

Datum: 2021-11-14

## Godkännande av Armada Kommunfastigheter AB:s försäljning av fastigheten Berga 6:35 till Nystad Stadsutveckling AB

### Sammanfattning

I föreliggande tjänsteutlåtande presenteras ett förslag, som innebär att Kommunfullmäktige lämnar sitt medgivande till att Armada Kommunfastigheter AB försäljer fastigheten Berga 6:35 till Nystad stadsutveckling AB 559113-3375, som har visat intresse för att förvärva fastigheten i syfte att möjliggöra för extern skolleverantör att etablera sig i Österåkers kommun. Ärendet har tidigare behandlats av Kommunfullmäktige 2021-06-21 då ärendet återremitterades via en minoritetsåterremiss. Skälen för återremissen redovisas och behandlas i detta tjänsteutlåtande.

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

Godkänna att Armada Kommunfastigheter AB försäljer fastigheten Berga 6:35 till Nystad Stadsutveckling AB 559113-3375 med de förutsättningar som beskrivs i Armada Kommunfastigheter AB:s styrelsemötesprotokoll från 2021-05-20.

### Bakgrund

Armada Kommunfastigheter AB äger och förvaltar fastigheten Berga 6:35 med adressen Bergavägen 21. År 2015 skrev Armada Kommunfastigheter AB hyresavtal för delar av lokalerna på fastigheten med två privata skolaktörer, La Mucca Montessori AB (923 kvm) samt Korallens friskola AB, även känt som Vetenskapliga skolan (1 565 kvm). Utöver de två privata skolaktörerna fortsatte även Österåkers kommun hyra idrottshallbyggnaden, kallad Hackstahallen (1 650 kvm), ett tillagningskök (614 kvm) och en paviljong (370 kvm).

Idag är tillagningsköket och paviljongen uppsagda och paviljongen redan avflyttad. Vetenskapliga skolan gick sommaren 2020 i konkurs och lokalerna som de tidigare disponerade är i nuläget vakanta.

Nystad Stadsutveckling AB med organisationsnummer 559113-3375 (kallas inkl. dotterbolag nedan för Nystadskoncernen) har visat intresse att förvärva fastigheten

Berga 6:35 och presenterat ett framtida utvecklingsförslag för fastigheten i syfte att etablera en extern skolleverantör. På styrelsemötet för Armada Kommunfastigheter AB 2021-02-23 fattades ett beslut att följa en rekommendation från Kommunstyrelsens om att fortsätta en försäljningsdialog med Nystadkoncernen. Resultatet av försäljningsdialogen ledde till att styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB vid ett extrainsatt styrelsemöte den 20:e maj 2021 fattade ett beslut att sälja fastigheten Berga 6:35 till Nystadkoncernen genom en bolagsaffär, vilket förenklat innebär att fastigheten Berga 6:35 paketeras till skattemässigt restvärde i ett nystartat dotterbolag till Armada Kommunfastigheter AB. Aktierna i det nystartade dotterbolaget säljs sedan till Nystadskoncernen.

Försäljningen sker till 60 mnkr vilket är ett genomsnittlig värde för fastigheten Berga 6:35 enligt två auktoriserade värderingar. Därutöver ska Nystadskoncernen även betala en tilläggsköpeskillning för eventuellt nyttjande av nettotillkommande byggrätter. Tilläggsköpeskillningen beräknas utifrån tillkommande kvm bruttoarea BTA för nybyggnation minus riven kvm BTA, som sker inom en treårsperiod. Nettotillkommande kvm BTA multipliceras med genomsnittligt bedömt byggrättsvärde per kvm BTA enligt värderingarna, vilket är 3 125 kr per kvm BTA, minus rivningskostnaderna.

Eftersom Nystadskoncernen tar över en latent skatteskuld i och med att försäljningen sker via en bolagsaffär med ett lägre skattemässigt restvärde i jämförelse med överenskommet försäljningsvärde för fastigheten erhåller de en s.k. paketeringsrabatt. Paketeringsrabatten är på 5,15 % av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och försäljningsvärdet, vilket motsvarar en rabatt på ca 840 tkr. Därmed ger försäljningen inkl. hänsyn till paketeringsrabatt en vinst på ca 15,5 mnkr exkl. försäljningskostnader. Utöver denna vinst tillkommer även en tilläggsköpeskillning för eventuellt netto nyttjande av byggrätter inom en treårsperiod.

Armadakoncernen har i enlighet med gällande ägardirektiv valt att vända sig till Kommunfullmäktige i Österåker med förslaget att godkänna en försäljning av fastigheten Berga 6:35 via en bolagsaffär till Nystadkoncernen för ett fastighetsvärde på 60 mnkr samt en tillkommande paketeringsrabatt på ca 840 tkr och en tilläggsköpeskillning för eventuell nettonyttjande av byggrätter inom en treårsperiod.

Vid Kommunfullmäktiges sammanträde 2021-06-21 skedde en minoritetsåterremiss av ärendet. I Kommunfullmäktiges beslut motiverades detta med två skäl:

***Skäl 1)** I kommunen pågår fler utredningar, uppdrag som ligger utanför den befintliga lokalföröpförningsplanen. Det är förutom markförsäljning av Berga 6:35 till Nystad för etablering av ny aktör på den "skolmarknaden", det är även Kommunstyrelsens ordförandes förslag att stoppa planerna för utbyggnad av Österåkers gymnasium för att istället-pröva flytt av Österåkers gymnasium till lokaler som idag inte finns till Östra Kanalstaden, inflyttning av grundskola Österåkers gymnasiums nuvarande lokaler centrala Åkersberga (alltså nära planerad skola Berga 6:35). Sammantaget är det många olika idéer som prövas oberoende av varandra och det saknas därför nu en sammantagen skolstruktur och med det även ekonomiska bedömningar, därav föreslås att ärendet återremitteras för att en sådan sammantagen struktur skall tas fram.*

*Skäl 2) Därutöver saknas analyser av en försäljning och etablering av ny skolaktör för marken Berga 6:35, en sådan ska innehålla hur denna etablering kommer att påverka befintliga kommunala som privata skolor på kort som lång sikt utifrån elevunderlag och med det budgetpåverkan. Det finns en antagen lokalförsörjningsplan, Ligger föreslagen etablering linje med den.*

Beträffande **Skäl 1** kan följande konstateras: Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2021-03-10 i uppdrag till Kommunstyrelsens två förvaltningar att utreda förutsättningarna att etablera nya gymnasielokaler i Östra kanalstaden. Bakgrunden till detta uppdrag var att det tidigare givits ett uppdrag att planera för nya skollokaler, (grundskola), i Östra kanalstaden. En grundskola ställer stora krav på markarealer för utevistelser. I kombination med de kostnader per arealenhet som klimatanpassning och hantering av översvämningrisker kommer medföra har en etablering av grundskola i området bedömts inte vara ekonomiskt försvarbart. Gymnasieskola har bl. a. lägre krav på arealer för utevistelser. Uppdraget 2021-03-10 skall därför ses som en ambition att i grunden pröva möjligheterna att etablera skollokaler i Östra kanalstaden och inte avföra möjligheten innan alla aspekter prövats. Vid Kommunstyrelsens sammanträde 2021-08-23 redovisades att också för gymnasielokaler bedömdes kostnaderna bli för stora vid en etablering i Östra kanalstaden. I sin röstförklaring konstaterar Kommunstyrelsens ordförande att det pausade arbetet med Österåkers gymnasium därmed återupptas.

Beträffande **Skäl 2** kan följande konstateras: Varje öppnande av en ny skola leder till en elevflytt mellan olika skolor vilket också påverkar kommunens befintliga verksamheter och ekonomi. För att kunna växa som kommun krävs dock nya skolplatser tillskapas vilket alltid medför att vissa skolor inte får full beläggning vid varje givet tillfälle. I detta fall är bedömningen att en ny skola på fastigheten Berga 6:35 kommer fyllas upp under ett antal år, med start från de lägre åldrarna vilket kommer att minska den negativa effekten för befintliga skolor.

Enligt *Plan för utbyggnad av nya förskolor och skolor 2020* (FGN 2020/0198) finns det ett behov av ytterligare skolplatser i kommunen redan 2023. Enligt *Lokalbehovsprognos förskola och skola 2021* (FGN 2021/0253) finns det ett behov av plats för ytterligare ca 500 elever 2026 jämfört med 2020. Till 2031 visar prognosen att grundskoleeleverna i kommunen kommer öka med ca 1700. Dock saknar Österåkers elever idag möjlighet att i vår egen kommun välja skola med internationell inriktning. Idag går ca 400 elever från vår kommun i skolor med internationellt inriktad verksamhet utanför vår kommun. Skulle möjligheten finnas att välja skola med internationell inriktning inom kommunen bedöms trycket på skolplatser öka ännu mer då prognosen ovan utgår ifrån att motsvarande andel som idag väljer skola utanför kommunen i framtiden.

Kostnaden för kommunen för en elev i en skola med fristående utförare kommer inte att bli högre när eleven har möjlighet att gå i vår egen kommun än när eleven går i annan kommun. Ur både valfrihetssynpunkt och hållbarhetssynpunkt skulle dock en möjlighet att välja internationell inriktning i vår egen kommun vara bättre då det leder till minskat resande för eleverna samt fler arbetstillfällen i vår kommun. Kommunens ”lokalförsörjningsplan”, vilken egentligen mer är en prognos för platsbehov, tar idag inte hänsyn till den elevgrupp som väljer skola utanför kommunen. Då en fristående skola med internationell inriktning har en målgrupp som, till stor del, idag går, eller i framtiden annars kan förväntas gå, utanför kommunen kan etableringen, istället för att ligga i linje med, sägas komplettera ”planen”.

## Förvaltningens slutsatser

Avseende fastigheten Berga 6:35, Hackstaskolan, beslöt Kommunstyrelsen 2019-06-10 § 8:8 att godkänna en avsiktsförklaring mellan en extern exploatör och Armada avseende byggande av en ny skola på fastigheten.

2021-01-11 § 1:11 beslutade Kommunstyrelsen att rekommendera Armada Kommunfastigheter AB att fortsätta en försäljningsdialog med Nystadskoncernen.

La Mucca Montessori AB har ett hyresavtal med Armada och därmed också ett besittningsskydd och kommer att fortsätta att bedriva verksamhet på fastigheten. Det samma gäller Österåkers kommun som fortsatt kommer bedriva verksamhet i Hackstahallen.

Förskole- och grundskolenämnden har vid sitt sammanträde 2021-06-02 beslutat att man inte har något att erinra mot en försäljning av fastigheten Berga 6:35.

Då den aktuella försäljningen bedöms ligga i linje med de tidigare av Kommunstyrelsen fattade besluten tillstyrker förvaltningen att Armada Kommunfastigheter AB genomför den aktuella försäljningen av fastigheten Berga 6:35.

## Tidigare beredning

Förskole- och grundskolenämnden 2021-06-02

Kommunfullmäktige 2021-06-21

## Bilagor

Bilaga 1 – Kommunstyrelsens beslut 2021-01-11 § 1:11

Bilaga 2 – Styrelsemötesprotokoll Armada Kommunfastigheter AB 2021-02-23

Bilaga 3 – Styrelsemötesprotokoll Armada Kommunfastigheter AB 2021-05-20

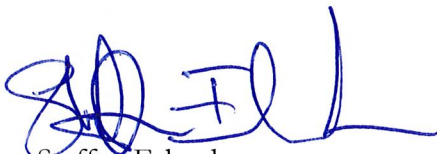
Bilaga 4 – Protokoll från För- och grundskolenämnden 2021-06-02

Bilaga 5 – Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi

Bilaga 6 – Värdeutlåtande Svefa

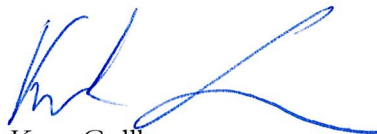
Bilaga 7 – Följebrev från Armada Kommunfastigheter AB 2021-05-22

Bilaga 8 – Protokoll från Kommunfullmäktige 2021-06-21



Staffan Erlandsson

Kommundirektör



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef