

Kommunstyrelsen

## **Tilläggsavtal till överlåtelseavtal mellan Nacka kommun och Hemsö**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen ingår föreslaget tilläggsavtal med Hemsö Cullberg Holding AB undertecknat den 27 mars 2018 av Hemsö.

### **Sammanfattning**

När kommunen sålde Stavsborgsskolan till Hemsö år 2016, kom parterna överens om ett utvecklingsprojekt där den nuvarande Stavsborgsskolan ska rivas och hela fastigheten utvecklas för att inrymma många fler elever. Ett samarbete är påbörjat för att inrymma både den kommunala skolan och en extern aktör som hyr delar av skolbyggnaden i andra hand av kommunen.

Till kommunstyrelsen den 19 februari 2018 presenterades ett förslag till hyresavtal för den nya skolan men kommunstyrelsen återremitterade ärendet med uppdrag att åstadkomma en yteffektivisering och möjlighet för skolaktörerna att påverka utformningen, kommunen ska ha möjlighet att avvakta med att gå vidare med den planerade evakueringslösningen och att ingå hyresavtal till dess bygglov är beviljat, både för evakueringslösning och för den permanenta skolan, detta för att minimera kostnadsrisker, samt att ta fram ny tidsplan och klargöra hur eventuella förgäveskostnader ska hanteras.

Föreslaget tilläggsavtal reglerar kostnads- och riskfördelning för perioden fram till dess att nytt hyresavtal kan tecknas med de förutsättningar kommunstyrelsen angivit. Som en konsekvens av återremissen och nu kända fakta kring processen förtydligas dessutom proceduren vid avrop av projekt och ansvaret vad gäller evakueringslösningen vid Stavsborg.

### **Ärendet**

Nacka kommun överlät genom fullmäktigebeslut i november 2016 ett antal fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB, ett av Hemsö Fastighets AB helägt dotterbolaget. Tre av de

överlåtna fastigheterna har i avtalet definierats som utvecklingsprojekt där parterna bland annat reglerade de ekonomiska hyresvillkoren efter utveckling genom ny- om- eller tillbyggnad. De tre fastigheterna är Sågtorpsskolan i Boo, Ektorpskolan på Sicklaön och Stavsborgsskolan i Älta, som detta ärende handlar om. I överlåtelseavtalet anges att individuella avtal för respektive av de tre projekten ska vara tecknade 36 månader efter att Hemsö Cullberg Holding AB tillträdde fastigheterna. Bestämmelsen innebär att alla tre projekten behöver initieras av kommunen senast under 2018.

Vid överlåtelsen av fastigheterna placerades Stavsborgsskolan i Hemsö Cullberg Holding AB:s helägda dotterbolag Hemsö Baggen AB (nedan kallad "Hyresvärden"). Det är genom det bolaget som Hemsö enligt överlåtelseavtalet ska genomföra den planerade utvecklingen av Stavsborgsskolan.

Den nya Stavsborgsskolan är viktig för att tillgodose behov av skolplatser i Älta tillsammans med övriga skolor i området. Skolan kommer att ha en stor flexibilitet och generalitet och kan användas av flera aktörer tillsammans. Idag planeras för att Valfärd skola ska kunna använda lokalerna tillsammans med Inspira förskolor och skolor (Inspira) som är en extern aktör och som idag har verksamhet i Strandparksskolan. Den nya Stavsborgsskolan kommer att ge utrymme för många fler elever än dagens byggnad och Strandparksskolan tillsammans och ska ge en modern, flexibel pedagogisk miljö med möjligheter till samarbeten och synergier.

För att kunna arbeta vidare med projektering av den nya skolbyggnaden vill Hemsö ha ett tilläggsavtal som reglerar kostnads- och riskfördelning fram till dess att nytt hyresavtal kan tecknas. I det förslag som nu läggs fram är de frågor som anges i kommunstyrelsens beslut om återremiss, beaktade. Som en konsekvens av återremissen och andra nu kända fakta i processen kompletteras och förtydligas dessutom proceduren vid avrop av projekt och ansvaret vad gäller evakueringslösningen vid Stavsborg i tilläggsavtalet för att säkra genomförbarheten av genomförandeavtalet.

## **Detta innebär utvecklingsprojektet**

Den planerade utvecklingen innebär att den nuvarande skolbyggnaden rivs och att nya byggnader uppförs. Idag finns cirka 535 elever i Stavsborgsskolan och Inspira har cirka 80 förskolebarn i Strandparksskolan. I den nya Stavsborgsskolan inryms enligt det preliminära programmet cirka 1 200 elever. Nacka kommun ska genom Valfärd skola vara huvudman för den kommunala grundskolan. Inspira planerar också för att driva grundskola i byggnaden. Initialt kommer även förskoleverksamhet att bedrivas i skolan.

Intill den nya skolan planeras två sporthallar vilket innebär en större kapacitet i form av idrottshallar än idag. Denna utökade kapacitet bedöms behövas för att, förutom att kunna täcka ett sedan länge identifierat behovet i Älta, också kunna ersätta del av kapacitet som

temporärt försvinner från andra delar av kommunen under de mest intensiva utbyggnadskedena där.

## **Revidering av lokalprogram**

Det förslag till hyresavtal som presenterades av Hemsö och som kommunstyrelsen återremitterade baserades på ett lokalprogram som behöver arbetas igenom både utifrån pedagogiskt hänseende och effektivitetshänseende. Arbetet med översyn och revidering av lokalprogrammet har, i enlighet med beslutet om återremiss, påbörjats tillsammans med de två skolaktörer som är tillänkta hyresgäster med utgångspunkt i skolaktörernas pedagogiska utvecklingsarbete och tankar om framtidens pedagogiska miljöer. Arbetet med ett reviderat lokalprogram ska vara klart den 30 juni 2018.

## **Evakueringslokaler**

För att kunna bygga den nya Stavsborgsskolan krävs att verksamheten flyttas temporärt. Avsikten är att skapa en provisorisk lösning på nuvarande Strandsparksskolan. Det ger de båda skolaktörerna möjlighet att redan under evakueringstiden hitta samarbeten, möjligheter och synergier. Evakueringslokalerna kommer uppskattningsvis att kosta ca 40 miljoner kronor om året och för att undvika risktagande kommer evakueringen inte att göras förrän bygglov beviljats för den nya skolbyggnaden. En konsekvens av detta kan bli att evakueringslokalerna behöver bli något större på grund av ökat antal elever.

Enligt överlåtelseavtalet ska Nacka kommun bekosta hela evakueringen och utöver det betala 60 procent av nuvarande hyresavtal under evakueringstiden. Inspiras verksamhet hyr idag direkt av Nacka kommun och för att kunna skapa en evakueringslösning som främjar samverkan mellan skolaktörerna och som ger utrymme att skapa den mest effektiva och bästa lösningen bör Nacka kommun själv planera och genomföra evakueringen. Det innebär att både upphandling och genomförande kommer att ligga på Nacka kommun, vilket är en förändring jämfört med tidigare överenskommelser med Hemsö.

Efter inflyttning i nya skolan frigörs Strandsparksskolans tomt för att där bygga ca 250 bostäder.

## **Hyreskostnader vid utveckling av skolor**

I den expansions- och förnyelsetakt kommunen går in i krävs generellt sett nya lösningar för lokalanvändningen för att undvika att lokalkostnadens andel av välfärdsproduktionens totala kostnader ska öka. De tre utvecklingsprojekt som Hemsö har åtagit sig, liksom de större nybyggnaderna som kommunen själv planerar, till exempel för Sigfridsborgs och Boo Gårds skolor, bedöms kräva en effektivisering av lokalanvändningen och en översyn av nuvarande hyresmodell.

## **Tidplaner**

En ny tidplan för projektet tas, enligt det föreslagna tilläggsavtalet, fram på övergripande nivå av Nacka kommun. Utifrån den övergripande tidplanen tar Hemsö sedan fram en detaljerad tidplan för projektet. Detta möter det behov av en ny tidplan som kommunstyrelsen identifierade i sitt beslut om återremiss.

Det är viktigt för ett lyckat utfall att kommunen har en organisation som kan hantera alla de frågor som med nödvändighet ska hanteras under projektets gång. En förstärkning av nuvarande organisation pågår men viss omprioritering av resurser bedöms bli nödvändig där andra projekt kan behöva senareläggas.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Arbetet med en ny Stavsborgsskola är helt i linje med det överlåtelseavtal som beslutades i november 2016. Det slutliga långsiktiga utfallet av avtalet, ekonomiskt och funktionellt, är beroende av professionell projektledning från båda parter sida och den entreprenadmarknad kommunen möter vid upphandling av byggentreprenaden.

Under byggtiden när hyresavtal tecknats ökar lokalkostnaden då kommunen enligt redan träffat avtal betalar 60 procent av utgående hyra för nuvarande lokaler samt totala kostnaden för den tillfälliga evakueringslösningen. Därtill ska kommunen återbetala cirka 90 miljoner kronor av tidigare köpeskilling när nuvarande byggnader tomställs och rivs.

Det arbete som nu kommer att drivas av Nacka kommun syftar till att effektivisera den nya skolbyggnaden och minska kostnaderna per elev. En förskjuten tidplan innebär också att kommunen minskar den ekonomiska risken genom att inte genomföra evakueringslösning och teckna hyresavtal förrän dess att bygglov beviljats för den nya skolbyggnaden.

I den expansions- och förnyelsetakt kommunen går in i krävs generellt sett nya lösningar för lokalanvändningen för att undvika att lokalkostnadens andel av välfärdsproduktionens totala kostnader ska öka. Nuvarande hyresmodell behöver ses över för att skapa utrymme för effektivare användning av lokaler och en ökad flexibilitet.

## **Konsekvenser för barn**

Bra lokaler i tillräcklig omfattning är nödvändiga för att elevens vardag ska bli lärorik. Nacka växer och gammal otillräcklig kapacitet behöver ersättas med ny som räcker till för det ökande antalet skolbarn. Byggandet av en ny skola ger incitament till att utveckla den pedagogiska miljön och verksamheten vilket gynnar barns möjligheter till utveckling.



## **Bilagor**

Förslag till tilläggsavtal

Kommunstyrelsens återremiss från 19 februari 2018 § 66

Dag Björklund

Trafik och fastighetsdirektör

Kersti Hedqvist

Enhetschef

Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg

Enhetschef

Enheten för bygg och anläggning