

20 februari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

KFKS 2022-01214

§ 72

Överlåtelse av del av fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 för byggnation av Myrsjö simhall

Beslut

Ärendet återremitteras för att kompletteras med en aktuell jämförelse på vad en simhall enligt funktionsbeskrivningen skulle innebära ekonomiskt om den byggs och drivs av kommunen själv.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har genomfört en offentlig upphandling av en leverantör som ska bygga, äga och driva en ny simhall i Myrsjö sportcentrum. Avsikten är att kommunstyrelsen vid kommande februarisammanträde fattar tilldelningsbeslut om uppdraget till en anbudsvinnare. Eftersom anbudsvinnaren även ska äga den blivande fastigheten har ett förslag till överlåtelseavtal tagits fram som också utgjort del av förfrågningsunderlaget i upphandlingen. Under förutsättning att kommunstyrelsens tilldelningsbeslut vinner laga kraft, överlåter kommunen del av fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 till anbudsvinnaren. Köpeskillingen för överlåtelsen beräknas preliminärt till 17 000 000 kr (1 000 kr/kvm BTA enligt värdering).

Handlingar i ärendet

Ordförandebeslut av kommunstyrelsens ordförande daterat den 17 februari 2023

Tjänsteskrivelse från stadsledningskontoret daterad den 17 februari 2023

Protokollsutdrag från kommunstyrelsen den 6 februari 2023 § 80

Tjänsteskrivelse från fastighetsenheten daterad den 20 december 2022

Bilaga 1 Förslag till överlåtelseavtal

Yrkanden

Johanna Kvist (S) yrkade, med instämmande av Ella Tegsten (S), Christina Ståldal (-), Desha Svenneborg (MP) och Leonid Yurkovskiy (SD) att ärendet återremitteras för att kompletteras med en aktuell jämförelse på vad en simhall enligt funktionsbeskrivningen skulle innebära ekonomiskt om den byggs och drivs av kommunen själv.

Tomas Ottosson (V) och YuSie Rundkvist Chou (NL) instämde i första hand i Johanna Kvist återremissyrkande och yrkade i andra hand avslag på kommunstyrelsens förslag.

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

20 februari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Oliver Rykatkin (M), Cecilia Gardner Larsson (M), Johan Krogh (C) och Gunilla Grudevall-Steen (L) bifall till kommunstyrelsens förslag.

Johan Krogh (C) och Oliver Rykatkin (M) yrkade avslag på Johanna Kvists återremissyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden ställde Johanna Kvists förslag mot avslag och fann att kommunsfullmäktige hade avslagit återremissen.

Votering begärdes och verkställdes. Följande voteringsproposition godkändes: ”Den som avslår Johanna Kvists förslag röstar ja den det ej vill röstar nej. Vinner nej har kommunfullmäktige beslutat bifalla Johanna Kvists förslag.”

Vid voteringen avgavs 30 ja-röster och 31 nej-röster. Ordföranden konstaterade att kommunfullmäktige därmed hade bifallit Johanna Kvists förslag.

Vid voteringen angavs röster enligt bilaga.

- Voteringslista 1

Reservationer

Mats Gerdau reserverade sig för Moderaterna och ingav följande.

”Vi beklagar djupt att oppositionen (S, SD, NL, V och MP) gjorde gemensam sak och återremitterade ärendet, trots att de faktiskt redan har fått de svar som de efterfrågar. I sak argumenterar S, NL och V för att det är bäst att kommunen äger och driver allt själv, men vågar inte riktigt stå för denna socialistiska uppfattning. Det vore ärligare att i så fall rösta emot förslaget än återremittera och lägga mer pengar och tid på något som redan är utrett. Det är bara ett sätt att obstruera och jäklas med Nackaborna och fördröja simhallen ytterligare.

Vi konstaterar att det upplägg vi valt med att samarbeta med en extern part som bygger, äger och driver den nya simhallen är förmånligt för Nackaborna.

- För det första slipper kommunen och skattebetalarna risken med att bygga och driva en simhall, erfarenheter från andra kommuner visar att det ofta blir dyrare att bygga och stora underhållskostnader och risk för fuktskador.
- För det andra ger upplägget möjlighet till innovativt byggande, vilket vi nu ser i form av en modern och ganska unik lösning med mycket trä och mindre betong och inte så stort behov av sprängningar och att klimatavtrycket blir 30-40 procent lägre än en traditionell simhall.

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

20 februari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

- För det tredje ser vi att nackaborna får mervärden i form av gym, träningslokal, ytterligare bassäng och utegym, dvs funktioner som kommunen inte kravställt men som nu kommer att erbjudas Nackaborna så att detta blir en trevlig mötesplats och inte ”endast” en simhall.
- För det fjärde slipper kommunen en väldigt stor investering och behöver därmed inte ta nya lån, vilket är bra i en tid av stigande räntor.

Kostnadmässigt ligger denna simhall i nivå med vad andra simhallar kostar. Den årliga hyran, dvs det som varit föremål för upphandling i detta ärende, blir 23,9 miljoner. Enligt information i detta ärende kommer nya Näckenbadet, som också börjar byggas nu fast i kommunal regi, att bli något dyrare än Myrsjö simhall trots att den är lite mindre. Oppositionen ifrågasätter jämförbarheten mellan dessa anläggningar och menar att det är olika markförutsättningar. Näckenbadet ligger förvisso på sank och förorenad mark, men Myrsjö simhall ska byggas där det idag är sumpskog med stillastående vatten, så helt problemfritt är det inte där heller. Grundkostnaden att bygga en simhall enligt traditionellt utförande, som man gör i Näckenbadet, skulle vara densamma. En mer noggrann jämförelse kräver att man gör en ordentlig projektering och tar fram bygghandlingar, vilket kostar 15-20 miljoner kronor. De pengarna finns inte avsatta för detta och det vore verkligen slöseri med skattepengar.”

Emma Eide reserverade sig för Centerpartiet och ingav följande.

”Centerpartiet beklagar att S, SD, V, NL och MP aktivt stoppar och försenar arbetet med den nya simhallen i Myrsjö. Det finns ett mycket stort behov av en ny simhall i Boo och egentligen borde den ha byggts för flera år sedan men tyvärr tar planeringsprocesserna lång tid. Det är uppenbart att den samlade vänstersidan inte vill se en privat byggd, ägd och driftad simhall men att man försöker dölja detta genom att kräva ännu fler kostnadsanalyser. Med hänvisning till de analyser som redan gjorts, och med vetskapen om komplexiteten i att bygga en sån här typ av fastighet, tycker vi att en lösning där nackaborna inte står för riskerna är den absolut bästa. Att leverantören även använder ett nytt koncept för att bygga simhall, vilket ger en mindre miljöpåverkan och bättre förutsättningar för underhållsarbete än vad en simhall byggd på traditionellt sätt gör, är ytterligare en positiv aspekt och inget vi kan räkna med om kommunen själv ska projektera bygget.

Centerpartiet ser stora fördelar med att ta in en privat aktör som kan använda sin kreativitet, sin kunskap om marknaden och sitt affärssinne, till att skapa något som är riktigt bra för Nackaborna. Boo får en simhall med betydligt fler funktioner och kvalitéer än vad kommunen kravställde i upphandlingen – det tycker vi är utomordentligt bra. Vi hoppas att oppositionen får svar på sina frågor och slutar att försena denna viktiga simhall.”

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

Monica Brohede Tellström reserverade sig för Liberalerna.

Anders Tiger och Karin Teljstedt reserverade sig för Kristdemokraterna och ingav följande.

”Att ta fram ett alternativt pris på ett så speciellt bygge som en simhall är förenat med stor osäkerhet. Vi kommer fortsatt hamna i frågeställningar kring hur en perfekt jämförelsen skulle te sig. Är en plats jämförbar med en annan? Vilka svårigheter kan tänkas uppstå i ett så komplicerat bygge? Hur påverkar investeringen driftkostnaderna osv? En sak är klar. Den innovationsnivå och det unika koncept som presenterats från den privata aktören i detta projekt är inte något vi från kommunens sida skulle kunnat åstadkomma. De jämförelser som finns framtagna pekar också på helt andra prisnivåer än i det förslag som finns på bordet. Dessutom lever vi i en tid där förhållanden som priser, inflation och andra osäkra faktorer kan skena i en mycket ogynnsam riktning. Att då ha ett fast pris kan visa sig vara en stor tillgång. När kostnaderna för simhallsbyggen i andra kommuners skenar, vilket de ofta tycks göra, så har vi en fast kostnad.

Det blir tydligt att det enbart är av ideologi och på principiella grunder som bygget av den efterlängtrade simhallen i Myrsjö nu fördröjs. Vi bedömer att offerten som kommunen fått in är tillräckligt bra, för att inte säga riktigt bra.”

Protokollsanteckningar

Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Socialdemokraterna välkomnar en simhall i Myrsjö, men vi har farhågor kring tillvägagångssättet.

Vi socialdemokrater kommer alltid att sträva efter att ta de beslut som är bäst för nackaborna och utifrån de underlag som ligger på bordet. Därför har vi vid upprepade tillfällen tagit upp att det saknas en ekonomisk jämförelse mellan den föreslagna modellen, där en privat aktör ska bygga, äga och driva simhallen med vad det skulle beräknas att kosta att bygga, äga och driva en, några eller alla delar i kommunal regi.

Eftersom en ekonomisk jämförelse, trots flera påpekanden, saknades yrkade vi på återremiss. Vi anser att vi är skyldiga skattebetalarna en ekonomisk jämförelse mellan driftsformer innan vi tar stora beslut som kommer påverka nackaborna under lång tid framöver.

För oss handlar det om att ta ansvar för ekonomin, och skattebetalarnas pengar – inte om att försena processen. Om Moderaterna inte varit så nonchalanta till det som vi socialdemokrater påpekat vid upprepade tillfällen, att det saknas ekonomiska jämförelser, hade det kanske inte behövt bli en återremiss.

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

20 februari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

Det parlamentariska läget i Nacka är förändrat och den moderatledda alliansen har inte längre majoritet i Kommunfullmäktige. Då krävs ett mer lyhört ledarskap.”

YoSie Rundkvist Chou och Kristina Granlund lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Bra att det äntligen blir en simhall i Boo, men det är också viktigt att se till att skattebetalarna får maximal verksamhet för varje krona. En simhall är bland det dyraste en kommun investerar i. Då behöver vi politiker få så bra beslutsunderlag som möjligt där fördelar och nackdelar med att en privat entreprenör bygger, äger och driver jämförs med för- och nackdelar kring att kommunen äger marken och simhallen. Om 30–50 år är den här marken ännu mer värdefull. De utredningar som har gjorts, bland annat av SKR, visar att det oftast blir mer ekonomiskt fördelaktigt att kommunen bygger, driver och äger sina välfärdslokaler själv. Det ger också en större rådighet för kommunen att behålla ägandet. I de kalkyler som görs antas ofta att restvärdet av en välfärdsfastighet är noll när hyreskontraktet med den privata aktören går ut. Men i realiteten finns ett värde både i byggnaden och själva marken, som inte de kalkyler som görs tar hänsyn till. Vi vill se en utredning där olika parametrar belyses, som till exempel den långsiktiga ekonomin för kommunen. Jämför till exempel med Huddinge kommun som lät göra en genomarbetad ägarutredning. Utan en klagörande utredning kan vi inte stödja överlåtelsen.”

Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna.

”Sverigedemokraterna Nacka har gett stöd till återremiss i det föreliggande ärendet, enligt Kommunallagen 5 kap 50 §. Motiveringen kan behöva förtydligas: vi ser ett behov av en möjlighet att jämföra kommunstyrelsens förslag med ett tänkt alternativt förslag, inom vilket simhallen skulle projekteras, byggas och drivas helt eller delvis i kommunal regi. Detta speciellt när Näckenbadet nu byggs i kommunal regi. Detta jämförelseförslag skulle vi finna intressant inte bara med avseende på kostnadskalkylen men även med avseende på andra relevanta aspekter för kommuninvånarna och de tilltänkta besökarna till simhallen, såväl vad gäller allmän användbarhet hos faciliteterna som insyn i verksamheten med mera. Vi i Sverigedemokraterna är inte försvurna till någon ideologi som förespråkar att så mycket kommunal verksamhet som möjligt ska skötas av kommunen själv, och inte heller till någon ideologi som på motsvarande sätt vill privatisera så mycket som möjligt. Vi vill bara det bästa för Nackaborna. Det grundar vårt agerande i denna fråga, liksom också i övrigt.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

“Vänsterpartiet välkomnar Kommunfullmäktiges beslut att återremittera ärendet för en mer utförlig kostnadsutredning där olika ägandeformer utretts och utvärderats. Vi hoppas att ärendet nu kan få en mer omfattande och klagörande beredning, särskilt avseende de ekonomiska aspekterna.

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

20 februari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

Ärendet kändes genomkastat, och för de flesta i Kommunfullmäktige, som inte kunde närvara vid den muntliga redogörelsen i Kommunstyrelsen, så är den den korta redogörelse vi fick fredagen innan måndagens sammanträde på tok för lite, och alldeles för sent. Vidare är jämförelsen med Näckenbadet inte särskilt tydlig. Hur stor andel av månadskostnaden för Näckenbadet som uppstått till följd av de merkostnader och förseningar som orsakats av den specifika marken som valts borde framgå, liksom hur stor del av månadskostnaden som kan betraktas som en avbetalning på en investering i anläggningen och marken. Vi misstänker att en jämförelse på de premisserna skulle se annorlunda ut, och vill oavsett om den görs hellre se en jämförelse som utgår från läget i Myrsjö.

Under Kommunfullmäktiges sammanträde frågade alliansen vilken simhall man skulle jämföra med, om Näckenbadet inte var en lämplig jämförelse. En rimlig hållning där är väl att jämförelser görs med en kommunalt ägd simhall som uppfyller de behov som fritidsnämnden uttryckt för projektet. Att ett företag t.ex. kan driva gym i samma lokaler är inte ett självklart mervärde för kommunen då gymdrift förekommer ändå, utanför våra simhallar. Allt annat lika kan det kanske ge utslag, men jämförelsen bör utgå från den kravspecifikation som redan framställts. Inför en jämförelse av kostnaderna är det också viktigt att vi får en tydlig uppfattning om både hur ränteläget och KPI påverkar de olika alternativen. Just nu är KPI 11,3 % vilket skulle medföra enormt stora kostnadsökningar jämfört med den ränta kommunen kan få för ett investeringslån. Vidare behövs ett resonemang kring hur räntan påverkar den privata driftsaktörens möjligt att hålla verksamheten lönsam - vid en eventuell konkurs uppstår lätt nya utmaningar för kommunen förutsatt att vi vill ha simhallen kvar.

Vi skulle också vilja föreslå att möjligheten till föreningsdrift av simhallen utreds i samband med eventuellt kommunalt ägande. Det är en driftsform som kan ge föreningslivet i området ett rejält lyft om den kan fås att fungera.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”För Miljöpartiet är det ingen ideologisk fråga vem som ska äga och bygga simhallen, det är en fråga om att fatta välgrundade beslut. I det här ärendet har många beslut fattats på delegation samtidigt som vi efterfrågat underlag som visar på skillnader och jämför olika alternativ.

Vi känner oss relativt trygga med att den lösning som nu föreslås blir bra. Framför allt har det varken blivit enklare eller billigare att bygga simhall sett till inflation och materialbrist bl.a. till följd av det krig som härjar i Europa och kommunen behöver nu inte stå med dessa risker. Samtidigt visar projektet på stora klimatvinster tack vare sättet att bygga och sammanlagt blir det mer bassäng och andra kringtytor än vad kommunen efterfrågat.

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

20 februari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

Men, faktum kvarstår, vi har inte fått det underlag som vi genom åren efterfrågat för att få helhetsbilden. I fritidsnämnden presenterades i december 2021 en redovisning där de olika alternativen jämfördes. Den visade att det skulle vara dyrare att hyra. Samtidigt *noterade* - inte beslutade - kommunstyrelsen några månader senare att simhallen skulle upphandlas.

Mot bakgrund av att många beslut fattats på delegation och att vi i opposition inte har samma tillgång till resonemang bakom och ställningstaganden, håller vi fast vid att det är viktigt att få ett uppdaterat underlag och resonemang kring alternativen. Det är ett stort beslut som påverkar många år framöver så naturligtvis behöver vi ha hela bilden.”

Christina Ståldal (-) lät anteckna följande till protokollet.

”Jag och min grupp (ej invalda i fullmäktige förutom en ersättare) bifaller Socialdemokraternas förslag till återremiss. Glädjande nog vann yrkande om utredning majoritet och nu kan man förvänta sig att se ett genomarbetat förslag där två finansieringsalternativ ställs mot varandra. Den politiska församlingen kan då fatta ett kvalificerat beslut mot en gedigen faktabakgrund. Vi/jag är inte bundna vid vare sig det ena eller andra alternativet finansierings- eller driftsalternativet privat byggande gentemot kommunalt byggande och drift. Jag vill bara ta ställning till det långsiktigt bästa alternativet för Nackas skattebetalare och Boo-bor. Den utredning som tidigare har redovisats i fritidsnämnden av en projektansvarig visade då en skillnad på ca 10 miljoner kr per år för simhallen. En avtalstid på 33 år skulle då göra en sammanlagd prisskillnad på 330 miljoner kr vilket räcker till en mindre och enkel simhall eller utomhusbad i t ex Fisksätra. Denna utredning har sedan den visades i fritidsnämnden inte visats i t ex kommunstyrelsen vilket jag tidigare frågade om eller i annan instans. Det är minst sagt märkligt.

Privat ägande i detta fall ska täcka entreprenörens risk som man tar för byggande och drift vilket det måste tas höjd för i en kalkyl. Det ska också täcka en årlig vinst som också får läggas till kalkylen. Den kommunala sidan behöver säkerställa en god kompetens för drift och byggande i egen regi och måste täcka detta ekonomiskt. Det är de två vågskålar som finns att jämföra emellan. Det är då märkligt att alliansen inte vill göra en sådan jämförelse när ett tidigare underlag i form av utredning redan finns. Det innebär en risk för ett sämre alternativ än vad som annars hade kunnat ske. Det behöver inte ta lång tid utan kan säkert göras färdigt i överblickbar tid. Vi förutsåg att de som ville ha en jämförelse av driftsalternativ skulle få kritik för att inte vilja bygga en simhall snart till Boo-borna. Det är naturligtvis helt fel från de många som har drivit denna fråga i decennier och det sägs av den majoritet som har styrt i Nacka i decennier utan att bygga en simhall här. Ett halvår mer eller mindre kan vara en viktig ekonomisk investering i att få det bästa alternativet. Boo-borna behöver ju snart svalka sig i en simhalls vatten då de också tvingas betala för en statlig bro för att åka vidare i Nacka.”

- - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande