



Servicenämnden

Hyresavtal avseende utbildningslokaler till Utbildningsförvaltningen på fastigheten Drotten 7 Lunds kommun, Staffans gränd 6

Dnr SN 2019/0431

Sammanfattning

För att Katedralskolan ska kunna behålla sin nuvarande elevkapacitet vill utbildningsnämnden hyra in lokaler på Staffans gränd intill Katedralskolan. Lokalerna ersätter de inhyrda paviljonger som idag nyttjas på Svaneskolans tomt. Utbildningsnämnden har därför i beslut den 16 oktober 2019 beställt tillskott av lokaler till Katedralskolan hos kommunstyrelsen. Förslaget är att hyra lokaler för gymnasieundervisning inom fastigheten Drotten 7. Fastighetsägare är LKF. Kommunstyrelsen har i beslut 4 december 2019 gett servicenämnden i uppdrag att teckna hyresavtal enligt ovan.

Beslutsunderlag

Förslag till hyresavtal för lokal nr 1602-06-1001
Förslag till internhyresavtal 1026-BAA-L01-01
Utbildningsnämndens beslut den 16 oktober 2019 § 127
Kommunstyrelsens beslut den 4 december 2019
Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse den 8 januari 2020 (denna skrivelse).

Barnets bästa

Förslaget syftar till att tillgodose barns och elevers intressen genom att verka för att eleverna får tillgång till ändamålsenliga lokaler.

Ärendet

Katedralskolan är den av Lunds kommunala gymnasieskolor som har högst söktryck. För att bibehålla verksamheten räknat i antal elever behövs ersättningslokaler för de paviljonger som nyttjas på Svaneskolans tomt när de måste avetableras på grund av bygget av Hedda Andersson gymnasiet. Därför vill utbildningsnämnden hyra in lokaler på Staffans gränd intill Katedralskolan.

Utbildningsnämnden har i beslut den 16 oktober 2019 beställt tillskott av lokaler till Katedralskolan hos kommunstyrelsen.

Förslaget är att hyra lokaler för gymnasieundervisning inom fastigheten Drotten 7 enligt nedan.

LKF (Lunds kommuns fastighets AB) äger en fastighet på Staffans gränd 6. På bottenplanet i hörnet, Drottensgatan-Staffans gränd finns en lokal som tidigare hyrdes av LKP (Lunds kommunala parkerings AB). Lokalen ligger mindre än 50 meter från Katedralskolan på andra sidan den sparsamt trafikerade Drottensgatan. LKP lämnade denna lokal vid årsskiftet 19/20.

En förstudie har gjorts i samverkan mellan fastighetsägare, serviceförvaltningen och utbildningsförvaltningen. Det bedöms möjligt att bygga om och anpassa ventilationen så att lokalen kan inrymma tre lektionssalar, ett grupprum, tre toaletter samt viss uppehållsyta för elever, en total yta om 292 kvm LOA.

Bashyran uppgår till 467 200 kr/år som ger en kvadratmeterhyra på 1 600 kr/kvm/år. Hyran indexregleras till 80% med 2019 som basår.

Till hyran för Utbildningsförvaltningen kommer driftskostnader som serviceförvaltningen uppskattar till ca 110 000 kr/år beräknat utifrån kommunens interna schabloner och LKFs schablon för värme. Fastighetsskatt tillkommer med 41 530 kr/år.

Detta är en långsiktig lösning där man kan behålla dagens elevkapacitet på Katedralskolan tills Hedda Andersson gymnasiet står redo år 2023. Därefter kan denna lokal göra det möjligt att lämna inhyrda paviljonger placerade på Katedralskolans tomt som har tillfälligt bygglov. Antalet lokaler med detta läge intill Katedralskolan är begränsat.

LKF genomför ombyggnad av lokalen som avser bland annat ny ventilation, delvis ny eldragnings och nya ytskikt. En preliminär kostnad för ombyggnaden bedöms uppgå till 4,5 – 5 miljoner kronor. I hyresavtalet med Utbildningsförvaltningen tillkommer en tilläggshyra för ombyggnationen. Tilläggshyran uppgår till 616 000 kr/år som betalas av under hyrestiden (10 år). Tilläggshyran är baserad på en projektkostnad på 5 miljoner kronor och kommer att justeras när slutsumman är känd.

Hyrestiden är 2020-09-01 – 2030-08-31. Tillträdesdatumet är preliminärt och förutsätter att LKF erhåller bygglov och andra erforderliga tillstånd för ombyggnationen.

Jämförelseobjekt till förhyrningen är nyligen inhyrda utbildningslokaler på fastigheten Häradsövdingen 2. Bashyran för inhyrningen på Häradsövdingen 2 är cirka 1440 kr/kvm/år.

Trots den relativt höga hyran för nu aktuellt objekt finns det fördelar med lokalens läge som motiverar att avtal tecknas.

Kommunstyrelsen har i beslut 4 december 2019 gett servicenämnden i uppdrag att teckna hyresavtal enligt ovan.

För övriga avtalsvillkor se bilagda avtalsförslag.

Serviceförvaltningens förslag till beslut

- att ingå hyresavtal gällande lokaler för gymnasieutbildning på fastigheten Drotten 7 i enighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-01-08.

- att ingå motsvarande hyresavtal, med sedvanliga interna justeringar, med utbildningsförvaltningen i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-01-08.

Serviceförvaltninge

n

Pål Svensson
Servicedirektör

Mikael Nordholm
Fastighetschef

Beslut expedieras till:
Utbildningsnämnden
Akten