

Handläggare
Therese Alven
Sektorn för administration, ledning och service

Diarienummer
2017KS/0994

Kommunstyrelsen

Förutsättningar för etablering av fristående aktör på skoltomten i Charlottendal

Förslag till beslut

1. Kommundirektören får i uppdrag att i enlighet med sin delegation senast mars 2018 ansöka hos Lantmäteriet om avstyckning av fastigheten Gustavsberg 1:187.
2. Kommundirektören får 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 enligt process beskriven nedan.

Beslutsnivå

1. Kommunstyrelsen

Bakgrund

Kommunen äger den i Charlottendal belägna fastigheten Gustavsberg 1:187, den s.k. ”skoltomten”. Gällande detaljplan medger byggnation av skola och parkering. En tidigare genomförd förstudie för skolverksamhet på fastigheten visar hur man kan utforma en skolmiljö för såväl friliggande förskola, treparallellig F-9 skola, sporthall som gymnasium inom ramen för såväl fastighetens yta som byggrätt. På en del av fastigheten pågår det idag ett projekt avseende nybyggnation av förskola. Kultur- och fritidsnämnden har även i sin detaljbudget för 2018 föreslagit att investeringsmedel om 60 mnkr avsätts för en sporthall i Charlottendal år 2020-2022.

Kommunstyrelsen beslutade den 11 oktober 2017 att delge utbildningsnämnden intentionen att en framtida skola 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.

Ärendebeskrivning

Kommunens inriktning är att inte själva äga eller hyra byggnaden och inte heller driva skolverksamheten på skoltomten i Charlottendal. Det innebär att en fristående aktör, s.k. byggherre, ska uppföra och förvalta byggnaden och att de antingen själva kan driva verksamheten eller göra det i samverkan med en fristående skolhuvudman. Godkännande av en fristående skola sker av Skolinspektionen. Kommunen, genom utbildningsnämnden, ges möjlighet att yttra sig i ärendet till Skolinspektionen.

¹ Protokoll 171025 § 220, dnr 2016KS/0709

Diarienummer
2017KS/0994

Fastigheten Gustavsberg 1:187 omfattar 32 500 kvm. För att möjliggöra att en del av fastigheten kan säljas/upplåtas till en fristående aktör behöver en avstyckning ske. Vid en avstyckning bör hänsyn tas till behovet av att nyttja fastigheten för andra verksamheter än skola och tomtens naturmiljö.

Kommunen kan antingen överlåta eller upplåta den avstyckade delen av fastigheten. För att kommunen ska ha kvar rådigheten över fastigheten såsom skolfastighet förespråkas en upplåtelse genom tomträtt. Äganderätten stannar hos kommunen, men tomträtsinnehavaren äger byggnaden och kan belåna tomträten. Parterna tecknar ett tomträtsavtal som bland annat anger ändamålet med upplåtelsen, närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse (i det här fallet skola) och det belopp varmed avgälden ska uppgå till. Markanvisning kan ske utifrån olika former och i detta fall förespråkas en direktanvisning med tomträtt.

Föreslagen process

Vid en avstyckning behöver hänsyn tas till fastighetens storlek och behovet av andra kommunala verksamheter. Kommunens önskemål om nyttjande av fastigheten för en framtida sporthall ska tas i beaktande. Sålunda är det viktigt att sporthallen ligger på mark som kommunen disponerar över. Så gäller även för den del där en framtida gymnasieskola eller annan verksamhetslokal kan tänkas placeras. Placering och avstyckning ska utgå ifrån utbildningsnämndens disposition av skoltomt 2017UTN/0040 (bilaga 2). Enligt delegation-ordning för kommunstyrelsen företräder kommundirektören kommunen vid ärenden om fastighetsbildning och uppdras således att ansöka om avstyckning hos Lantmäteriet senast mars 2018.

Förvaltningens bedömning är att kommunen bör ha kvar rådigheten över den nybildade fastigheten varför tomträtsupplåtelse förespråkas. I detta fall är det inte markanvisningen med tomträtt som är den primära frågan utan det är vem som ska bygga och driva skolan. Utifrån det förespråkas en direktanvisning av tomträten. Denna direktanvisning bör föregås av en genomarbetad urvalsprocess. Baserat på denna beslutas om markanvisning och markupplåtelseavtal tecknas. Det möjliggör för kommunen, den fristående aktören och den fristående skolhuvudmannen att fortsätta processen avseende såväl byggnation som tillståndsansökan hos Skolinspektionen.

Urvalsprocessen föreslås ske genom att ett flertal fristående aktörer/byggherrar bjuds in till kommunen tillsammans med fristående skolhuvudmän. Kommunen presenterar förutsättningarna, t.ex. tänkt årskursomfattning, befolkningsprognos avseende barn i skolåldern, avstyckad fastighets omfattning, tomträtsavgäld m.m. Om intresse att uppföra och driva en skola på skoltomen finns får byggherrarna återkomma med förslag i form av skisser eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna. Förvaltningen bedömer inkomna förslag och bereder och föreslår till kommunstyrelsens sammanträde den 30 maj vilken aktör som ska erhålla markanvisningen.. Därefter inleds program och projekteringskede.

Diarienummer
2017KS/0994

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 söker till skolan. Den fristående skolhuvudmannen tar därmed risken för investeringen. Det potentiella elevunderlaget och därmed möjligheten till skolpeng är därmed av yttersta vikt för att både den fristående aktören och en fristående skolhuvudman ska visa intresse för att bygga, förvalta och driva verksamhet på skoltomten. Det kan därför vara av stor vikt hur inflyttningen och utvecklingen av områdena i Gustavsberg med omnejd utvecklas för att framtida investerare ska visa intresse att investera i skolfastigheten.

En framtida byggnation av sporthall innebär ökade investeringskostnader för kommunen. En framtida skola kan dock med fördel hyra in sig i sporthallen dagtid något som ur ekonomisk synvinkel är positiv såväl hyresmässigt för kommunen som för den fristående aktören avseende investeringskostnaderna.

Avstyckningskostnader belastar kommunen. Samtidigt kommer tomträttsavgälden att inbringa löpande intäkter till kommunen.

Konsekvenser för miljön

Vid avstyckning bör hänsyn, så långt som det är möjligt, ta hänsyn till tomtens topografi så att minsta möjliga åverkan på naturmiljön sker.

Konsekvenser för medborgarna

En framtida skola i Charlottendal bedöms 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 skola i Charlottendal bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kommunens lokalstrateg tillsammans med utbildningssektorn, plan- och exploateringsavdelningen, utredningsenheten och upphandlingsenheten.

Camilla Broo
Kommundirektör

Frida Nilsson
Sektorchef administration

Diarienummer
2017KS/0994

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Rapport förutsättningar för fristående aktör på skoltomten i Charlottendal	Biläggs
2	Förstudie för skolverksamheter i Charlottendal	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Sektorchef samhällsbyggnad

Sektorchef utbildning

Lokalstrateg