

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av Fisksätraskolan i Fisksätra till Fastighets AB Josefina

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastigheten Nacka Erstavik 26:248 till Fastighets AB Josefina c/o Stena Fastigheter.

Sammanfattning

Nacka kommun äger fastigheten Nacka Erstavik 26:248 belägen i Fisksätra. Fastigheten är bebyggd med en skolbyggnad som inrymmer den kommunala Fisksätraskolan och förskola samt fritidsgård och Fisksätra Folkets hus. Fisksätraskolan har successivt minskat sina ytor och för närvarande är cirka 2 500 av byggnadens cirka 5 300 uthyrningsbara kvadratmeter outhyrda. Det vikande elevunderlaget medför svårigheter att bedriva en bra och effektiv skola med hög kvalitet. De vakanta ytorna ger ett negativt betalningsnetto för fastigheten om cirka -1 500 000 kronor år 2019.

Stena Fastigheter AB (nedan Stena) äger ett stort antal bostadsfastigheter i Fisksätra och har ett intresse av att utöka sitt fastighetsinnehav genom att förvärva fastigheten, bygga om och därefter hyra ut skolan till en fristående välrenommerad skolaktör. För kommunen är en försäljning av fastigheten intressant. Genom överlåtelsen tas fastigheten över av en aktör som kan och vill utveckla centrala Fisksätra och Fisksätraskolan för framtiden. Vidare möjliggörs en nystart av skolverksamheten av att en ny stabil skoloperatör har viljan och ambitionen att skapa en stor och attraktiv skola i Fisksätra.

Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun äger fastigheten Nacka Erstavik 26:248 belägen i Fisksätra. På fastigheten finns en byggnad som inrymmer den kommunalt drivna Fisksätraskolan och



Fisksätraskolans förskola. I byggnaden finns även en fritidsgård som drivs av kommunen samt Fisksätra folkets hus.

De befintliga skollokalerna har kapacitet för cirka 400 elever. Skolverksamheten har under de senaste åren haft problem med ett vikande elevunderlag och idag har skolan endast 94 elever i klass F-6. Förskolan har idag 60 barn. Det vikande elevunderlaget medför svårigheter att driva en skola med god kvalitet.

Fisksätra fritidsgård erbjuder bland annat läsläsning, styrketräning, pingis, dart, skapande, tv-spel och datorer för ungdomar mellan 13 och 18 år och har öppet alla dagar och kvällar i veckan. Verksamheten är välbesökt.

Fisksätra folkets hus är ideell förening. Folkets hus är en mötesplats för alla Fisksätrabor. Föreningen bedriver programverksamheter, anordnar kurser och hyr ut lokaler för bl. a. möten, teater, film, dans, lek musik och utbildning.

Enheten för fastighetsförvaltning har idag kostnader för fastigheten om cirka 7 000 tkr per år (inklusive drift och kapitaltjänstkostnader). Enheten hyr ut lokalerna till ovan nämnda verksamheter. I takt med att skolan minskat sitt elevantal har skolan ställt av lokaler och minskat sin hyreskostnad. Skolan betalar idag en hyra om 2 889 tkr per år. Fritidsgården betalar 754 tkr i hyra per år. Kulturnämnden står för hyreskostnaderna på 1 975 tkr per år för de lokaler som Folkets hus använder. Sammanlagt är således hyresintäkterna 5 618 tkr per år, vilket ställt emot kostnaden för byggnaden ger ett årligt underskott om 1 382 tkr.

Sammanfattningsvis visar ovanstående att utgångsläget är bekymmersamt. Skolan har för få elever för att upprätthålla en god kvalitet. Det dåliga utnyttjandet av lokalerna ger ett underskott vad gäller fastighetsförvaltningen.

En ny framtid för byggnaden

Produktionsdirektören för Välfärd skola och rektorn har kommit till den slutsatsen att det inte är hållbart att driva skolan vidare. I ett eget ärende som tas upp samtidigt som detta föreslås att skolan och förskolan läggs ner till halvårsskiftet 2019. Konsekvenser av detta förslag beskrivs i det andra ärendet.

Samtidigt som frågan om framtiden för den kommunala Fisksätraskolan har övervägts har Stena framfört att man önskar förvärva skolfastigheten av kommunen. Stena har fört diskussioner med en fristående skolanordnare om att driva en skola i Fisksätra. Stena äger ett stort bestånd av bostäder i Fisksätra och har höga ambitioner att bidra till områdets utveckling genom att tillskapa fler bostäder och mötesplatser. Stenas avsikt är att renovera och bygga om fastigheten så att elevkapaciteten utökas till 540 elever. Stena har ingått ett tjugouårigt hyresavtal med Stiftelsen Viktor Rydbergs skolor om att bedriva skolverksamhet i årskurserna F-9 i byggnaden. Hyresavtalet är villkorat av formella styrelsebeslut hos båda parter, att bygglov beviljas och att Viktor Rydberg erhåller tillstånd från Skolinspektionen.



För kommunen är en försäljning av fastigheten intressant. Genom överlåtelsen tas fastigheten över av en aktör som kan och vill utveckla centrala Fisksätra och Fisksätraskolan för framtiden. Vidare möjliggörs en nystart av skolverksamheten med en ny stabil skoloperatör som har viljan och ambitionen att skapa en stor och attraktiv skola i Fisksätra.

Fastighetsöverlåtelseavtalet

Fastigheten omfattar totalt 25 324 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med en skolbyggnad med 5343 kvadratmeter uthyrningsbar area. Kommunen har med stöd av extern transaktionsrådgivare samt juridiskt ombud, genomfört värdering och analys av fastigheten och tagit fram ett förslag till fastighetsöverlåtelseavtal mellan kommunen och Stena.

Fastighetsöverlåtelseavtalet anger de grundläggande förutsättningarna för köpets genomförande. Avtalet innehåller för transaktionen traditionella garantier, åtaganden och ansvarsbegränsningar.

Avtalet förutsätter för sin giltighet att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i Nacka kommun fattar beslut om att kommunen ska sälja Fastigheten på de villkor som anges i avtalet samt att köparens styrelse fattar beslut om att köpa Fastigheten på de villkor som anges i fastighetsöverlåtelseavtalet.

Tillträdesdag föreslås till den 2 september 2019.

Köpeskillingen föreslås fastställas till 60 miljoner kronor. Kommunen och Stena har inhämtat värderingar och analyser från två olika konsultföretag. Dessa visar att fastigheten är värd 65 – 75 miljoner kronor. Köpeskillingen har fastställts med beaktande av att fastigheten överläts i befintligt skick, att Stena friskriver kommunen från allt ansvar för eventuella fel och brister i fastigheten och att en större investering behöver göras för att möjliggöra en omstart av skolverksamheten genom en upplåtelse till en ny skoloperatör under minst 15 år.

I avtalet regleras även eventuella framtida byggrätter. För det fall det inom tio år från avtalets tecknande meddelas positivt planbesked för Fastigheten som leder till att det antas en ny detaljplan med nya byggrätter ska Stena, efter eget val, betala en tilläggsköpeskillning eller erbjuda kommunen att förvärva det aktuella markområdet för en krona. En tilläggsköpeskillning ska baseras på marknadsvärdet. Avtalet reglerar hur marknadsvärdet ska bestämmas om inte parterna kan komma överens.

Över fastigheten löper en gång- och cykelväg som Kommunen genom Avtalet ska tillförsäkras tillgång till genom ett avtalsservitut som ska inskrivas i fastighetsregistret.

Kommunen ska tillse att skolan och förskolan har avflyttat innan tillträdesdagen. Fritidsgården har rätt att stanna kvar i den befintliga lokalen till den 31 december 2019.



Hysesavtalet med Folkets Hus ska sägas upp för avflyttning till hyrestidens utgång vilken ligger längre fram i tiden än tillträdesdagen. Uppsägning ska göras av kommunen före tillträdesdagen.

Avtalet innehåller ett åtagande från Kommunen att tillse att den nya skolaktören får tillgång till lämplig idrottshall för att kunna bedriva skolverksamhet.

Tidplan

Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet ska Stenas tillträde till Fastigheten ske den 2 september 2019 och den nya skolan ska påbörja sin verksamhet till höstterminen 2021. Skolan och förskolan avflyttar före tillträdesdagen och Folkets hus avflyttar så snart ersättningslokalen är färdigställd vilket planeras ske i slutet av 2019. Fritidsgården avflyttar senast den 31 december 2019.

Framtida lokaler Folkets hus och fritidsgården

Folkets Hus

Stena åtar sig i fastighetsöverlåtelseavtalet att erbjuda en likvärdig ersättningslokal till Folkets Hus samt att vidta alla rimliga åtgärder och ansträngningar för att Folkets hus ska acceptera ersättningslokalen och att ett nytt hyresavtal ska ingås som ska ersätta befintligt avtal. Kommunen, Stena och Folkets hus har träffat överenskommelse om att Folkets hus ska beredas tillfälliga lokaler genom en paviljonglösning som ska utformas i samråd mellan parterna. En viktig förutsättning är att hyran per år inte överstiger hyran för den befintliga lokalen. Beräknad tidpunkt för flytten till den tillfälliga lokalen är december 2019. Parterna för diskussioner kring hur Folkets hus lokalbehov bäst kan tillgodoses på längre sikt.

Fritidsgården

Fritidsgården har rätt att stanna kvar i befintlig lokal till den 31 december 2019 och kommer sedan att erhålla lokaler i den närbelägna Villa Kaprifol som ägs av kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen får en intäkt på 60 miljoner kronor. Det årliga underskottet på cirka 1,4 miljoner kronor per år kopplat till den nuvarande fastigheten utgår. I samband med försäljning skrivs återstående restvärde om 24 miljoner kronor av.

Konsekvenser för barn

I och med att den kommunala skolan samt förskolan läggs ned kommer nuvarande elever att erbjudas platser i andra närliggande skolor. De elever som har valt Fisksätraskolan i skolvalet 2019 kommer att kontaktas av kommunen och få hjälp att göra ett nytt val. En del föräldrar och barn påverkas därmed oundvikligen på kort sikt men bedömning är att förändringen blir positiv på lite längre sikt genom etableringen av en ny och välrenommerad



skola. I och med att den nya skolan planeras för F-9 kommer barnen att få möjlighet att genomgå hela grundskoleutbildningen i en och samma skola.

Bilagor

Fastighetsöverlåtelseavtal

Mats Bohman
Trafik-och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Therese Alvé
Tf enhetschef
Enheten för Fastighetsförvaltning