

KS § 1:11

Dnr. KS 2020/0259

Rekommendation till Armada Kommunfastigheter AB avseende eventuell försäljning av fastigheten Berga 6:35

Kommunstyrelsens beslut

Rekommendera Armada Kommunfastigheter AB att fortsätta försäljningsdialogen avseende Berga 6:35 med Nystad stadsutveckling AB.

Röstförklaring

Michaela Fletcher (M) lämnar en röstförklaring

I en växande kommun krävs det klokt och långsiktigt planerande.

Behovsanalys visar att det finns behov av minst två nya centrala skolor i närtid. Kommunstyrelsens beslut rör en rekommendation till den nuvarande fastighetsägaren Armada att gå vidare i denna anda och utreda en framtida försäljning av fastigheten Berga 6:35 där tidigare Hackstaskolan låg. Det är en öppen och transparent process där Kommunstyrelsen redan tidigt är med och har insyn i ärendet.

Med anledning av beslutet inkom Socialdemokraterna med en protokollsanteckning innehållandes 12 frågor. Dessa besvaras enligt nedan.

Även Roslagspartiet inkom med en protokollsanteckning och svar på deras inryms av svaren på Socialdemokraternas frågor.

1. När det gäller exploatering och fastighetsavyttring arbetar samhällsbyggnadsförvaltningen, SBF, med utgångspunkt i de förutsättningar som Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen ger i ÖP, detaljplan och övriga kommunala beslut.

Avseende den aktuella fastigheten beslöt KS redan i juni 2019 att godkänna en avsiktsförklaring med Armada och Hemsö avseende byggande av en ny skola på fastigheten Berga 6:35. KS intresse/önskemål av att en extern byggherre ska bygga en skola på fastigheten måste därmed anses kommit till ett tydligt uttryck.

Den aktuella fastigheten ägs av Armada. Den av SBF formulerade rekommendationen är inte ett ställningstagande till om fastigheten skall avyttras eller inte utan enbart ett ställningstagande, utifrån de speciella omständigheterna, med bl a en äldre detaljplan, till vilket av de två förslagen som omhändertar utmaningarna på fastigheten på bästa sätt. Det är sedan upp till Armada som fastighetsägare att hantera frågan vidare. Rekommendationen har mot bakgrund av bl a den komplicerade plansituationen tagits fram i samråd med Armada. Först när och om Armada återkommer till KS och KF med alla omständigheter utredda och ett förslag till avyttring ska ställning tas av KS och KF om fastigheten skall avyttras.

2. Alt 1 Armada förutsätts göra alla sina försäljningar på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt bedöms bl a genom externa värderingar.

Forts.

Forts. KS § 1:11

Dessa värderingar ska ta hänsyn till alla omständigheter där skolpengen är en ingående variabel.

Alt 2 En fastighets värde bestäms i allt väsentligt på en marknad. En näringsfastighets värde bestäms av vilka intäkter en fastighet på kort och lång sikt kan ge till fastighetsägaren. En skolfastighets värde bestäms av vilken hyra en skoloperatör kan betala till fastighetsägaren. En hög skolpeng höjer därmed värdet på en skolfastighet medans en låg skolpeng sänker värdet.

3. Det finns nu inget förslag att avyttra fastigheten. Det som finns är en rekommendation inför en process som ligger hos Armada. Först när och om Armada återkommer till kommunen med en önskan om att sälja kommer kommunen att ta ställning till försäljningen. Risker och konsekvenser ska då värderas med alla utredningar och förutsättningar klara. Det är dock inte affärsmässigt möjligt att ha full transparens i alla led av en försäljningsprocess. Detta till trots vill jag naturligtvis ha så stor transparens som möjligt. Att vi väljer att lägga en rekommendation på KS bord är ett exempel. Det vanliga är ju annars att försäljning som Armada önskar göra hamnar hos KS och KF först när Armada vill slutföra en försäljningsprocess. Full transparens inklusive värderingar ska naturligtvis finnas när och om Armada återkommer för kommunens godkännande för att slutföra affären.

4. På fastigheten Berga 6:35 har inte kommunal grundskoleverksamhet bedrivits på flera år. Just nu står kommunens fastighetsbolag med tomma lokaler på fastigheten och gör hyresförluster. Vår uppfattning är att fastigheten är lämplig för skolverksamhet. Att nyttiggöra det centrala läget till något annat ändamål bedömer jag inte aktuellt. Om ett privat fastighetsbolag önskar utveckla platsen för en utvecklad modern skolverksamhet ser vi mycket positivt. Om förutsättning för detta är en försäljning av fastigheten kommer vi inte att motsätta oss en sådan. En förutsättning för en sådan försäljning är självklart att kommunen äger planläggningsinstrumentet och därmed också kan styra den framtida verksamheten på fastigheten. Ställningstagandet mellan de två alternativen stänger inte möjligheten att upplåta fastigheten med tomträtt. Dock kan inte Armada upplåta med tomträtt, utan fastigheten måste i så fall först säljas till kommunen.

5. Fastighetens area är 25 859 m²

6. Detta framgår tydligt av tjänsteutlåtandet: ”Såväl fastigheten som affären i sig erbjuder ett antal utmaningar. Detaljplanen för området är gammal och till vissa delar inaktuell. ”Hackstaskolan” ligger i nära anslutning till en bostadsfastighet, en park och Alceahuset. Skolgården har en begränsad storlek. Utformningen av tillbyggnader kommer gestaltningsmässigt att ha en stor påverkan på omgivningen men också direkt på framtida skolgård. Tillbyggnader måste också prövas tillåtliga i framtida bygglovsprövning och får inte innebära förvanskning av befintliga byggnader. Såväl hämtning och lämning av skolbarn som varuleveranser måste kunna lösas på ett tillfredställande sätt.”

Forts.

Forts. KS § 1:11

7. Det är inte affärsmässigt möjligt att ha full transparens i alla led av en försäljningsprocess. Full transparens inklusive värderingar ska naturligtvis finnas om och när Armada återkommer för kommunens godkännande för att slutföra affären.

8. Framgår av tydligt av tjänsteutlåtandet: ”Österåkers kommun är dessutom hyresgäst i både kök/matsal och i idrottshall.” ”Samtidigt som en försäljningsprocess mellan Armada Kommunfastigheter AB och exploatör fortlöper behöver kommunen tillsammans med Armada arbeta fram långsiktiga lösningar för både tillagningskök, matsal samt idrottshall som finns inom fastigheten. Dessa lösningar kräver beslut senast vid tillfället av politiskt beslut avseende fastighetsförsäljningen. Beslut rörande befintliga kommunala verksamheter är ett villkor för att kunna möjliggöra projektet och därmed en etablering av extern operatör.”

9. Ja affären går att genomföra och nya bygglov kan prövas med den gamla detaljplanen. Det är KS eller PLAU som beslutar om planuppdrag. Något beslut om planuppdrag har ej fattats och därmed finns inte någon process framtagen för en ny detaljplan.

10. Detta tillhör de frågor som måste utredas innan slutlig ställning skall tas till en avyttring.

11. Alla förutsättningar t ex vad som skulle hända med kök, matsal och idrottshall är i dagsläget inte klara. Att i nuvarande läge, utan att dessa frågor är färdigutredda, diskutera frågan i Förskole- och grundskolenämnden, bedömer jag inte meningsfullt, även om Förskole- och Grundskolenämnden redan den 22 september 2020 har haft frågan om plan för utbyggnad av förskolor och skolor på dagordningen. När dessa frågor är färdigutredda och när och om Armada återkommer till kommunen med en önskan om att få sälja finns skäl att ta ställning till vilka kommunala instanser som bör diskutera frågan.

12. Det är Armada som äger fastigheten och som i den fortsatta processen tillsammans med eventuell köpare och sin hyresgäst kommunen måste utreda och redovisa lösningar på dessa frågor inför ett beslut om att sälja. I denna rekommendation till Armada tas enbart ställning till vilket av de två förslagen som omhändertar utmaningarna inom fastigheten på bästa sätt.

Michaela Fletcher (M)

Reservation

Ann-Christine Furustrand (S) lämnar en skriftlig reservation

Med det skriftliga underlag som kommunstyrelsen hade att fatta beslut utifrån, var det omöjligt att ge en rekommendation till Armada om en fortsatt försäljningsdialog. Att hänvisa till en försäljningsdialog i ett beslut som vi inte vet något om känns fullkomligt oacceptabelt.

Hela kommunstyrelsen borde fått full insyn kring de sammantagna konsekvenserna, och det har inte kommunstyrelsen fått. Därtill saknades helt tyvärr intresset av att lyssna på oppositionens frågor och farhågor och vädjan om mer fakta.

Forts.

Forts. KS § 1:11

Därför fans bara ett rimligt beslut att fatta och det var att backa tillbaka ärendet. Komplettera det genom att återremittera frågan och lägga alla fakta på bordet. Frågan är mycket större än enbart en markförsäljning, och här krävs öppenhet och insyn i hela frågan, om vad det innebär med en etablering av IES för alla skolor i kommunen. Vad är kommunen beredda att ta på sig för kostnader för en specifik skolas etablering här? Kommunstyrelsen har ett övergripande ansvar och det måste kommunstyrelsen få ta. Det är inte okej att portionera ut valda delar i en stor satsning, det kan aldrig definieras som transparent.

Socialdemokraterna lade ett återremissyrkande innehållande en redovisning av skälen för vårt yrkande, att beslutsförslagen var bristfälligt med exempel i 12 punkter. Detta överlämnades även skriftligt. Tyvärr föll återremissyrkandet som flera partier förordade. Därmed stod det klart att kommunstyrelsen ger Armada ett uppdrag som i princip är ett carte blanche om en försäljning av en av kommunens mest värdefulla centralt benägen markinnehav. Det utan att några konsekvenser, analyser har presenterats, utan att berörda nämnder fått ge sin syn, med oklarheter om vad det innebär för närmaste grannar, i trafiklösningar, om hur det går med Hackstahallen, med matsalen, utan att storleken på marken angetts, med mycket mer.

Därmed återstod för oss att bifalla avslagsyrkandet, som tyvärr även det föll.
Ann-Christine Furustrand (S)

Francisco Contreras (V) lämnar en skriftlig reservation

Vänsterpartiet vill inte att kommunen säljer Berga 6:35, som avser gamla Hackstaskolan och omfattar tomten, skolfastigheter, skolköket, Hackstahallen. Långsiktigt, för samhällsutbyggnad och hållbar tillväxt, är det viktigt att Österåker äger mark i centrala delar av kommunen. Ett kommunalt markägande innebär större möjligheter att påverka samhällsbyggandet och ökar förutsättningarna för att utveckla den kommunala verksamheten och infrastruktur. Ett bättre alternativ till försäljning är att upplåta mark med tomträtt. Ingen försäljning sker, men en årlig avgift ska erläggas. Försäljningen av Berga 6:35 handlar egentligen om att göra det möjligt för att en stor skolkoncern ska etablera sig i kommunen. Vi anser att kommunen ska kunna driva en långsiktig och kvalitetssäker skolpolitik och därför bör en konsekvensanalys göras innan vi går vidare med en försäljning av Hackstaskolan. En konsekvensanalys är nödvändig för att identifiera och överväga positiva och negativa konsekvenser med en försäljning av tomten och etableringen av en stor skolkoncern. Vi måste som politiker minimera negativa konsekvenser och onödiga kostnader i de beslut vi tar. Viktigt i en konsekvensanalys är Barnkonventionen som nu är lag och som vi måste beakta i beslut som rör barn. Den ska väga tungt i vägskålen när vi ska fatta beslut. När politiker ska fatta beslut om en etablering av ett skolbolag som ägs av globalt riskkapital, måste vi, över allt annat, ställa oss frågan, vad är barnets bästa?

Francisco Contreras (V)

Forts.

Forts. KS § 1:11

Michael Solander (MP) lämnar en skriftlig reservation
Först handlar det om processen, när oppositionen kommer in i processen i det här ärendet så är det mitti. Vi får det som ett ärende som handlar om försäljning av en fastighet men det här handlar om så mycket mer och som får konsekvenser för flera nämnder och verksamheter. Vi saknar konsekvensanalys i stort, är förslaget i samklang med vår lokalförsörjningsplan för Grundskolan, skulle uthyrning av lokalerna vara ett alternativ och vi saknar framförallt ett uttalat uppdrag från politiken. Varken KS utskott, KFN eller framförallt FGN har inte haft ärendet på bordet. Sedan finns det antal frågetecken kring hur befintlig verksamhet kommer att påverkas. I och med att vårt återremissyrkande fallit så yrkar MP avslag.
Michael Solander (MP)

Reservation

Ann-Christine Furustrand (S) reserverar sig till förmån för eget förslag.
Michael Solander (MP) reserverar sig till förmån för eget förslag.
Roger Johansson (RP) reserverar sig till förmån för eget förslag.
Francisco Contreras (V) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Sammanfattning

Två exploatörer, Hemsö fastighets AB och Nystad stadsutveckling AB, har visat intresse för att etablera sig på Hackstaskolan tomt, Berga 6:35, för att tillskapa skollokaler. Fastighetens utmaningar har inneburit att Armada och Samhällsbyggnadsförvaltningen överenskommit att en bedömning från kommunen om de två exploatörernas förslag till lösningar är önskvärd. Samhällsbyggnadsförvaltningens utvärdering har därmed landat i en rekommendation att fortsätta dialogen kring en avyttring av fastigheten Berga 6:35 med Nystad stadsutveckling AB.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2020-12-23.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att rekommendera Armada Kommunfastigheter AB att fortsätta försäljningsdialogen avseende Berga 6:35 med Nystad stadsutveckling AB.

Arne Ekstrand (KD) biträder Michaela Fletchers (M) yrkande.

Forts.

Forts. KS § 1:11

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar på återremiss av följande motivering
Underlaget är bristfälligt och alla frågeställningar som det skapar måste besvaras, innan beslut om eventuella rekommendationer kan fattas.

Att gå vidare utan att transparens och insyn riskerar att hela frågan om etablering skulle kunna skada kommunen och den tillänkta skolan. Med dagens underlag ger kommunstyrelsen en rekommendation till fortsatt försäljningsdialog som man inte har full information eller insyn i, allra minst kring dess sammantagna konsekvenser vilket är oacceptabelt. Ärendet måste återremitteras, alla fakta upp på bordet och alla frågor besvaras. Förslaget måste innehålla långsiktiga och hållbara lösningar för alla parter.

1) I handlingarna framgår att Samhällsbyggnadsförvaltningen ingått i en försäljningsdialog, detta trots att beslut att kommunen ska ingå i en sådan saknas. På vems uppdrag har Samhällsbyggnads-förvaltningen agerat i denna försäljningsdialog?

2) IES etablering är beroende av skolpengen och skolans hyreskostnader. I Österåker är skolpengen låg och därför blir försäljningspriset på tomten direkt avgörande. Hur skall IES krav på rimliga kostnader bemötas? Är det rabatt på försäljningspriset eller andra förmåner man avser ge IES?

3) Hur garanteras transparens i ärendet mellan Armada och ägaren?
Armadakoncernen står under Kommunstyrelsens uppsikt enligt gällande ägardirektiv. I punkt 6 står följande. ”Armadakoncernen står under Kommunstyrelsens uppsikt. Kommunstyrelsen kan själv, eller genom andra som kommunen utser, granska bolagens räkenskaper och handlingar. Bolagen ska hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet och snarast översända protokoll från bolagsstämmor, årsredovisningar, delårsrapporter, revisionsrapporter och övriga handlingar som behövs för att Kommunstyrelsen ska kunna fullgöra sina skyldigheter.”

Det innebär att handlingarna bör tillföras protokoll och handlingar från Armada som berör detta ärende så att Kommunstyrelsen kan fullfölja sina skyldigheter.

4) Österåkers kommun har under överskådlig tid visat sig ha ett underskott av tillgång av egen mark för exploatering. Vad är grundorsaken till att kommunstyrelsen skall föreslå en försäljning av Berga 6:35 istället för att hyra ut marken till en ny exploatör/skola?

5) Hur många kvadratmeter centralt belägen mark omfattar Berga 6:35? Det framgår ingenstans i underlaget som sänts ut.

6) I underlaget anges att Armada och Samhällsbyggnadsförvaltningen står bakom exploatörens förslag till lösning baserat på bedömningen som görs av fastighetens utmaningar. Vilka bedömningar är gjorda av fastighetens utmaningar och på vilka grunder är de bedömningar gjorda? Varför redovisas inte fastighetens utmaningar i underlaget?

Forts.

Forts. KS § 1:11

7) I underlaget anges att ”ekonomisk budnivå ligger inom intervallet av de framtagna värderingarna”. Vilka är dessa framtagna värderingar? Varför redovisas inte dessa i underlaget?

8) I handlingarna står även att ”såväl fastigheten som affären i sig erbjuder ett antal utmaningar”. Vilka utmaningar i ”affären i sig” är det som åsyftas?

9) Detaljplanen för området är gammal och enligt handlingarna i vissa delar inaktuell. Medger gällande detaljplan en affär av denna art? Finns en process framtagen för en ny detaljplan. Om så är fallet, på vems uppdrag görs i så fall en ny detaljplan?

10) Hämtning och lämning av elever som såväl varutransporter är en oklar fråga, som rimligen är förenligt med en kostnad och skall vara en del av markpriset, och en del av hela ”affären”.

Hur är det tänkt att lösas?

11) I Handlingarna beskrivs två lösningar av skolverksamheten på fastigheten och att förvaltningen (syftande på Samhällsbyggnadsförvaltningen) har utvärderat de två förslagen. Vi kan inte se att Förskole- Grundskolenämnden varit involverad i en sådan bedömning. Hur kommer det sig ?

12) Hur påverkas kommunens egna verksamheter där vi idag är hyresgäst till exempel tillagningskök, matsal och Hackstahallen ? I handlingen framkommer en beskrivning om att, samtidig som en försäljningsprocess ska ske, behöver kommunen tillsammans med Armada arbeta fram långsiktiga lösningar för både tillagningskök , matsal samt idrottshall som finns inom fastigheten. Vi menar att denna arbetsgång inte är acceptabel utan måste vara klart innan kommunstyrelsen kan ge klartecknen till en fortsatt försäljningsdialog. Vi kan inte heller här se att Förskole- och grundskolenämnden, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, Kultur- och fritidsnämnden eller produktionsutskottet är involverade, hur kommer det sig då dessa är direkt berörda?

Roger Johansson (RP) yrkar på återremiss med följande motivering

Roslagspartiet anser inte att informationen i ärendet är tillräcklig för att kunna fatta ett beslut i ärendet. Roslagspartiet anser att inbjudan / erbjudande för fastighetsutvecklare att redovisa utveckling för skolverksamhet inom fastigheten och i förlängningen förvärva denna ska redovisas.

Roslagspartiet anser att ärendet ska kompletteras med redovisning om fastighetsvärderingar (minst 2) samt redovisning av gällande hyresavtal för de aktörer som bedriver verksamhet på fastigheten idag, samt en plan för hur och var fortsatt verksamhet ska bedrivas för dessa verksamheter.

Roslagspartiet anser också en konsekvensanalys av hur en nyetablering av en ny stor skola (1-9) påverkar den totala skolverksamheten inom kommunen.

Den knapphändiga informationen kan bidra till spekulationer om att det redan finns en tänkt delvis okänd fortsättning i ärendet.

Forts.

Forts. KS § 1:11

Michael Solander (MP) yrkar på återremiss.

Francisco Contreras (V) yrkar avslag på ärendet.

Ann-Christine Furustrand (S) biträder Francisco Contreras (V) avslagsyrkande.

Propositionsordning I

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen ska avgöra ärendet idag eller vid kommande sammanträde i Kommunstyrelsen och finner att ärendet ska avgöras idag.

Omröstning I

Omröstning begärs och ska verkställas. Den som vill att ärendet ska avgöras idag röstar ja, den som vill att ärendet ska återremitteras röstar nej.

Omröstningen utfaller enligt bilagd omröstningslista (1:11A) med 9 ja-röster och 5 nej-röster.

Propositionsordning II

Ordföranden frågar därefter om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande innebärande att Rekommendera Armada Kommunfastigheter AB att fortsätta försäljningsdialogen avseende Berga 6:35 med Nystad stadsutveckling AB eller enligt Ann-Christine Furustrands (S) och Francisco Contreras (V) avslagsyrkande och finner att Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande.

Omröstning II

Omröstning begärs och ska verkställas. Den som är för Michaela Fletchers (M) yrkande röstar ja, den som är för Francisco Contreras (V) och Ann-Christine Furustrands (S) avslagsyrkande röstar nej.

Omröstningen utfaller enligt bilagd omröstningslista (1:11B) med 9 ja-röster och 5 nej-röster.

Expedieras

Armada Kommunfastigheter AB
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Omröstningslista

Kommunstyrelsen i Österåkers kommun (mandatperiod 2019 - 2022) KS 2021-01-11, § 1:11A

Parti	Ledamöter	Tjänstgörande	Ersättare	J	N	A
M	Johan Boström	X		X		
M	Hampe Klein	X		X		
M	Christina Funhammar	X		X		
L	Mathias Lindow, 1:e vice ordf.	X		X		
L	Ritva Elg	X		X		
C	Anne-Li Hilbert	X		X		
KD	Arne Ekstrand	X		X		
S	Ann-Christine Furustrand, 2:e vice ordf.	X			X	
S	Mats Larsson	X			X	
RP	Roger Johansson	X			X	
SD	Anders Borelid	X		X		
V	Francisco Contreras	X			X	
MP	Michael Solander	X			X	
M	Michaela Fletcher, ordförande	X		X		
	Ersättare					
M	Conny Söderström	X				
M	Kenneth Netterström	X				
M	Conny Ling	X				
C	Björn Pålhammar	X				
KD	Mikael Ottosson	X				
S	Daniel Lundin	X				
RP	Hans Hellberg	X				
V	Erik Dagoberto Lagos	X				
	Resultat			9	5	-




Omröstningslista

Kommunstyrelsen i Österåkers kommun (mandatperiod 2019 - 2022) KS 2021-01-11, § 1:11B

Parti	Ledamöter	Tjänstgörande	Ersättare	J	N	A
M	Johan Boström	X		X		
M	Hampe Klein	X		X		
M	Christina Funhammar	X		X		
L	Mathias Lindow, 1:e vice ordf.	X		X		
L	Ritva Elg	X		X		
C	Anne-Li Hilbert	X		X		
KD	Arne Ekstrand	X		X		
S	Ann-Christine Furustrand, 2:e vice ordf.	X			X	
S	Mats Larsson	X			X	
RP	Roger Johansson	X			X	
SD	Anders Borelid	X		X		
V	Francisco Contreras	X			X	
MP	Michael Solander	X			X	
M	Michaela Fletcher, ordförande	X		X		
	Ersättare					
M	Conny Söderström	X				
M	Kenneth Netterström	X				
M	Conny Ling	X				
C	Björn Pålhammar	X				
KD	Mikael Ottosson	X				
S	Daniel Lundin	X				
RP	Hans Hellberg	X				
V	Erik Dagoberto Lagos	X				
	Resultat			9	5	-


