

Handläggare
P-O Törnqvist
Telefon: 08 – 508 319 46**Till**
Kulturnämnden

Lokaler för kulturskola på Mariebergsgatan

Förslag till beslut

1. Kulturnämnden ger förvaltningen i uppdrag att i enlighet med detta tjänsteutlåtande teckna hyresavtal mellan Stockholms stadsmission och Kulturförvaltningen för kulturskola på Kungsholmen.
2. Kulturnämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.

Sammanfattning

Kulturskola har bedrivits i lokalerna vid Mariebergsgatan sedan 1992. Aktuell lokalkostnad 2016 är drygt 3 220 tkr. Hyresvärden Stockholms stadsmission meddelade i december 2015 att hyresavtal sägs upp för villkorsändring. Utifrån de förhandlingar som förevarit har överenskommelse träffats gällande ny hyra om 4 657 400 kr (2200 kr/m² per år). Avtalstiden löper fram till och med utgången av 2021.

Robert Olsson
FörvaltningschefLena Nilsson
Administrativ chef

Underlag för beslut

Bakgrund

Aktuellt hyresavtal avseende 2117 m² löper ut den 30 september 2016. Hyresvärden Stockholms stadsmission sade upp avtalet för villkorsändring per den 15 december 2015. Under våren 2016 har det nya avtalet diskuterats.

Ärendet

I lokalerna har det bedrivits kulturskola sedan 1992. I lokalplan för kulturskolan 2015 konstateras att lokalen har ett bra läge (bland annat närhet till buss och tunnelbana), tillfredsställande tillgänglighet samt ordentlig orkestersal och danssal. Sedan 2014 finns en ny lektionssal för bild och form. Idag har skolan ca 1 550 elever. Lokalerna nyttjas även för Stockholms Gosskör och Stockholms Ungdomssymfoniorkester.

Uppsägning av hyresavtalet för villkorsändring inkom i december 2015 med förslag till ny hyra 5 080 800 kr (2400 kr/m²). Under vårens förhandlingar har överenskommelse träffats att den nya hyra ska vara 4 657 400 kr (2200 kr/m²). 85 % av hyresbeloppet regleras med hänsyn till förändringar i KPI. Avtalsperioden är från 1 oktober 2016 och löper fram till 31 december 2021.

Ärendets beredning

Förhandling med hyresvärdens ombud och jurist har genomförts av Kulturskolans administration. Vid slutligt möte gällande avtalets slutliga innehåll har Administrativa stabens lokalstrateg deltagit.

Förvaltningens förslag och synpunkter

Att hitta ny lokal att bedriva kulturskola i på Kungsholmen bedöms vara svårt. Iordningställande och anpassning av en sådan lokal skulle dessutom innebära såväl omfattande hyreskostnader som investeringskostnader. Samtidigt skulle en flytt medföra ett kontinuitetsbrott i verksamheten.

Idag nyttjas lokalerna till 84 %. Förvaltningen bör därför eftersträva att omfattningen av kulturskolans verksamhet ökar på platsen eller att andra delar av förvaltningens verksamhet förläggs i lokalen för att uppnå en nyttjandegrad på 100 %.

Ekonomi

Nytt hyresavtal enligt förslaget innebär ökade kostnader motsvarande drygt 1,4 mnkr – från ca 1520 kr/m² till 2200 kr/m². Med hänsyn till vad som ovan anges bedöms dock ett nytt hyresavtal med Stockholms stadsmission i de aktuella lokalerna vara bättre än ett alternativ som innebär avflyttning.