

Handläggare
Maria Nilsson
Telefon: 08-508 33 932**Till**
Utbildningsnämnden
2013-05-24

Inhyrningsmedgivande till Norrtullsgatan 5 på Norrmalm

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om ca 1192 kvm i en del av fastigheten Adlern Mindre 24, Norrtullsgatan 5, Norrmalm, till en årlig hyreskostnad om ca 3,7 mkr.
2. Utbildningsnämnden begär kommunstyrelsens ekonomiutskotts medgivande att hyra in lokalen i fastigheten Adlern Mindre 24 på Norrtullsgatan 5, Norrmalm.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Thomas Persson
Utbildningsdirektör

Per Thorslund
Avdelningschef
Administrativa avdelningen

Håkan Edman
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Norrmalms elevantalsprognos pekar på ökat behov av elevplatser på Norrmalm och redan till hösten 2013 saknas det lokaler för 4 stycken F-klasser, totalt ca 100 elevplatser.

Förvaltningen har nu hittat en lokal som kan lösa lokalbristen till hösten 2013. Lokalen är belägen på Norrtullsgatan 5 på Norrmalm.

Förvaltningens förslag är att teckna ett 5-årigt hyreskontrakt med fastighetsägaren PP Pension Försäkringsförening. F-klasserna börjar hösten 2013. Genom förslaget kommer behovet i Norrmalm att tillgodoses till läsåret 2013-14. Möjlighet finns att hyra lokalen i fem år med möjlighet till ytterligare fem års förlängning utan att detaljplanen behöver ändras. För möjlighet till längre förhyrning krävs detaljplaneändring.

Arbetsgång

Förvaltningen har även sökt andra möjliga etableringar i närområdet och bland annat försökt att få hyra in sig i huset snett emot Matteusskolan på Vanadisvägen, det s.k. ”Vanadishuset”, där Cybergymnasiet finns idag. Förhandlingarna var långt gångna när Fabegé meddelade att den tänkta lokalen hyrts ut till Cybergymnasiet.

I och med lokalen på Norrtullsgatan har Utbildningsförvaltningen hittat en lösning som dels kan lösa den akuta lokalbristen till hösten 2013, dels medger ytterligare intag av elever på sikt.

Inhyrningsfakta

Norrtullsgatan 5, Norrmalm

Snabbfakta om inhyrningen i lokalen på Norrtullsgatan 5

Lokaler och ekonomi	HT 2013	Fullt utnyttjad
Ägare:	PP Pension Försäkringsförening	
Fastighetens uppförandeår:	1969 (ombyggd 1993)	
Lokalens totalyta:	1192 m ²	
Elevantal:	100	220
Klasser	4	10
m ² /elev:	12	5,4
Årshyra:	3 694 000 kr (år 1)*	
Anpassningens värde:	Ca 4,2 mkr	

Hyra/elev (kr):	36 940 (år 1)	16 790 (år 1)
-----------------	---------------	---------------

*Årshyran år 1 och sedan fallande till 2 980 000 kr år 10. År 10 är hyran per elev 13545, räknat på 220 elever.

Bakgrund

Antalet 6-åringar kommer de närmaste åren att fortsätta att öka på Norrmalm. Flera av skolorna har en organisation med ojämn parallellitet vilket lett till problem att ta emot förskoleklasser då antalet 6-åringar ökat i området.

Det kommer att ta ett antal år att få en ordinarie organisation i skolorna. Det kommer också att krävas att skolorna i området ställer om från till exempel en F-4-organisation till en F-6-organisation. Under en period kan det behövas ha viss överkapacitet. Det innebär även att skolorna som berörs inte kan fortsätta ta in F-klasser i samma utsträckning som idag utan skolorna måste bygga ut sin organisation med högre årskurser.

Det finns dessutom flera initierade ombyggnadsprojekt på Norrmalmsskolorna och när dessa ombyggnationer pågår kräver de evakueringar och tillfälliga lösningar.

Nya lokaler behöver tillskapas för att avlasta befintliga skolor som under de senaste åren flyttat runt elever. Syftet är att få till en rimlig organisation och en parallellitet som ger skolorna en bra struktur, samtidigt som man i och med den nya etableringen kan börja arbeta mot att även lösa de kommande framtida problemen. En nyetablering på Norrtullsgatan är en del av ett större sammanhang som ska hjälpa till att klara de framtida behoven samt i det kortare perspektivet lösa behovet av platser inför hösten 2013.



Fig. 1: Elevantalsprognos för Norrmalm för samtliga årskurser.

Fastigheten

Fastigheten Adlern Mindre 24 är en fastighet som ligger med kortsidorna mot Norrtullsgatan respektive Vegagatan.

Fastigheten ägs av PP Pension Försäkringsförening som är mediebranschens försäkringsförening. PP Pension förvaltar och administrerar tjänstepensionsförsäkringen ITP för journalister och tjänstemän i medie- och informationsbranschen. Huvudmän är Medieföretagen, Svenska Journalistförbundet och Unionen. Förvaltare för fastigheten är Einar Mattsson.

Lokalen

Skolan kommer att disponera våningsplan 1-3, ritningar på planlösningen finns som **bilaga 1**. Enligt förvaltningens förslag kommer skolan att ha sin entré mot Norrtullsgatan, en handikappentré kommer att finnas inne på gården.

Anpassning av lokalerna för verksamheten beräknas enligt offert till 4,2 miljoner kronor. Förvaltningen ser bland annat ett ytterligare anpassningsbehov av fler toaletter på varje våningsplan och kommer att göra en gemensam ritning inför byggstart för att närmare precisera kostnaderna innan ombyggnationen igångsättes. Kostnaden för verksamhetsanpassningen kan därför komma att justeras något. Offert från Einar Mattson, daterad 2013-05-07, biläggs som **bilaga 2**.

Enligt elevprognosen finns även framöver ett behov av att utöka antalet elevplatser i området. Föreliggande lokal medger utökning av elevantalet och löser en del av lokalproblematiken på Norrmalm även på sikt.

Verksamheten

Behovet av utbildningsplatser i de kommunala grundskolorna på Norrmalm är stort och antalet skolpliktiga barn och barn som ska börja förskoleklass väntas öka avsevärt de närmaste åren. Därför behöver förutsättningar skapas så att skolverksamheten kan växa i de lokaler som nu ska förhyras i området.

Antagningsprocessen till förskoleklass med start höstterminen 2013 i stadsdelen är nu slutförd, ett av kriterierna som avgör vilken skola eleverna kan börja i är vilket skolpliktsbevakningsområde de tillhör. Beslut om nya skolpliktsbevakningsområden på Norrmalm fattades av grundskoledirektören i januari och en viktig del av beslutet baserades då på Matteusskolans utökade kapacitet i och med de tilltänkta lokalerna på Hagagatan. Det är inte genomförbart att skapa nya skolpliktsbevakningsområden inför höstterminen 2013. Detta eftersom besked om skolplacering redan skickats ut till vårdnadshavare i stadsdelen. Det är av yttersta vikt att de tilltänkta lokalerna har ett geografiskt läge som gör att det ter sig naturligt att de fortfarande tillhör Matteusskolan rent organisatoriskt. Lokalerna på Norrtullsgatan uppfyller det kriteriet. Verksamheten på Norrtullsgatan har ett mer gynnsamt geografiskt läge för vårdnadshavare i området än de tidigare tänkta lokalerna på Hagagatan. Eftersom Matteusskolans inre organisatoriska planering ända sedan beslut fattades om att expandera skolan byggt på att man i samband med detta anpassar sin personalstyrka efter det nya antalet elever på skolan så är det oerhört viktigt att skolan kan fullfölja den processen.

En förutsättning för att Utbildningsförvaltningen ska kunna fullfölja sitt uppdrag och erbjuda utbildningsplatser i området med god kvalitet är att de nu tilltänkta lokalerna på Norrtullsgatan förhyrs omgående så att lokalerna hinner anpassas efter verksamhetens behov inom en snar framtid. Att påbörja en ny process för att hitta eventuella andra passande lokaler är inte genomförbart rent tidsmässigt om lokalerna ska stå klara till skolstart höstterminen 2013.

Verksamheten på Norrtullsgatan kommer rent organisatoriskt tillhöra Matteusskolan. Detta innebär att Matteusskolan kommer ta emot 100 elever i de nya lokalerna utöver de elever som kommer börja i förskoleklass i Matteusskolans ordinarie lokaler.

Skollokaler på Norrtullsgatan kommer ledas och styras av Matteusskolans ordinarie ledningsgrupp och fungera som en integrerad del i verksamheten. Totalt kommer fyra nya förskoleklasser att husera i de nya lokalerna på Norrtullsgatan höstterminen 2013 och sedan kommer lokalerna kunna ta emot ytterligare förskoleklasser året därpå för att på sikt växa in i lokalerna och aktivt möta det ökande elevunderlaget i stadsdelen. Detta ger en god framförhållning samt skapar stabilitet, kontinuitet och trygghet för både elever och vårdnadshavare. Skolmåltider kommer att serveras i anpassade skolmåltidslokaler i de nya lokalerna på Norrtullsgatan, idrottslektionerna och annan undervisning som kräver speciallokaler kommer anordnas i Matteusskolan.

Utemiljön

På innergården finns en terrass som skolan kommer att ha tillgång till. Där kommer dock inte alla elever kunna vistas samtidigt, varför skolan behöver upprätta ett rullande schema över rasterna på terrassen. I närheten ligger även Observatorieparken som verksamheten kommer att kunna nyttja.

Risk/Osäkerhetsfaktor

Då tidspressen är stor föreligger en viss risk att lokalerna inte är färdigställda inför höstterminen. Förvaltningen har gett i uppdrag till fastighetsägaren att prioritera våningsplan ett och två inför hösten för att klara behovet för intaget HT 2013.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen i samarbete med grundskoleavdelningen.

Bilagor

1. Ritning över lokalen
2. Offert från Einar Mattson, daterad 2013-05-07
3. Hyreskontrakt med bilagor för inhyrning i
Norrtullsgatan 5