

2023-04-20
YTTRANDE
FÖRSLAG

Konkurrensverket
Enheten för upphandlingstillsyn
Ert ärende dnr 224/2023

Endast per e-post till:
anna.wallgren@kkv.se

Tillbyggnad av gymnasieskola Campus Sickla

Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), har ombetts att besvara Konkurrensverkets frågor i skrivelse av den 23 mars 2023 i rubricerat ärende varför Kommunen återkommer med bakgrundsredogörelse och svar enligt följande.

Bakgrund

Kommunen hyr sedan tidigare två lokaler om totalt cirka 8 155 kvadratmeter av Sickla Industrifastigheter KB (ett bolag inom Atrium Ljungberg AB:s koncern) ("Hyresvärden") på fastigheten Nacka Sicklaön 83:22 ("Fastigheten") med adress Experimentgatan 7 i Nacka kommun.

Det ena hyresavtalet omfattar cirka 7 706 kvadratmeter (det "Stora Avtalet") och det andra hyresavtalet cirka 449 kvadratmeter (det "Lilla Avtalet"). Det Stora Avtalet och det Lilla Avtalet benämns nedan gemensamt "Befintliga Avtal". Ytorna som förhyrs enligt Befintliga Avtal benämns nedan "Befintliga Ytor". Hyrestiden enligt det Stora Avtalet löper till och med den 31 juli 2023 och både Kommunen och Hyresvärden har sagt upp det Stora Avtalet för villkorsändring till denna tidpunkt.

Den kommunala gymnasieskolan YBC bedriver verksamhet i delar av de Befintliga Ytorna.

I samband med parternas omförhandling av det Stora Avtalet har parterna kommit överens om att dels slå ihop de Befintliga Avtalen till ett hyresavtal, dels utöka lokalytan med cirka 2 120 kvadratmeter ("Tillkommande Yta"). Parterna har därför tecknat nytt hyresavtal avseende Kommunens hyra av totalt cirka 10 275 kvadratmeter (omfattande Befintliga Ytor och Tillkommande Yta) (det "Nya Avtalet"), [bilaga 1](#). Enligt det Nya Avtalet har Kommunen en option att under vissa förutsättningar frånträda den lokalyta som det Lilla Avtalet omfattar. Det Nya Avtalet träder i kraft den 1 augusti 2023, det vill säga i samband med att hyrestiden enligt det Stora Avtalet löper ut. En förutsättning för att Hyresvärden ska kunna uppföra byggnaden med Tillkommande Yta är att Hyresvärden erhåller bygglov och övriga erforderliga myndighetstillstånd senast den 1 januari 2025. Om så inte sker är

Hyresvärden inte skyldig att uppföra byggnaden med Tillkommande Yta. Det Nya Avtalet avser då endast Befintliga Ytor.

Projektet

1. Projektinitiativ

Kommunen sa upp det Stora Avtalet för villkorsändring den 28 januari 2022. Hyresvärden sa upp det Stora Avtalet för omförhandling den 7 juni 2022, bilaga 2. Hyresvärden har i sin uppsägning bland annat begärt ny bashyra om 3 100 kronor per kvadratmeter och år. Kommunen genom YBC har dessförinnan, under år 2021, till Hyresvärden uttryckt intresse att utöka sina lokaler för att kunna utöka skolan med ytterligare program och klasser. Hyresvärden har en byggrätt inom Fastigheten som ännu inte utnyttjats. Hyresvärden har därefter, under hösten 2022 och inom ramen för omförhandlingen av det Stora Avtalet, presenterat ett förslag till Kommunen där Hyresvärden genom att nyttja befintlig byggrätt kan erbjuda Kommunen att hyra Tillkommande Yta. Hyresvärden har presenterat ett koncept för en tillbyggnad med tillbyggnadens visuella uttryck samt föreslagit att tillbyggnaden invändigt ska utformas likt en annan skola som Hyresvärden byggt åt annan aktör. Hyresvärden har presenterat underlag och konceptritningar för Kommunen. Parterna har därefter förhandlat villkoren för det Nya Avtalet.

2. Analyser och behov till grund för projektet

YBC är en av Stockholmsregionens mest populära gymnasieskolor och kan inte erbjuda plats åt alla de ungdomar som söker till skolan. Kommunen ser därför ett behov och en möjlighet att utöka skolan med ytterligare program och klasser. En förutsättning för detta är att YBC kan få tillgång till ytterligare lokalyta.

Inför beslutet att utöka YBC:s verksamhet har Kommunen analyserat dels var tillkommande lokaler bör vara belägna, dels om det kan vara aktuellt att flytta hela YBC.

YBC har i dagsläget cirka 650 elever och skolan ligger strategiskt belägen i Sickla köp kvarter, fem minuter från Slussen med bra kollektivtrafikförbindelser. På Fastigheten och angränsande fastighet finns även flera andra gymnasieskolor, vilket innebär att vissa gemensamma funktioner, som exempelvis skolrestaurang, kan nyttjas av flera skolor.

Kommunen har gjort bedömningen att de nya lokalytorna måste vara belägna i direkt anslutning till Befintliga Ytor för att möjliggöra för elever och lärare att på ett enkelt och säkert sätt röra sig mellan lokaldelarna. I annat fall riskerar de olika lokaldelarna att uppfattas som två olika skolor och ett avstånd mellan olika delar av skolan skulle också riskera att försvåra verksamheten samt innebära säkerhetsrisker, exempelvis för olycksfall, när elever och lärare behöver ta sig längre sträckor mellan lokaldelarna för att komma till sina lektioner, besöka skolhälsovården eller äta i skolrestaurangen. Skulle avståndet mellan lokaldelarna bli för stort är Kommunens bedömning att den tillkommande lokalen skulle

behöva utrustas med till exempel skolrestaurang och skolhälsovård för att minimera elevernas och lärarnas behov av att röra sig mellan lokaldelarna. Detta skulle i praktiken innebära att den nya lokaldelen blir en separat, ny skola och skulle därmed helt omintetgöra syftet med att utöka YBC:s lokalyta.

Atrium Ljungberg-koncernen är den största fastighetsägaren i området där YBC:s verksamhet är belägen. Att hyra in ytterligare yta från en annan fastighetsägare skulle därför med stor sannolikhet medföra att den tillkommande ytan inte skulle kunna förläggas i nära anslutning till Befintliga Ytor.

Inför beslutet att utöka befintliga lokaler har Kommunen även analyserat möjligheterna att flytta skolan. Detta alternativ förkastades dock snabbt då det har bedömts som mycket svårt att hitta andra större, lämpliga lokaler i motsvarande läge och det skulle krävas mycket tid och resurser att genomföra en flytt av befintlig verksamhet. YBC:s befintliga lokaler fungerar dessutom väldigt bra för skolan och en flytt av skolan är därför inte aktuell.

3. Beslutsfattande

Kommunens fastighetsenhet består av fyra grupper där gruppen för lokalförvaltning ansvarar för Kommunens samtliga lokaler, både egenägda och inhyrda, som behövs för kommunal verksamhet. Gruppen för lokalförvaltning hyr endast in lokaler efter att en verksamhet inom kommunen gett gruppen för lokalförvaltning i uppdrag att hyra in aktuell lokal. För aktuell inhyrning har Valfärd skola uppdragit åt fastighetsenheten och gruppen för lokalförvaltning (samtliga inom kommunstyrelsens ansvar) att ingå hyresavtal för utökning av YBC gymnasiums lokaler.

Beslut om inhyrning av lokaler från externa hyresvärdar med en hyrestid om 3-10 år fattas på delegation av fastighetsenhetens enhetschef, jämför punkt 10.30 i Kommunstyrelsen i Nacka kommuns delegationsordning, [bilaga 3](#).

I aktuellt ärende fattades beslutet att ingå det Nya Avtalet av fastighetsenhetens dåvarande enhetschef Therese Alvéen den 20 februari 2023 efter att Nya Avtalet hade slutförhandlats. Nya Avtalet undertecknades senare samma dag.

Beslut som fattas på delegation anmäls till kommunstyrelsen. Ovan angivet beslut har anmälts till kommunstyrelsens sammanträde den 2 maj 2023.

Inga ytterligare beslut förväntas behöva fattas i ärendet.

Avtal

4. Avtal inom projektet

Kommunen och Hyresvärderna har ingått det Nya Avtalet.

5. Tidpunkter och avtalsvärde

Nya Avtalet undertecknades den 20 februari 2023.

Hyrestiden löper från och med den 1 augusti 2023 till och med den 31 juli 2033. Bashyran är 3 100 kronor per kvadratmeter och år, dvs. totalt 31 852 500 kronor (3 100 kronor * 10 275 kvm) per år och totalt 318 525 000 kronor för hela hyrestiden om tio år. Därtill kommer sedvanliga tillägg till hyran.

För den Tillkommande Ytan uppgår således hyran till 6 572 000 kronor per år (3 100 kronor * 2 120 kvm) och totalt 65 720 000 kronor för hela hyrestiden om tio år. Hyra för den Tillkommande Ytan utgår från och med att Tillkommande Ytan tillträds, dvs. preliminärt från och med 1 juni 2025.

För Befintliga Ytor uppgår således hyran till 25 280 500 kronor per år (3 100 kronor * 8155 kvm) och totalt 252 805 000 kronor för hela hyrestiden om tio år.

Kommunen erhåller även ett investeringsbidrag om 10 000 000 kronor, vilket ska användas av Hyresvärden för utförande och bekostande av fastighetsrelaterade investeringar (väggar, golv, VVS, ventilation, elinstallationer, sprinkler, brandlarm och dylikt) i Befintliga Ytor.

Kommunen erhåller även en hyresrabatt om totalt 11 500 000 kronor, vilken fördelas ut med lika delar under hyrestidens första tre år genom avdrag på hyran.

6. Annonserad upphandling, avrop m.m.

Kommunen har inte genomfört en annonserad upphandling eller ett avrop från ett ramavtal. Det Nya Avtalet utgör ett s.k. blandat kontrakt då det är ett hyresavtal med inslag av byggtreprenadarbeten. Det huvudsakliga syftet med avtalet är dock inte att uppföra en byggnad utan att hyra lokaler.

Den del av det Nya Avtalet som avser den Tillkommande Yta är avhängig de delar som avser Befintliga Ytor, och hade aldrig kommit till stånd om inte Kommunen hade hyrt dessa lokaler sedan tidigare. Villkoren för att hyra den Tillkommande Ytan är desamma som för att hyra Befintliga Ytor, och även bashyran är densamma, 3 100 kr per kvadratmeter och år. Bashyran förhandlades innan Kommunen erbjöds att hyra Tillkommande Ytor, och om den Tillkommande Ytan inte hade ingått i det Nya Avtalet hade bashyran per kvadratmeter varit densamma för Befintliga Ytor. Kommunen erlägger således inte mer hyra per kvadratmeter för den Tillkommande Ytan än vad som utgör marknadsmässig hyra för befintliga lokaler i det aktuella området. Kostnaden för uppförandet av den nya byggnad i vilken Hyresvärden valt att erbjuda Kommunen ytorna belastar inte Kommunen.



Det huvudsakliga syftet med det Nya Avtalet var att utvidga omfattningen av det sedan tidigare förevarande hyresförhållandet mellan Kommunen och Hyresvärden. Det Nya Avtalet är i allt väsentligt ett hyresavtal och omfattas därmed av undantaget i 3 kap 19 § LOU. Kommunen har således inte varit skyldig att genomföra en annonserad upphandling av avtalet eftersom detta inte omfattas av upphandlingsregelverket.

7. Upphandlande myndighet

Se svar på fråga 6.

8. Begäran om överprövning

Ingen leverantör har begärt överprövning.

Nacka som ovan

/Namn Namn/
Kommunstyrelsens ordförande
Nacka kommun

/Namn Namn/
Trafik- och fastighetsdirektör
Nacka kommun

Bilagor

1. Nya Avtalet
2. Hyresvärdens uppsägning av Stora Avtalet
3. Kommunstyrelsens delegationsordning