

25 maj 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 135

KFKS 2021/569

## Tillägg till fastighetsöverlåtelseavtal och ingående av nytt hyresavtal för Ektorps skola med Hemsö

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår föreslaget tilläggsavtal till tidigare ingånget avtal om överlåtelse av fastigheter till Hemsö Baggen AB, Hemsö Nacka 1 KB, Hemsö Båthöjden AB och Hemsö Nackavillan AB, i enlighet med bilaga 1 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse.

Beslutet villkoras av att kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal avseende del av fastigheten Sicklaön 134:1 i centrala Nacka (kvarteret Limpan) med Hemsö Fräsen 1 AB och att kommunstyrelsen för egen del beslutar att Nacka kommun ingår markanvisningsavtal med Hemsö Fastighets AB avseende äldreboende och förskola i Älta centrum.

2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 beslutar kommunstyrelsen för egen del även följande.
  - a. Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ingår föreslaget hyresavtal avseende Ektorps skola enligt bilaga 2 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse.
  - b. Under förutsättning av kommunstyrelsens beslut enligt punkten 2a, bemyndigar kommunstyrelsen enhetschefen inom enheten för fastighetsförvaltning att underteckna tilläggsavtalet och hyresavtalet.

### Ärendet

I december 2016 överlät Nacka kommun ett antal fastigheter till Hemsö-koncernen, däribland Ektorps skola. I fastighetsöverlåtelseavtalet har Ektorps skola definierats som ett utvecklingsprojekt. Under tiden som gått har förutsättningarna förändrats och det projekt som tidigare var tänkt att genomföras är inte längre aktuellt. Ett avrop i enlighet med överlåtelseavtalet kommer därmed inte att ske.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

25 maj 2021

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Ektorps skola är emellertid i dåligt skick och det föreligger ett stort underhållsbehov. Eftersom skolan kräver en omfattande renovering har Hemsö gjort bedömningen att det är mer ekonomiskt försvarbart att riva befintliga byggnader och ersätta med en ny mer effektiv modern skolbyggnad och en ny fullstor idrottshall. I syfte att skapa en projektvolym för Hemsö i nivå med den som har avtalats i överlåtelseavtalet och därigenom skapa förutsättningar för genomförande av ett projekt avseende Ektorps skola har kommunen förhandlat fram markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal för Limpan samt markanvisningsavtal för särskilt boende för äldre och förskola i Älta, baserat på marknadsvärderingar. Dessa beslut villkoras av att beslut om hyresavtal rörande Ektorps skola fattas. Nuvarande hyresavtal löper till och med 2036.

Det nya förslaget till hyresavtal ger en skola med kapacitet för totalt ca 900 barn/elever samt en fullstor idrottshall. Hyran uppgår preliminärt till 21,3 miljoner kronor per år. Hyrestiden är 25 år. Under produktionstiden kommer skolan att evakueras till lediga lokaler i Skuru skola.

Ärendet om markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal avseende Limpan (KFKS 2018/173), ärendet om markanvisning för särskilt boende för äldre och förskola i Älta (KFKS 2015/689) samt ärendet om tillägg till fastighetsöverlåtelseavtal och ingående av nytt hyresavtal för Ektorps skola med Hemsö, utgör ett samlat paket som har sin bakgrund i kommunens fastighetsöverlåtelseavtal.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning samt enheten för bygg och anläggning daterad den 4 maj 2021

Bilaga 1 Tilläggsavtal 3 till fastighetsöverlåtelseavtalet

Bilaga 2 Hyresavtal Ektorps skola

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Johans Krogh (C), bifall till förslaget från enheten för fastighetsförvaltning samt enheten för bygg och anläggning.

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från enheten för fastighetsförvaltning samt enheten för bygg och anläggning – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

## Protokollsanteckningar

**Johan Krogh lät anteckna följande till protokollet för Centerpartiet.**

”Det är bra att vi nu får till en långsiktig och hållbar utveckling av skolsituationen på Östra Sicklaön. Istället för en renoverad skola i Ektorps blir det en helt nybyggd skola med

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

tillhörande idrottshall. Det är positivt för både eleverna och lärarna men också för föreningslivet som får fler idrottsytor att nyttja.”

**Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.**

”Den nya hyresmodellen ger en hög hyra för nya skolor som bla. den här som planeras i Ektorp. Det är den tidigare affären med Hemsö som ligger i botten av problematiken och man kan nog konstatera att det hade varit bättre att inte genomföra affärerna med alla dess ekonomiskt betungande konsekvenser. Dessutom undvikit den här tvångssituationen att beslut i andra ärenden villkorar varandra.

Om den nya skolan skrivs inte mycket i det här ärendet men intressant är att det finns ett nyckeltal för skolstorlek på 8 m<sup>2</sup> per barn. Helt oklart vad det kommer ifrån och när det nämndes som storlek på Stavsborgskolan var uppfattningen att det är alldeles för liten yta per barn. En modern välritad skolan kan förmodligen göras mindre än en äldre, med bra planering men det finns gränser.

En gräns vi är i nu och i framtiden är risk för smitta. En annan minst lika viktig aspekt är att det finns plats att dela undervisningsgrupper och att skapa mindre sammanhang som är livsviktigt för många elever för att klara av sin skolmiljö. Det vore viktigt att det redovisas hur nyckeltalet kommit till och om det finns kunskap från lärare, elever och barnpsykologer i underlaget för ovannämnda nyckeltal.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande