

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

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

Förslag till 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.

Sammanfattning

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 marknavisningsavtal 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.

Sammanfattningsvis är följande tre ärenden, det vill säga ärendet om markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal avseende Limpan (KFKS 2018/173), ärendet om marknavisning 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, ett samlat paket som har sin bakgrund i kommunens fastighetsöverlåtelseavtal.

Ärendet

I december 2016 överlät Nacka kommun ett antal fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB. En av de fastigheter som omfattades av överlåtelsen är Sicklaön 351:1 ("Fastigheten") där Ektorps skola ligger. Vid överlåtelsen placerades Fastigheten i Hemsö Nacka 1KB ("Hyresvärden").

I fastighetsöverlåtelseavtalet definierades Stavsborgs skola, Ektorps skola och Sågtorps skola som utvecklingsprojekt. Under tiden som gått har förutsättningarna förändrats och det projekt som tidigare var tänkt att genomföras är inte längre aktuellt. Stavsborgsskolan avropades av kommunen och nytt hyresavtal har tecknats. För de två kvarvarande fastigheterna har inget avrop gjorts vilket innebär att den projektvolym som stipulerades för Hemsö i överlåtelseavtalet inte infriats.

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 marknavisningsavtal 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.

Förslag framtida skola i Ektorps

Den av Hemsö föreslagna nybyggnationen möjliggör en utökad skolverksamhet för ca 800 elever med planering för årskurs F-9 och fortsatt förskoleverksamhet för cirka 80 barn, totalt ca 900 barn. Samtidigt kan det inom Fastigheten även inrymmas en fullstor idrottshall samt en femspelarplan med konstgräs. Förslag på förändringar ryms inom befintlig detaljplan.

Skolverksamheten kommer även fortsättningsvis att bedrivas av Nacka kommun genom Valfärd skola. Valfärd skola har deltagit i diskussioner med Hemsö och har varit med i framtagande av detta förslag. En ny skola i Ektorps medger möjlighet att skapa en attraktiv och effektiv skola på platsen.

Under genomförandetiden som beräknas till två år, föreslås den nuvarande skolverksamheten i årskurs F-6 evakueras till Skuru skola. En evakuering till Skuru skola ger en bättre och säkrare skolmiljö för eleverna samtidigt som det skapar ett effektivare och snabbare genomförande. Då det finns lediga lokaler på Skuru skola innebär även en evakuering dit ett kostnadseffektivare genomförande för kommunen.

Förslag till hyresavtal

Förslaget till hyresavtal innebär nybyggnation av skol- och förskolelokaler om ca 7.900 kvm samt en sporthall om ca 1.800 kvm. Ytorna baseras på ett nyckeltal om 8 kvm per elev för skolverksamhet och något högre för förskoleverksamhet. Funktioner och kvaliteter som ligger till grund för avtalet är baserade på hyresavtalet för Stavsborgsskolan.

Hyrestiden föreslås uppgå till 25 år och hyran uppgår enligt hyresavtalet till 2.200 kronor per kvm BRA, vilket ger en årshyra om 21.340.000 kronor per år. Den totala hyran kommer att justeras utifrån den faktiska ytan efter färdigställande av projektet. Hyran är dock begränsad till ett maximalt belopp om 22 350 000 kronor per år. I hyran ingår el, värme,

vatten, avlopp och ventilation. Hyresnivån är beroende av att Hyresvärden kan bibehålla den projektvolym som stipulerades i överlåtelseavtalet. Därav är beslut om hyresavtal villkorat av att beslut fattas om markanvisning för särskilt boende i Älta samt markgenomförandeavtal för byggrätt Nya gatan. Markanvisningen sker på affärsmässiga grunder.

Parterna har även förhandlat fram att Nacka kommun av Hyresvärden kan beställa tillägg för lås, larm, inredning och utrustning, t ex elevskåp, och betala för detta genom tillägshyra. Beställningarna kommer att ingå i samma upphandling och därmed samma entreprenad som byggnationen. På så sätt kan problem med samordning mellan olika entreprenörer och leveranser undvikas. Tillägshyran kommer att bestå av de faktiska kostnaderna för inköpen med ett tillägg för ränta om 5,6 procent och avskrivningstider om 10 respektive 25 år. Kommunen har rätt att välja om hela eller delar av tillägsbeställningarna istället ska betalas direkt, det vill säga utan ränta. Den totala kostnaden för tillägsbeställningarna är preliminärt uppskattad till cirka 12 miljoner kronor.

Entreprenaden ska upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling. Enligt hyresavtalet ska Hyresvärden ta fram upphandlingsunderlagen och svara för riktigheten i desamma. Kommunen sköter annonsering och anbudsöppning och meddelar tilldelningsbeslut. När upphandlingen är avslutad kommer entreprenadkontraktet med vinnande entreprenör att överlåtas till Hyresvärden. Beslut om att inleda upphandling sker separat vid senare tillfälle.

Enligt förslaget till hyresavtal har hyresgästen under Projektets genomförande möjlighet att beställa ändringar och tillägg. Ersättning ska ske med faktisk kostnad genom direktbetalning eller såsom hyrestillägg under hyrestiden mot ränta.

Tillägg till fastighetsöverlåtelseavtalet

Det föreslagna hyresavtalet avviker från det som omfattas av fastighetsöverlåtelseavtalet från 2016. Ett förslag till tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtalet har därför tagits fram. Tilläggsavtalet innebär att Nacka kommun och Hyresvärden är överens om att teckna hyresavtal på andra villkor än vad som tidigare överenskommits. Tilläggsavtalet innebär inga ändringar i övrigt av vad som tidigare avtalats.

Med det nya hyresavtalet för Ektorps skola kommer Hemsö inte att kräva den ersättning de enligt överlåtelseavtalet har rätt till för utebliven projektvolym, uppskattningsvis 4-5 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Genom det nya hyresavtalet ökar kommunens årliga hyreskostnad för hyresobjektet. Dagens hyra för den befintliga skolan uppgår till cirka 6,2 miljoner kronor per år. Internt vidareuthyrs förskole- och skollokaler till Valfärd skola för 6,8 miljoner kronor per år och



gymnastiksalen till fritidsnämnden för 200 000 kronor per år inklusive förvaltning och administration.

Den nya hyran uppskattas till cirka 21,3 miljoner kronor per år. Hyran ska delas mellan Valfärd skola med ca 17,4 miljoner kronor per år och fritidsnämnden med cirka 4 miljoner kronor per år. Tillkommer gör administrativa kostnader. För den ökade hyreskostnaden erhålls, förutom moderna skollokaler, en utökning av skolans kapacitet och en utökad idrottshallskapacitet.

Konsekvenser för barn

Bra lokaler i tillräcklig omfattning är nödvändiga för att elevens vardag ska bli lärorik. Nacka växer och gammal otillräcklig kapacitet behöver ersättas med ny som räcker till för det ökande antalet skolbarn. Byggandet av en ny skola ger incitament till att utveckla den pedagogiska miljön och verksamheten vilket gynnar barns möjligheter till utveckling. En fullstor idrottshall ger möjlighet för idrottsverksamhet på kvällar och helger och bidrar till att uppfylla behovet av idrottskapacitet i Nacka.

Bilagor

1. Tilläggsavtal 3 till fastighetsöverlåtelseavtalet
2. Hyresavtal Ektorps skola

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning