

PM - Fastighetsöverlåtelse av Ekebyhov 1:391

Beskrivning av fastighetsöverlåtelsen och utvecklingen av Ekebyhov 1:391

Lokalerna för den nuvarande grundskolan, Ekebyhovsskolan, är föråldrade och behöver ersättas. Skolans kapacitet har utökats under tid med tillfälliga paviljonger. Mot bakgrund av detta har Ekerö kommun påbörjat ett planarbete på del av fastigheten Ekebyhov 1:1, för att bygga en ny Ekebyhovskola, till vilken verksamheten planeras att flyttas med preliminärt öppningsdatum höstterminen 2023 alternativt 2024.

Fastigheten Ekebyhov 1:391, där nuvarande Ekebyhovsskolan är belägen, är planlagd och lämpar sig väl för fortsatt skolverksamhet, däremot bedöms nuvarande byggnader inte kunna nyttjas långsiktigt. utan rivas och ersättas med nya.

Förslaget syftar till att genom fastighetsöverlåtelsen och samverkan med den externa exploatören, Nystad Ekerö Skolfastigheter AB ("Nystad"), riva befintliga byggnader och tillskapa nya skollokaler inom fastigheten Ekebyhov 1:391, för externa utövare i form av fristående skolverksamhet. Planen är att exploatören ska bygga, äga och förvalta lokalerna och markytor.

Efter ett ordförandeförslag beslutade kommunstyrelsen 2020-03-31 att ingå en avsiktsförklaring med Nystad med ovanstående inriktning.

Nystad har presenterat ett utvecklingsförslag för fastigheten. Köparens utvecklingsförslag omfattar två nya skolbyggnader. Den ena till skoloperatören Internationella Engelska Skolan ("IES") med vilken Nystad har tecknat en avsiktsförklaring avseende etablering av en grundskola inom Ekerö kommun, och den andra till Birkaskolan för att ersätta deras befintliga lokaler inom Tappströmsskolans område. Den senare är nödvändig eftersom bygglov för befintlig skolbyggnad går ut och en förlängning ej medges.

Birkaskolan är idag hyresgäst hos Ekerö kommun och kommer så även att vara i den nyutvecklade skolbyggnaden. Birkaskolan har under ett stort antal år varit hyresgäst hos kommunen och i och med det kan ett besittningsskydd ha uppstått som gör kommunen ansvarig för ersättningslokaler om nuvarande lokaler ej kan nyttjas längre. Ekerö kommun kommer därför att ingå ett förstahandshyresavtal med Nystad för Birkaskolans nya lokaler som ersättning för de lokaler kommunen idag upplåter till skolan. Birkaskolan förhyr därefter lokalerna av kommunen i andra hand. Villkoren i hyresavtalen för kommunens förhyrning av Nystad och Birkaskolans förhyrning av kommunen ska vara likvärdiga. Birkaskolan, som andrahandshyresgäst, kommer till fullo att ansvara för kostnader kopplat till hyresförhållandet med kommunen som hyresvärd.

Kommunen har i sin dialog med Nystad framfört att kommunen ser det som sitt ansvar att möjliggöra att Birkaskolans verksamhet kan fortsätta i nya lokaler, detta då kommunen idag

är hyresvärd till skolan och ett besittningsskydd sannolikt föreligger. Nystad har accepterat detta och den aktuella fastigheten planeras nu för två friskolor, vilket ingår i avsiktsförklaringen, trots att Birkaskolan inte ingick i det ursprungliga förslaget från exploatören.

Mot bakgrund av ovanstående förhållande bedöms kommunens förhyrning inte vara gynnande av enskild. För att följa lag och praxis i liknande fall kommer upphandling av byggentreprenaden för Birkaskolans lokaler ske som en LOU-upphandling (Lag om Offentlig Upphandling).

Birkaskolan planeras för cirka 480 grundskoleelever (F-9) och cirka 144 förskoleelever med preliminär öppning HT 2023 och IES skolbyggnad planeras för cirka 600 grundskoleelever (F-9) med preliminär öppning under HT 2024.

Värdering och förhandlad köpeskilling

Nystad och kommunen har gjort två av varandra oberoende värderingar av fastigheten Ekebyhov 1:391 med befintliga byggnader (rivningsobjekt samt förskola) och byggrätter inom fastigheten enligt detaljplan.

Parterna har utifrån förhandling med de båda värderingarna som utgångspunkt kommit fram till en total köpeskilling för fastigheten enligt ovan om xx kr, varav xx kr för byggrätter och xx kr för fastighet med rivningsobjekt och befintlig förskola för fortsatt förvaltning.

Hyresavtal

Nystad kommer att förvärva och äga samtliga byggnader inom fastigheten med undantag från de av Ekerö kommun inhyrda temporära paviljongerna. De nya skolverksamheterna kommer att ges möjlighet att hyra tid i Mälaröhallen för idrottsundervisning.

Nystad kommer som ägare och hyresvärd teckna fyra hyresavtal för befintliga och nya lokaler inom fastigheten.

1. Hyresavtal för ny byggnad åt EIS, där EIS är förstahandshyresgäst. Hyresavtal tecknas för 20 år.
2. Hyresavtal för ny byggnad för Birkaskolan, där Ekerö kommun är förstahandshyresgäst och där Birkaskolan blir andrahandshyresgäst till Ekerö kommun. Samtliga kostnader som belastar förstahandshyresgästen kommer att påföras andrahandshyresgästen. Hyresavtal tecknas för 20 år.
3. Hyresavtal för befintliga skollokaler inom skolområdet som nyttjas av kommunen fram till att verksamheten flyttas till ny skola på Bryggavägen. Kommunen är hyresgäst. Hyresavtalet upphör när kommunens verksamheter flyttar till nya skollokaler på Bryggavägen.

4. Hyresavtal för befintlig förskola. Ekerö kommun är förstahandshyresgäst. Hyresavtal tecknas för 10 år med möjlighet till förlängning.

Fastighetsförvaltning

Som ägare av fastigheten kommer Nystad att förvalta de planerade nyuppförda skolbyggnaderna och skolområdet enligt överenskommelse i hyresavtalen.

De befintliga skolbyggnaderna kommer att förvaltas av Ekerö kommun fram till dess att verksamheten flyttar, byggnader rivs och hyresavtalet upphör. Förvaltningen kommer att ske enligt gällande rutiner för förvaltning av kommunala verksamhetslokaler.

Den befintliga förskolan kommer initialt att på samma sätt förvaltas av kommunen för att, när skolbyggnaderna är färdigställda, övergå i Nystads förvaltningsansvar.

Det som gäller för byggnaderna enligt ovan är även gäller även för markytor inom fastigheten/skolområdet.

Preliminär tidplan

