



Val av byggherre till skoltomten

Förslag till beslut

1. Kommundirektören får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal mellan Värmdö kommun och Turako AB, avseende ny skola i Charlottendal.
2. Kommundirektören får i uppdrag att teckna tomträttsavtal mellan kommunen och Turakokoncernen då tidpunkt för upplåtelse kan fastställas.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Kommunen ska genom en markanvisning välja en byggherre som ska bygga och förvalta en skola i Charlottendal. Förutsättningarna för markanvisningen har presenterats på kommunens hemsida. Byggherrar har fått anmäla intresse genom att skicka in intresseanmälningar. En utvärderingsgrupp har utvärderat de förslag som inkom och bedömer att i stort sett samtliga inlämnade förslag är genomarbetade. Sammanfattningsvis bedömer utvärderingsgruppen att förslag 2, Turako AB, är det för kommunen bästa förslaget. Förslaget är väl genomarbetat och uppfyller angivna kriterier väl. Utvärderingsgruppen föreslår därför att markanvisningsavtal tecknas med Turako AB avseende byggnation av en ny skola på avsedd fastighet i Charlottendal.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 11 oktober 2017 att delge utbildningsnämnden intentionen att en framtida skola på fastigheten Gustavsberg 1:187 i Charlottendal ska drivas i fristående regi. Vidare beslutade kommunstyrelsen att, för det fall förutsättningarna för en affärsmässig och för kommunen i övrigt acceptabel överenskommelse kan förhandlas fram med fristående aktör, presenteras underlaget för kommunstyrelsen som fattar beslut om huruvida marken ska upplåtas¹. Underlaget presenterades för kommunstyrelsen den 17 januari 2018 varpå kommundirektören fick i uppdrag att initiera en markanvisningsprocess och föreslå till kommunstyrelsen den 30 maj 2018 en lämplig byggherre för byggnation av lokaler för förskoleklassverksamhet, grundskoleverksamhet och fritidshem i fristående regi. Då kommunen ska ha kvar rådigheten över den nybildade fastigheten ska en tomträttsupplåtelse ske. Vidare fick kommundirektören i uppdrag att ansöka hos Lantmäteriet om avstyckning av fastigheten senast den 30 mars 2018².

¹ Protokoll 171025 § 220, dnr 2016KS/0709

² Protokoll 180117 § 6, dnr 2017KS/0994

Ärendebeskrivning

Syftet med markanvisningen är att en byggherre ska uppföra byggnad avseende en fristående skola för årskurserna F-9 på skoltomten. Byggherren ska garantera uppförande av en byggnation för F-6 där skolan ska vara färdigbyggd och kunna öppna sin verksamhet för F-3 senast till skolstart höstterminen 2021. Markanvisningsavtalet anger att tomträttsavtal ska tecknas mellan kommunen och vald byggherre när markanvisningsavtal och avstyckning av fastigheten har vunnit laga kraft samt när föreslagen fristående skolhuvudman av skolverksamhet godkänns av skolinspektionen. Markanvisningen är giltig i två år och ger byggherren en option om att ensam förhandla med kommunen om det specifika området.

Byggherrar har, tillsammans med fristående skolhuvudmän, bjudits in att lämna intresseanmälan för byggnation av skola på skoltomten. Inbjudan skedde genom ett pressmeddelande den 18 januari 2018. Information kring rådande förutsättningar för detaljplanen, förstudie för skolverksamhet, elevunderlag, utveckling av närområdet, ekonomi och övrig relevant information har presenterats på en speciellt framtagen hemsida. Förvaltningen har träffat de byggherrar och fristående skolhuvudmän som visat intresse att uppföra och driva en skola på skoltomten. Eventuella förslag skulle vara inlämnade till kommunen senast den 25 april 2018. Fem stycken byggherrar återkom med förslag på byggnation.

Ett skall-krav från kommunen har bland annat varit att byggherrarna i sitt förslag ska bifoga en överenskommelse med en fristående skolhuvudman där de förbinder sig att hyra ut skolbyggnaden till en angiven fristående skolhuvudman. Markanvisningsavtalet anger därmed att skolhuvudmannen ska få skolinspektionens godkännande. I det fall byggherren önskar byta skolhuvudman måste detta skriftligen godkännas av kommunen. Om Skolinspektionen inte godkänner skolhuvudmannen och byggherren inte kan hitta en ny aktör som Skolinspektionen och kommunen godkänner, kommer markanvisningsavtalet att förfalla.

Kommunen har den 13 mars 2018 ansökt om avstyckning hos Lantmäteriet. Avstyckningen görs för att möjliggöra att den del av fastigheten Gustavsberg 1:187 som ska upplåtas för skolan ska utgöra en egen fastighet.

Bedömning

Fem byggherrar har inkommit med förslag på byggnation samt fristående skolhuvudman:

Förslag	Byggherre	Fristående skolhuvudman
1	Skanska AB	Ej angiven
2	Turako AB	Internationella Engelska skolan
3	Hemsö Fastighets AB	Raoul Wallenbergskolorna
4	Hemfosa Fastighets AB	Kunskapsskolan
5	Liljestrands Group AB	JENSEN Education

En sammanfattning av inkomna förslag presenteras i bilaga 1. Utvärdering av de inkomna förslagen har genomförts av en utvärderingsgrupp från förvaltningen på Värmdö kommun. Förslag 1 har inte inkommit med en överenskommelse med en fristående

skolhuvudman som var ett skall-krav och har därmed inte utvärderats vidare.

Tyngdpunkt i utvärderingen har lagts på kriterierna skolbyggnad, ägande och förvaltning samt finansiell styrka. Särskild vikt har lagts på att samverkansparterna tidigare har arbetat tillsammans då det borgar för en trygghet och stabilitet i projektet.

Förslag 2-5 visar på genomarbetade förslag när det gäller byggnadens placering, arkitektur och materialval. Förslagen har i stort utgått från förstudien och liknar varandra i vissa aspekter men utmärker sig i andra. Byggnadsvolymer och utformning beskrivs övergripande. Gestaltningssidéer skiljer sig åt mellan förslagen men har alla arkitektoniska kvalitéer. Utemiljöer beskrivs övergripande i ett förslag och mer detaljerat i de andra. Förslagen presenterar alla planlösningar som i tre förslag av fyra tydligt kopplar till den fristående huvudmannens pedagogik.

Anbudsgivarna bedöms alla vara väletablerade aktörer avseende ägande och förvaltning. Anbudsgivare 5 har dock ingen erfarenhet av skolfastigheter.

Samtliga förslag har väletablerade och erfarna samverkansparter och processupplägg för samverkan upplevs som seriösa. Ett etablerat samarbete mellan parterna avseende skolbyggnationer framgår främst av förslag 2 och 4. Överenskommelserna med de fristående skolhuvudmännen skiljer sig åt men är i samtliga förslag tydliga avseende parternas intentioner.

Alla anbudsgivare bedöms vara väletablerade aktörer som har den finansiella styrkan som krävs för projektets genomförande. Anbudsgivare 2, 3 och 4 har angett relevanta referensobjekt av likvärdiga projekt. Av de referensobjekt som anbud 5 anger är inget ett skolprojekt.

Förslagen bedöms vara likvärdiga avseende kriterierna fristående skolhuvudman då samtliga förslag på skolhuvudmän avser välkända och meriterade skolaktörer. Samtliga skolhuvudmän har lång erfarenhet av skolverksamhet om än i olika årskurssegment.

Förslagen bedöms i stort sett likvärdiga avseende idé och koncept i övrigt. Flertalet av anbudena lyfter fram ett tydligt hållbarhetstänk med höga miljöprofiler för byggnaden. Tydlig koppling mellan ute- och innemiljö beskrivs i de flesta anbudena vilket upplevs som positivt.

Sammanfattningsvis bedömer utvärderingsgruppen att förslag 2, Turako AB, är det bästa förslaget. Bolaget presenterar ett väl genomarbetat förslag som uppfyller angivna kriterier väl. Byggnadens placering, arkitektur och funktion bedöms passa väl in i området samtidigt som det uppfyller kraven på en funktionell skolbyggnad. En kortare byggtid minimerar störningar för omkringliggande verksamheter, vilket förvaltningen ser som positivt. Såväl samverkan som finansiell styrka har varit viktiga aspekter för förvaltningen för att säkra projektets genomförbarhet. Föreslagna samverkansparter har tidigare arbetat tillsammans i liknande projekt vilket borgar för en trygghet och stabilitet i projektet. Överenskommelse med den fristående skolhuvudmannen är tydlig avseende projektets genomförande och ett framtida hyresförhållande. Turako AB har även visat på en finansiell styrka inom koncernen. Utvärderingsgruppen föreslår därför att mark-

anvisningsavtal, i enlighet med bilaga 2, tecknas med Turako AB avseende byggnation av en ny skola på skoltomten i Charlottendal.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen ska inte själva uppföra byggnaden varför inga investeringsmedel tas i anspråk. Kommunen ska inte heller hyra byggnaden varför det inte heller uppstår några hyreskostnader. Istället tecknar en fristående aktör ett hyresavtal med den fristående skolhuvudmannen som i sin tur erhåller skolpeng utifrån antal barn som går på skolan.

En nyligen genomförd ändring av skolförordningen syftar till att underlätta etablering av nya skolor, eftersom nyproduktion ofta är dyrare än den genomsnittliga kostnaden för befintliga skollokaler. Ändringen innebär att fristående skolhuvudmän som har höga lokalkostnader, till följd av nybyggnationer eller renoveringar, kan få ersättning för högre lokalkostnader, även om kommunen har en lägre genomsnittlig hyreskostnad³. Förvaltningen bedömer att föreslagen byggherre har lämnat ett förslag på en kostnadseffektiv byggnation som är i nivå med kommunens nuvarande genomsnittliga hyreskostnader.

För att skolan ska kunna öppna finns ett behov av en framtida byggnation av sporthall vilket innebär ökade investeringskostnader för kommunen. Den framtida skolan kommer att hyra in sig i sporthallen dagtid något som ur ekonomisk synvinkel är positivt hyresmässigt för kommunen.

Avstyckningskostnader belastar kommunen. Samtidigt kommer tomträttsavgälden om 90 kr/kvm BTA att inbringa löpande intäkter till kommunen.

Konsekvenser för miljön

Området har höga naturvärden och bebyggelsen kommer att anpassas till topografin och befintlig vegetation i samråd med kommunen. Byggherrens förslag på gestaltungsdelar med tillhörande texter och illustrationer ska följas. Kommunens synpunkter ska beaktas och förändringar får endast göras efter skriftligt godkännande av kommunen. Byggnaden har enligt förslaget solpaneler på taket.

Konsekvenser för medborgarna

Värmdö kommun är under stark tillväxt och befolkningen kommer fortsätta att öka som följd av bostadsbyggande. Prognosutvecklingen innebär att utbudet av lokaler för förskola och skola behöver öka. En framtida skola i Charlottendal bedöms därmed medföra positiva konsekvenser för medborgarna. Fastigheten ligger strategiskt väl för nybyggnation av skolverksamhet. Kollektivtrafik med bussar finns i direkt anslutning till fastigheten, platsen är lätt att nå med bil och infartsparkering finns i närheten.

Konsekvenser för barn

En framtida fristående skola i Charlottendal bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Införandet av det fria skolvalet och friskolereformen har stor betydelse för det svenska skolväsendet då det stimulerar till mångfald när det gäller såväl profil som

³ Se vidare under ärende Förutsättningar för hyressättning av kommunens fastigheter, sammanträdesprotokoll KS 2018-04-11 ärende 44/18, Dnr 2018KS/0028

pedagogik och riktar fokus på kvalitet och resultat.

Fastigheten har en varierad terräng vilket inbjuder till en utemiljö med många olika sorters lekar och lärande. Fastigheten ligger även nära idrottsverksamheter i Gustavsberg såsom simhall, fotbollsplaner och ishall. Föreslagen byggnation har en kort byggtid vilket ses som en fördel då intilliggande förskola påverkas av störningar i mindre omfattning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av den utvärderingsgrupp som presenteras i bilaga 1.

Camilla Broo
Kommundirektör

Frida Nilsson
Sektorchef administration

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Utvärdering val av byggherre till skoltomten	Biläggs
2	Markanvisningsavtal	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Sektorchef samhällsbyggnad
Sektorchef utbildning
Sektorchef ekonomi
Lokalstrateg