hyran komma att skilja sig från vad som redovisas i detta ärende.

### Tidplan

Utbildningsnämnden kommer att tillträda lokalen den 1 januari 2020 och i samband med tillträde kommer fastighetsägaren att göra lokalanpassningar för att lokalen ska kunna tas i bruk för skolverksamhet till höstterminen 2020.

### Framtida behov

Den redovisade inhyrningen i detta ärende syftar till att lösa intaget hösten 2020. Till hösten 2021 förväntas behov av att tillskapa plats för ytterligare fyra klasser samt fler funktioner för den nya skolenheten genom paviljongetablering. Utbildningsnämnden godkände förvaltningens inriktningsärende kring paviljongetablering den 27 september 2018. Förvaltningen avser att inkomma med ett genomförandeärende avseende paviljongetableringen samt idrottstält under hösten 2019 för färdigställande av idrottstältet 2020 och paviljongen 2021. 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. Enligt *Artikel 28* i barnkonventionen har barn rätt till utbildning. Detta har varit styrande när det gäller att hitta tillfälliga lokaler för intaget hösten 2020 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 kontorslokaler istället för i tillfällig paviljongetablering kan den framtida skolgården vid Stockholmsheims mark göras större för barnen eftersom den tilltänkta paviljongen blir mindre i storlek. Detta är helt i linje med *Artikel 31* "barn har rätt till lek". För att säkerställa att barnen i området har en skolplats i sitt närområde till höstterminen 2020 gör förvaltningen bedömningen att tillskapandet av fyra nya klassrum i Betongblandaren 12 är i enlighet med barnets bästa.

### Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv.

### Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningens föreslår att nämnden godkänner förvaltningens förslag om att hyra in och anpassa lokaler i fastigheten Betongblandaren 12 till en uppskattad projektkostnad om cirka 2,7 mnkr och för en årshyra det första året om cirka 1,9 mnkr.

## Bilagor

1. Ritning
2. Ombyggnadskalkyl