

Handläggare
Emma Frisk
Telefon: 08-508 320 32**Till**
Kulturnämnden
2024-10-01

Nytt hyresavtal för Kulturskolan i Bromma

Förvaltningens förslag till beslut

Kulturförvaltningen föreslår att kulturnämnden beslutar följande:

1. Kulturnämnden godkänner kulturförvaltningens förslag till inhyrning av Kulturskolan i Bromma, med en årshyra första året om 3,9 mnkr.
2. Kulturnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av lokaler för Kulturskolan i Bromma, med en första årshyra om 3,9 mnkr. Kulturdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtalet under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och godkänner lokaler för Kulturskolan i Bromma, med en första årshyra om 3,9 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Kulturskolan i Bromma har haft flera rivningskontrakt i väntan på JM:s stadsutvecklingsplan i området. JM har 2023 sålt den aktuella fastigheten till Revelop, och kulturskolans hyreskontrakt har sagts upp för villkorsändring. Efter genomförda hyresförhandlingar har parterna enats om ett nytt hyresavtal. Det nya hyresavtalet innebär en årshyra om 3,9 mnkr inklusive driftskostnader. Fastigheten har ett stort behov av upprustning och den nya hyresvärden åtar sig att genomföra både hyresgäst Anpassning av kulturskolans lokaler och upprustning av fastigheten. Kulturförvaltningen ser ett långsiktigt behov av lokalen och ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av lokaler för Kulturskolan i Bromma, med en första årshyra om 3,9 mnkr.

Bakgrund

Kulturskolan bedriver verksamhet i fastigheten Grammet 1, Kapplandstrappan vid Brommaplan i Stockholm. Fastigheten förvärvades 2023 av Revelop. Fastigheten har under många år benämnts som en projektfastighet, alltså en fastighet som ska genomgå ett stort projekt eller en större förändring.

Tidigare fastighetsägare har haft som ambition att bygga om hela fastigheten och har därför inte lagt så mycket vikt vid underhåll och upprustning. Lokalerna är mycket slitna, underhållet eftersatt och fastighetens installationer är undermåliga. Kulturskolan har haft ett så kallat rivningskontrakt och har länge väntat på att fastighetsägaren ska påbörja en upprustning av fastigheten och av kulturskolans lokaler.

Ärendet

Kulturförvaltningen har förhandlat fram ett nytt femårigt hyresavtal tillsammans med hyresvärden Revelop. Hyresvärden ser gärna staden och Kulturskolan som en långsiktig hyresgäst och vill rusta upp kulturskolans lokaler på följande sätt.

- Ombyggnad av dansgolvet för att skapa bättre svikt.
- El och belysning åtgärdas för att följa EU-direktiv. Ett flertal armaturer byts ut. Eluttag byts ut för att öka säkerheten.
- Golv poleras upp eller byts ut beroende på skicket.
- Genomförande av åtgärder för att minska ljudöverföring.
- Förråd och outnyttjad lokalyta tas bort och görs om till undervisningsrum och arbetsrum.
- Dörrar flyttas för att öka funktionalitet och säkerhet.

Bromma kulturskola

Bromma kulturskola ligger vid Brommaplan. Det går omkring 1 300 deltagare per termin på kulturskolan. Därutöver tillkommer ett par hundra barn och unga som går lovkurser. I Bromma finns omkring 16 146 barn och unga, och det är stor efterfrågan på kulturskolans kurser och utbud.

Enligt kulturskolans egna lokalplan är Kulturskolan i Bromma en viktig nod i västerort, och det är stor efterfrågan på verksamheten. Kulturskolans noder kännetecknas av att de flesta ämnena erbjuds och att lokalerna är anpassade för verksamheten. Tanken med att bibehålla, förstärka och etablera noder är att inrätta inbjudande mötespunkter för barn och unga på olika platser runt om i staden som är självklara inslag i målgruppens kulturella miljö.

Hyresvillkor och ekonomi

Det nya hyresavtalet innebär en årshyra på 3,9 mnkr inklusive driftskostnader, och en hyrestid på fem år. Hyresvärden genomför alla investeringar och ingen tilläggshyra kommer att belasta kulturskolan.

I kulturnämndens lokalförsörjningsplan 2024 har redovisats att hyresvärden sagt upp hyresavtalet för omförhandling och att det förs dialog med hyresvärden om möjliga anpassningar av lokalen. Det nya avtalet innebär att Kulturskolan får effektiva och ändamålsenliga lokaler genom investeringar som fastighetsägaren bekostar. De nya lokalerna innebär fler undervisningsrum på mindre yta och förbättrad arbets- och undervisningsmiljö. Belysningsarmaturerna byts ut, danssalen blir ändamålsenlig, dörrar flyttas och återbrukas och slitstarka golv omhändertas och poleras upp för längre livslängd.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kulturförvaltningen i samråd med serviceförvaltningen. Samverkan har genomförts med fackliga representanter. Samråd har hållits med stadsledningskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att kulturnämnden hemställer till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om att godkänna hyresavtalet. Förvaltningen bedömer att hyresvärdens förslag till hyresavtal och hyresvillkor följer marknadsmässiga villkor och att Kulturskolan vid Brommaplan är en viktig nod som behövs för att klara av att behovet av kulturskola både i stadsdelsområdet Bromma och för hela staden. Hyresavtalet innebär ökade hyreskostnader med omkring 1,8 mnkr och det bedöms kunna hanteras inom nuvarande budgetram.

Maria Jansén
Förvaltningschef
Kulturförvaltningen

Jelena Veljkovic
Avdelningschef
Kulturförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Maria Jansén, Förvaltningschef	2024-09-20
Jelena Veljkovic, Avdelningschef	2024-09-20