

4 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 107

KFKS 2018/37

Hyresavtal för Nya Stavsborgsskolan och tillägg till fastighetsöverlåtelseavtal

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige ingår tilläggsavtal till tidigare tecknat fastighetsöverlåtelseavtal samt därtill hörande hyresavtal för Stavsborgsskolan.

Ärende

I december 2016 överlät Nacka kommun ett antal fastigheter till Hemsö-koncernen, däribland Stavsborgsskolan. I fastighetsöverlåtelseavtalet har Stavsborgsskolan definierats som ett utvecklingsprojekt innebärande rivning av befintlig byggnation för uppförande av nya byggnader med dubblerad kapacitet. Kommunen har avropat projektet i juni 2017.

I fastighetsöverlåtelseavtalet anges principer för ett kommande hyresavtal avseende den nya Stavsborgsskolan. Bland annat anges att hyran ska vara produktionskostnadsbaserad och därmed bestämmas slutligt först när projektet är avslutat. Ett framtaget förslag till nytt hyresavtal i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet presenterades för kommunstyrelsen i februari 2018.

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet med uppdrag att bland annat se över lokalprogrammet för ökad yteffektivitet. Ett omtag har gjorts med lokalprogrammet, tillsammans med Valfärd skola, som har lett till att ytan per elev minskat från cirka 11 kvadratmeter per elev till cirka 8 kvadratmeter. Kommunen och Hemsö har även kommit överens om att övergå till en fast hyra. Det nya förslaget till hyresavtal ger en skola med kapacitet för drygt 1 200 elever samt en fullstor och en mindre idrottshall. Hyran uppgår till 27,5 miljoner kronor per år med hyresrabatter om sammanlagt 12 miljoner kronor de första tre åren. Hyrestiden är 25 år.

Under produktionstiden kommer skolan att evakueras till tillfälliga lokaler på den intilliggande Strandparksskolan.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning den 30 april 2020



Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 april 2020, §73

Utkast till tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal, bilaga 1

Utkast till hyresavtal, bilaga 2 samt underbilagor

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till enheten för fastighetsförvaltnings förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Khashayar Farmanbar (S) yrkade avslag på tilläggsavtalet som syftar till mindre yta per barn. I yrkandet instämde Mikael Carlsson (NL), Sidney Holm (MP), Tomas Ottosson (V) och Esa Örmä (SD).

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att kommunstyrelsen beslutade i enlighet med enheten för fastighetsförvaltnings förslag.

Reservationer

Khashayar Farmanbar reserverade sig mot beslutet för Socialdemokraterna.

Protokollsanteckningar

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan tycker det är bra och viktigt att vi på KSSU fick tydliga svar att man bygger den nya skolan på så sätt att det både finns ett bra och fungerande skolbibliotek och att lokalerna byggs så att de kommer att kunna användas av både kultur och fritidsaktiviteter. Vi kommer noga fortsätta och bevaka detta. Vi vill också vara tydliga med att dessa lokaler skall ses som ett komplement till övriga kulturlokaler och att det förslag som nyligen presenterades av boende i Älta på nya fungerande kulturlokaler i centrum är det absolut bästa alternativet. Vi tycker att den kvadratmeteryta som föreslås egentligen är för lite och vi hade gärna sett att lärarfacken fått tycka till om de nya lokalerna innan kommunen tecknar hyresavtal.”



Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Förslaget till nytt hyresavtal för Stavsborgskolan är en effekt av gjorda affärer vilket ger en mycket stor hyreshöjning jämfört med nuvarande hyra och andra skolors hyror. En av lösningarna för att mildra effekten av tidigare fattade beslut blir att minska på lokalens storlek till 8 m² per barn i den vardagliga skolmiljön. Till det ska sen lärare ha samma lilla utrymme och därmed arbetsmiljö. Det kan innebära att skolan blir för liten och trång för nämnda elevantal (1200) och att arbetsmiljön inte blir tillfredställande. Trängsel med buller skapar mycket stress som ökar behovet av lugna rum och tysta platser även på en skola. För kontorslokaler är det krav på lugna tysta miljöer även om det inte är uttryckt i m². Om det inte redan är gjort borde arbetsgivaren tillsammans med fackföreningarna och berörd personal göra en risk och konsekvensanalys av vad den minskade lokalstorleken kan medföra för risker och att arbetsgivaren planerar för åtgärder redan i byggskedet där problem kan byggas bort innan de uppstår.”

Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna.

”Sverigedemokraterna tillstyrker beslutet, men vill anteckna till protokollet att genomsnittliga lokalytan per elev är på gränsen till det acceptabla.”

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

”Upprinnelsen till denna situation är att de borgerliga partierna har sålt välfärdsfastigheter som skolor, äldreboende och idrottshallar till privata aktörer, i en sk ”Sale and Leaseback”-affär där fastigheten säljs och sedan förbinder sig kommunen att hyra tillbaka lokalerna. Denna typ av affär förekommer i näringslivet när ett bolag har akut behov av snabba pengar exempelvis som en sista lösning för att undvika konkurs. Biltillverkaren SAAB gjorde detta i ett sista försök att undvika konkurs. Att riskera högre hyror och minskad rådighet för Nackaborna över den välfärdsverksamhet som de betalar för var, en kortsiktig och oaktsam affär som Socialdemokraterna röstade emot.



Icke desto mindre behöver nya skolor byggas, trots de borgerliga partiernas oaktsamma hantering av skattebetalarnas medel. Avsikten med detta tilläggsavtal är att kunna dra ner kostnaden för kommunen. Det är bra. Alla vill ha en lösning som kostar mindre, så även vi Nackabor och Socialdemokrater förstås.

Men fråga uppstår vad kommunen egentligen håller på med? Våra elever måste vara värda mer än en kvadratmeteryta som är under vad som rekommenderas. I tilläggsavtalet till hyresavtalet med Stavsborgsskolan har man nu utgått från att eleverna ska få 8 kvm yta per elev istället för det tidigare 11 kvm. Rekommenderad yta är 10-14 kvm per elev i en skola. Lokaler för förskolebarn har ännu större rekommenderad yta per barn. Denna skola är tänkt att beroende på demografi och behov också kunna fungera för förskolebarn. Det är svårt för oss att se hur ytan skulle optimeras så effektivt att 8 kvm är godtagbart. Att våra barn återigen bortprioriteras är tydligt. Vi har tidigare noterat hur skolmiljön i Nacka sakta men säkert nedmonteras för att göra plats för besparingar. Det är nästan provocerande när kommunens politiska ledning slår sig för bröstet varje gång årsbokslutet visar på plus. Att Nacka kommun har valt att sälja sina fastigheter för att tjäna in pengar är som alltid en dålig affär för våra barn. Vi har tidigare pekat på dåliga skolgårdar, smutsiga toaletter, skolor med renoveringsbehov, för små fritidslokaler. Här finns en tydlig skiljelinje mellan Moderaterna och Socialdemokraterna. Vi tycker att man ska investera i välfärden och i framtiden. Moderaterna förordar skattesänkning och utförsäljning på det mesta. Marknaden är ett utmärkt verktyg om politiken förmår att vara den styrande kraften. Moderaterna tror att samma goda effekt kan nås genom att låta marknaden vara både tjänaren och herren. Det är inte rationellt, hållbart eller kvalitativt och barnen får betala priset.

Därför avslår vi just detta förslag och efterlyser ett förslag som bättre tar hänsyn till barnens och medarbetarnas behov utöver att kunna erbjuda en mer kostnadseffektiv lösning.

Vidare borde detta tydligt adresseras under rubriken ”konsekvenser för barn” eftersom det är en direkt minskning av ytan. Meningen med “Konsekvenser för barn” är inte att det enbart ska handla om ett “säljande argument” utan en objektiv formulering.

Vi förutsätter att det i det fortsatta arbetet med utformning av lokaler och funktioner säkerställs möjlighet för delad användning för kultur- och fritidsverksamhet. Vi vill se större kulturutrymmen i nya centrumanläggningen. Utöver det blir Stavsborgsskolan ett viktigt komplement till olika typer av verksamheter.”

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