

Avsiktsförklaring

gällande fastighetsöverlåtelse av

fastigheten Ekebyhov 1:391

mellan

Ekerö Kommun

och

Nystad Stadsutveckling AB

Detta dokument innehåller:

- Avsiktsförklaring gällande fastighetsöverlåtelse mellan Ekerö Kommun och Nystad Stadsutveckling AB avseende fastigheten Ekebyhov 1:391
- Bilaga 1 Befintlig situationsplan och fastighetsgräns för fastigheten Ekebyhov 1:391
- Bilaga 2 Preliminärt utvecklingsförslag
- Bilaga 3 Preliminär processtidplan
- Bilaga 4 Gällande detaljplan

Avsiktsförklaring gällande fastighetsöverlåtelse mellan Ekerö Kommun och Nystad Stadsutveckling AB

Parter

- Ekerö kommun, org nr 212000-0050, nedan kallad Kommunen.
- Nystad Stadsutveckling AB, org nr 559113-3375, nedan kallad Nystad.
- Parterna beskrivs nedan enskilt som Part och gemensamt som Parterna.

Område

- Denna avsiktsförklaring avser en överlåtelse av hela eller del av fastigheten Ekebyhov 1:391, nedan kallad Fastigheten, se Bilaga 1.
- På Fastigheten finns idag en förskola, grundskola och särskola.
- Inom Fastigheten avser Nystad att i etapper riva ovan nämnda grundskola och särskola (som ska flytta till en annan fastighet) för att möjliggöra etableringen av Internationella Engelska Skolan (IES) samt omlokaliseringen av Birkaskolan, se utvecklingsförslag Bilaga 2. Verksamheten i befintlig förskola behålls.

Avsiktsförklaringens syfte

- Reglera Parternas gemensamma avsikt avseende överlåtelse av hela eller del av Fastigheten till Nystad.
- Ge Nystad option på och ensamrätt om förhandling om fastighetsförvärv.
- Ligga till grund för fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Kommunen och Nystad, med avsikt att etablera IES och Birkaskolan inom Fastigheten.

Bakgrund

- Fram till år 2030 beräknas antalet barn i Ekerö Kommun i skolåldern till nästan 5 500, vilket motsvarar en tillväxt på cirka 900 barn, med andra ord en ny grundskola med tre paralleller. En utbyggnad av antalet skolplatser i Ekerö kommun är således helt nödvändig.
- Baserat på förutsättningarna inom kommunen påbörjade Nystad under 2018 att studera möjligheterna för en etablering av en friskola inom kommunen och specifikt på Fastigheten. Detta resulterade i att Nystad ingick en avsiktsförklaring med IES avseende en etablering av en ny grundskola inom kommunen. Under 2019 presenterades initiala utvecklingsförslag på Fastigheten till Kommunen, som inkluderade en ny grundskola för IES för cirka 600 elever. Då behov även finns av en nyetablering av Birkaskolan presenterade Nystad ett utvecklat förslag som istället inkluderar en nyetablering av två grundskolor på Fastigheten.

- Lokalerna vid Ekebyhovsskolan är idag föråldrade och behöver därför ersättas. Skolans kapacitet har utökats under tid med tillfälliga paviljonger. Med hänsyn till ovan, har kommunen påbörjat ett planarbete på del av Ekebyhov 1:1, för att bygga en ny Ekebyhovskola, med preliminärt öppningsdatum höstterminen (HT) 2023.
- Internationella Engelska Skolan (IES) har idag en 5-parallellig 4-9 grundskola i Bromma, med många elever som pendlar ifrån Ekerö Kommun. En etablering av IES skulle stärka och bredda kommunens utbud av grundskolor med ny internationell inriktning samt möjliggöra för fler elever inom Ekerö Kommun att nå sitt förstaval och minska utpendlingen av elever.
- Birkaskolan är en skolverksamhet driven som ett föräldrakooperativ, enligt Montessoripedagogiken, som enbart finns i Ekerö och är mycket väl uppskattad inom kommunen. Birkaskolan driver en grundskola med 380 elever och en förskola med 120 elever, på 2 separata fastigheter. Det utreds om man i framtiden önskar expandera samt samla båda verksamheterna till en och samma plats. I dagsläget finns grundskolan i gamla lokaler, varav vissa är paviljonger vars temporära bygglov går ut 2024, vilket innebär att skolan behöver hitta en ny etablering för att kunna bedriva sin verksamhet och utbyggnad i framtiden.
- Nystad Stadsutveckling AB är ett utvecklande fastighetsbolag som har ett starkt intresse för etablering i Ekerö kommun. Nystad vill skapa förutsättningar för kommuner att möta invånarnas behov av välfärd genom att utveckla, aktivt äga och förvalta samhällsfastigheter ur ett stadsbyggnadsperspektiv.
- Kommunen äger idag Fastigheten som är planlagd för skoländamål (S) vilket bedöms medge etablering av utvecklingsförslaget inrymmandes två nya skolor.

Gemensam målsättning

- Planering och genomförande utgår från att:
 - o Nya Ekebyhovsskolan planeras att öppna HT 2023 alt 2024. Fram till dess behöver verksamheten bedrivas på Fastigheten.
 - o En etablering av Nya Birkaskolan med planerad verksamhetsstart HT 2023 alt 2024.
 - o En etablering av en Internationella Engelska Skolan (IES) grundskola F-9, 2-parallellig, för cirka 600 elever, med planerad verksamhetsstart HT 2024 alt 2025.
 - o Verksamheten i befintlig förskola behålls, och eventuellt kan befintliga lokaler byggas ut.

Principer för kommande fastighetsöverlåtelse

- Nystad förvärvar hela eller del av Fastigheten med byggnader som ska rivas. Köpeskilling erläggs vid tillträde och beräknas enligt följande:
 - o Marknadspris utifrån fastighetsvärdering för Fastigheten med befintlig förskola som ej ska rivas. Köpeskillingen utgörs av snittet av två oberoende värderingar där parterna utser varsin oberoende värderingsman.
 - o 0 kr för befintlig grundskola och särskola som ska rivas.
 - o Från tillträde till rivning, förhyr kommunen befintlig grundskola och särskola för 1 kr och ansvarar för drift, förvaltning och underhåll fram till avflyttning.
- Alternativ 1: Nystad erlägger tilläggsköpeskilling för de skolbyggrätter på fastigheten som nyttjas i samband med etableringen av IES och nya Birkaskolan. Tilläggsköpeskilling ska fastslås med kr/m² ljus BTA (bruttoarea av alla våningsplan ovan mark) vid undertecknade av fastighetsöverlåtelseavtalet och baseras på en marknadsmässig värdering för sådana byggrätter och indexeras med KPI. Tilläggsköpeskillingen erläggs i samband med erhållet startbesked för respektive skola. Köpeskilling beräknas utifrån att det finns ett befintligt skyddsrum på Fastigheten och att detta kan komma att behöva ersättas.
- Alternativ 2: Parterna överenskommer om en fast köpeskilling som fastställs i fastighetsöverlåtelseavtalet vilket inkluderar Fastighetens byggrätter och den befintliga förskolan. Befintliga grundskolorna hyrs ut till Kommunen för 1 kr i hyra. Köpeskilling beräknas utifrån att det finns ett befintligt skyddsrum på Fastigheten och att detta kan komma att behöva ersättas.
- Ytterligare alternativ kan framkomma under fasen fram till bindande avtal. Detta gäller även reglering av hur en eventuell försening av kommunens byggnation av nya Ekebyhovsskolan ska regleras för hyresavtalet för befintlig verksamhet.
- Parterna avser att gemensamt arbeta fram och teckna hyreskontrakt avseende befintlig förskola på marknadsmässiga villkor, samt hyresvillkor för befintliga grundskolor fram till avflyttning (med 1 kr i hyra).
- Nystad tillträder Fastigheten snarast (2020).

- Nystads åtagande:
 - o ansvarar och bekostar erforderliga lov/tillstånd för skolbyggnaderna.
 - o ansvarar och bekostar bygglov, anslutningsavgifter, stämpelskatt och eventuella förrättningskostnader.
 - o ansvarar och bekostar all rivning av befintliga byggnader och byggnation av nya skolor inom fastigheten.
 - o ansvarar och bekostar ersättning av befintligt skyddsrum.

- Kommunens åtagande:
 - o bidrar med regelbundna projektuppdateringar kring byggnationen av nya Ekebyhovskolan.
 - o drift, förvaltning och underhåll av befintlig grundskolebyggnad under sin hyresperiod om inget annat överenskoms.
 - o fortsätter vara part för externt inhyrda paviljonger och betalar löpande hyra för paviljongerna och bekostar avetablering av dessa.

- Kommunen har idag ingen kännedom om eventuella miljöföröreningar eller arkeologi, vilka skulle kunna kräva sanerings- eller andra åtgärder i byggnader och/eller mark. Eventuella saneringsåtgärder utförs av Nystad men bekostas av Kommunen. Eventuella åtgärder och kostnader till följd av arkeologiska fynd fördelas lika mellan parterna.

Giltighet

- Avsiktsförklaringen är giltig under förutsättning att den godkänns av Nystad och kommunstyrelsen i Ekerö Kommun under april 2020.

- Avsiktsförklaringen gäller i två (2 år) från undertecknande av Parterna om inte annat dessförinnan skriftligen godkänts av Parterna eller att avtal om fastighetsöverlåtelse tecknats.

- Om Part beslutar att inte ingå fastighetsöverlåtelseavtal kan detta ske tidigast efter två år efter tecknandet av denna avsiktsförklaring. Vid ett sådant fall förfaller avsiktsförklaringen i samtliga delar utan rätt till ersättning för någondera part.

Tvist

- Tvist rörande tolkning av denna avsiktsförklaring ska avgöras i svensk allmän domstol.

Överlåtelse

- Överlåtelse av avsiktsförklaringen får inte ske till annan part utan Parternas skriftliga godkännande. Framtida fastighetsöverlåtelseavtal kan tecknas med ett dotterbolag till Nystad Stadsutveckling AB.

Datum: 2020-04-

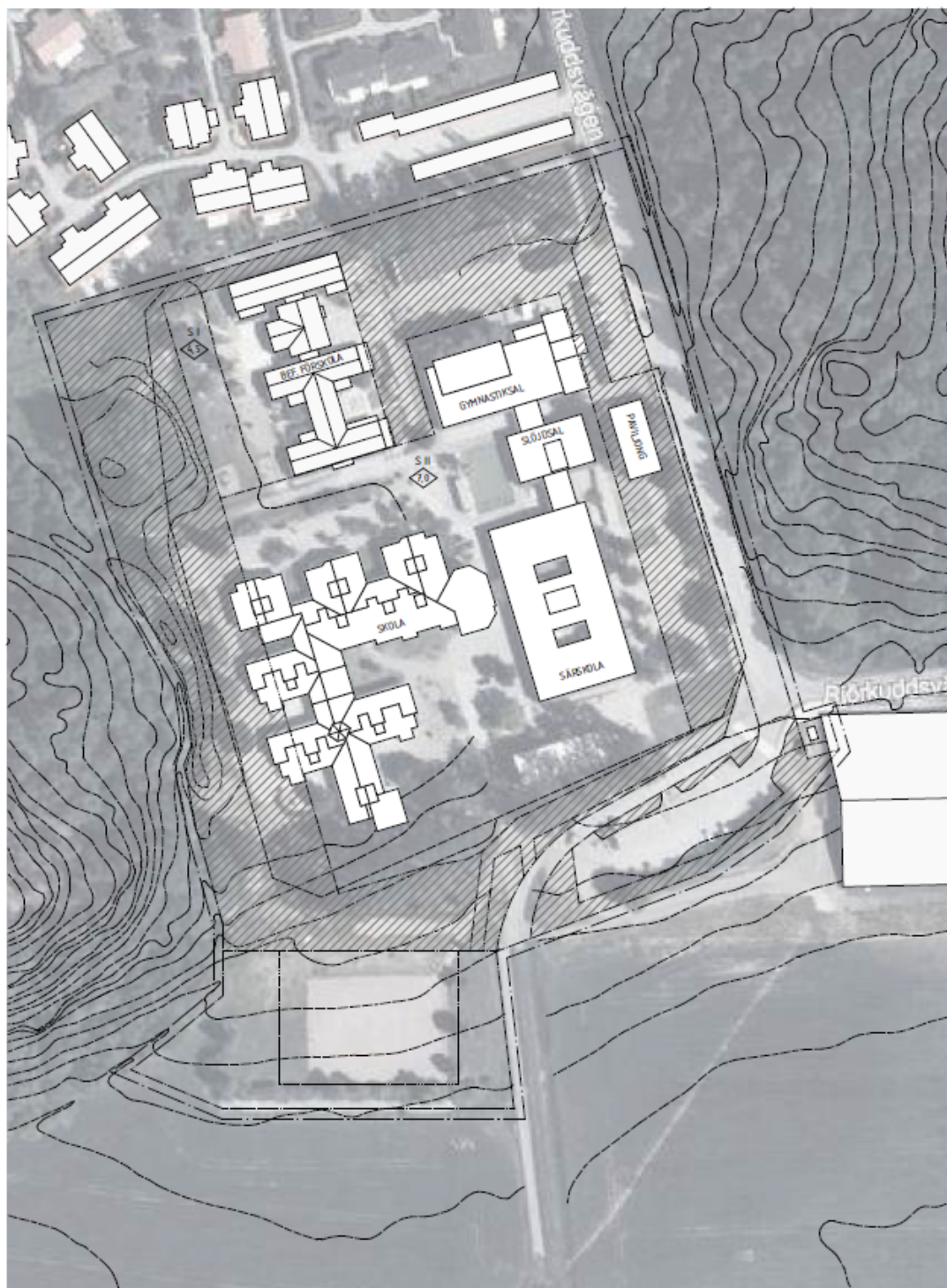
Datum: 2020-04-

Nystad Stadsutveckling AB

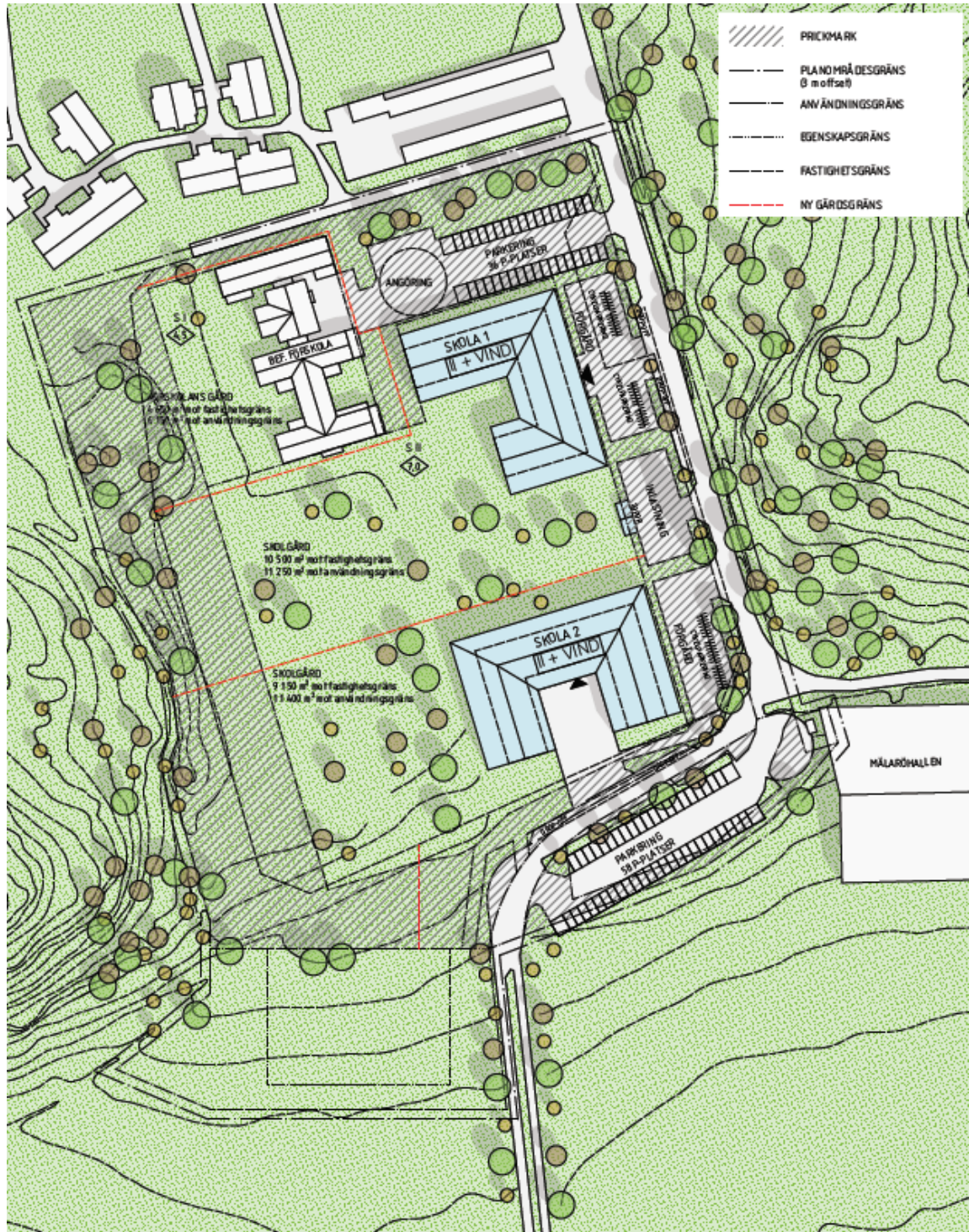
Ekerö Kommun

Fredrik Hermansson / Per Ronnevik

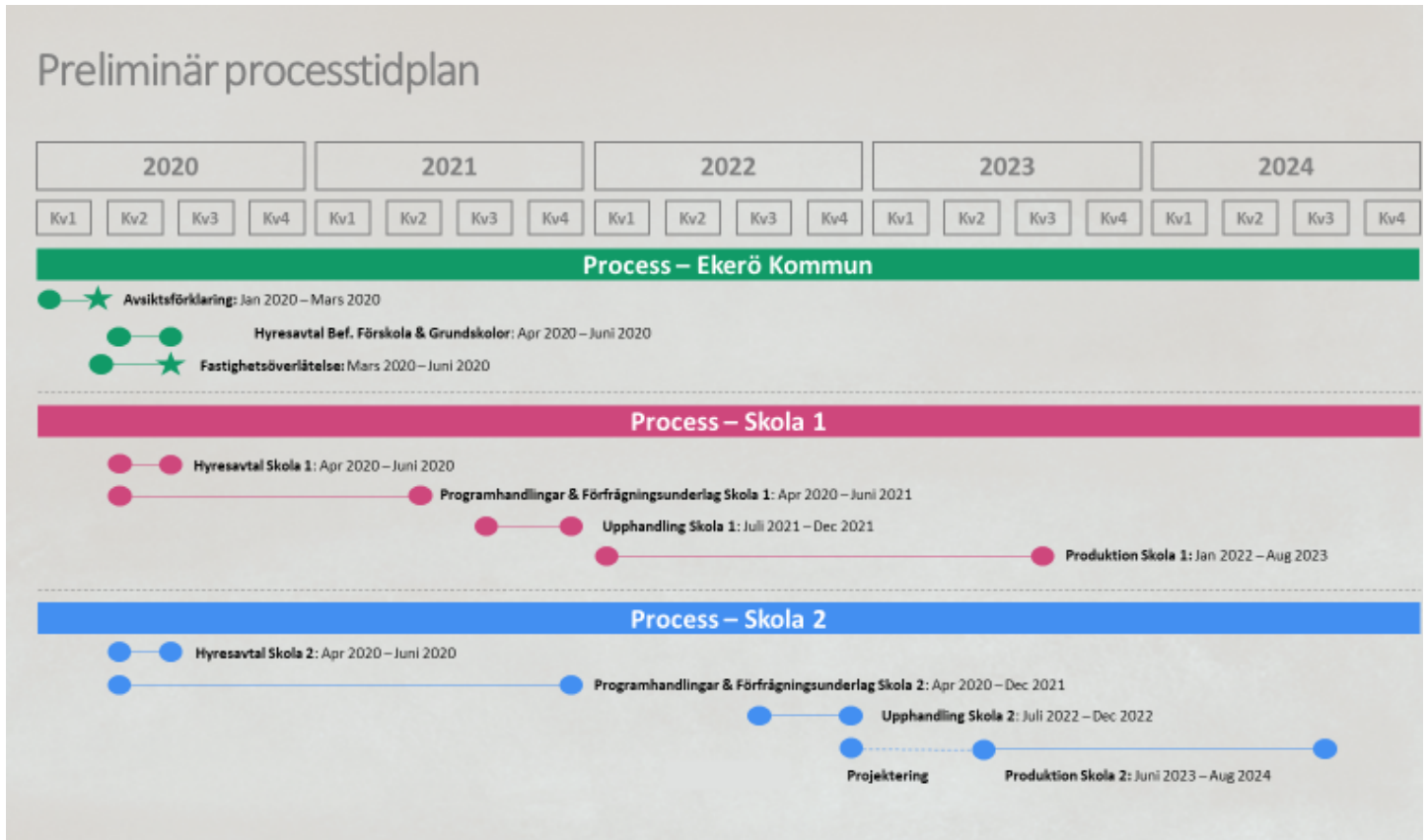
Bilaga 1: Befintlig situationsplan & fastighetsgräns för fastigheten Ekebyhov 1:391



Bilaga 2: Preliminärt utvecklingsförslag



Bilaga 3: Preliminär processtidplan



Bilaga 4: Gällande Detaljplan

