

7 juni 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 211

KFKS 2021/569

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

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.

Ärende

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.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

7 juni 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

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

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 25 maj 2021, §135
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 bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut – stadsutvecklingsutskottets förslag – och finner att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan tycker att det är positivt att det byggs en stor och bra skola i Ektorp. Jag har tidigare ifrågasatt hyreskontraktets formulering om att man i lokalerna ska bedriva momspliktig verksamhet. Den förklaring jag fått av tjänstemännen är att detta är en standardformulering även när hyresgästen skall vara kommunal skolverksamhet som inte är momspliktig och att det som kommer bedrivas i lokalerna är kommunal skolverksamhet. Vi kommer nog följa detta ärende och tillse att så också blir fallet.”

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

7 juni 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

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 m² 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. Under rubriken konsekvenser för barn nämns inget om hur mycket mindre yta för pedagogisk verksamhet som den nya skolan ger och därför inte heller någon bedömning av hur det påverkar tillgängligheten till undervisningen för alla elever och speciellt för elever med inlärningsutmaningar eller neuropsykiatriska funktionsvariationer.”

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

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Det är bra att en ny skola byggs. Men majoritetens kortsiktiga affärer visar sig redan här. Försäljningen av välfärdsfastigheter leder nu till hög hyra, vilket innebär att det blir mindre utbildning för varje spenderad skattekrona.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Det nya förslaget till hyresavtal ger en skola med kapacitet för totalt ca 900 elever samt en fullstor idrottshall. Hyran uppgår preliminärt till 23.700kr per elev om vi fyller den med 900 elever. Blir det bara 500 elever blir hyran 42.600kr per elev. Eftersom checkbeloppet i genomsnitt blir 80.760kr per elev så åter hyran i bästa fall ”bara” upp 29% av skolchecken. Nya lokaler är oftast dyrare än äldre men i och med att vi bygger nytt går det också att planera lokalerna smartare, mer yteffektiva och med en större flexibilitet. Här ser vi dock ett behov av större affärsmässighet från kommunens lokalenhet i att tillhandahålla lokaler som både kan utnyttjas mer utanför ordinarie skoltid, och snabbt anpassas efter växlande elevantal. Vi måste ge bättre incitament till lokalenheten, för att driva på en utveckling mot flexiblere, mer välutnyttjade lokaler och på sikt lägre lokalkostnader för Nackas skolor. I sista hand vill vi för att hyran inte ska bli droppen som urholkar stenen, att kommunen utnyttjar det tillägg i Skolförordningens 14:e kap. 6§ som skolminister Gustav Fridolin (Mp) drev igenom 2018. Det nya tillägget gör det möjligt att ge extrapengar till en skola för höga

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

7 juni 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

kostnader ”på grund av kommunens investering i nya lokaler, renovering av befintliga lokaler eller någon annan omständighet.”

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