

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR

Jenny Gibson

KOMMUNSTYRELSEN

2021-05-31

Principbeslut rörande ersättning för faktisk hyra som kan bedömas skälig avseende ny skola inom Täby park samt avsiktsförklaring med Skanska Sverige AB avseende fastigheten Kronhjorten 1 (Byängsskolan)

Sammanfattning

Behovet av skolplatser ökar i centrala Täby. Den kommunägda fastigheten Kronhjorten 1 är bebyggd med skolbyggnader uthyrda till Byängsskolan AB. Byggnaderna är ålderstigna och behöver rivas eller totalrenoveras. Inom Täby park finns en fastighet planlagd för skola, ägd av Täby Park Exploatering AB. Skanska Sverige AB har avtalat om att förvärva fastigheten för att uppföra en skola och har tecknat en avsiktsförklaring med Byängsskolan AB som innebär att de ska förhandla om ett hyresavtal för en ny skola inom fastigheten. Avsiktsförklaringen förutsätter att den ersättning som kommunen utger för lokalkostnader täcker den faktiska hyran och Byängsskolan har inkommit till kommunen med en ansökan om ett principiellt godkännande. Av skolförordningen framgår att ersättningen för lokalkostnader kan motsvara en enskild huvudmans faktiska kostnader om det finns särskilda skäl och kostnaderna är skäliga.

Genom att Byängsskolans verksamhet flyttar till den nya skolan inom Täby park tomställs lokalerna inom fastigheten Kronhjorten 1. Byängsskolan AB vill fortsätta att bedriva verksamhet på platsen och Skanska är intresserade av att uppföra en ny skolbyggnad på platsen. Ett förslag till avsiktsförklaring har upprättats mellan kommunen och Skanska som innebär att kommunen och Skanska under en viss tid ska förhandla om villkoren för en markanvisning avseende tomträttsupplåtelse av fastigheten. En förutsättning för en sådan markanvisning är att Byängsskolan AB har möjlighet att bedriva verksamhet i de nya lokalerna när dessa står klara.

Ärendet behandlas i kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter den 24 maj 2021.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att besvara ansökan från Byängsskolan AB med ett principiellt godkännande av att ersätta Byängsskolan AB eller något av dennes koncernbolag för faktisk lokalkostnad för en skola inom fastigheten Smaragden 1, Täby park, i enlighet med de villkor som anges i bilaga 1 till tjänsteutlåtande, förutsatt att hyresnivån anses skälig.
2. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna avsiktsförklaring mellan Täby kommun och Skanska Sverige AB (org nr 556033-9086) avseende markanvisning av tomträtt för ny skola inom fastigheten Kronhjorten 1.
3. Kommunfullmäktige beslutar att utse fastighetschefen till att underteckna avsiktsförklaringen.

Ärendet

Bakgrund

Behovet av skolplatser ökar i centrala Täby och det finns idag ett litet underskott av skolplatser inom området. Underskottet ökar successivt i takt med befolkningstillväxten då bostäder i bland annat Täby park och Roslags-Näsby tillkommer.

Idag finns tre skolor i centrala Täby;

- Näsbydalskolan (7-9, kommunal) med kapacitet för ca 490 elever
- Ytterbyskolan (F-6, kommunal) med kapacitet för ca 275 elever
- Byängsskolan (F-9, fristående) med kapacitet för ca 790 elever (inkl tillfällig paviljong ca 270)

Byängsskolan, belägen inom den kommunägda fastigheten Kronhjorten 1, har idag en kapacitet om ca 790 elever. Skolbyggnaderna är ålderstigna och behöver rivas eller totalrenoveras. Investeringsmedel för detta saknas i Verksamhetsplan 2021. Dessutom har delar av skolan tidsbegränsade bygglov, vilket innebär att skolans kapacitet kommer att minska med ca 270 elever år 2023. Kommunen hyr ut lokalerna till Byängsskolan AB.

Ny skola inom fastigheten Smaragden 1, Täby park

Fastigheten Smaragden 1, ägd av Täby Park Exploatering AB, TPAB, är belägen inom Täby park och är planlagd för bl a skola och förskola i detaljplan från 2018. Skanska Sverige AB har avtalat om att förvärva fastigheten från TPAB med syfte att uppföra en F-9 skola för minst 900 elever. Skanska har också tecknat en avsiktsförklaring med Byängsskolan AB som innebär att de ska förhandla om ett hyresavtal för en ny skola inom fastigheten. I avsiktsförklaringen anges att en förutsättning är att kommunens ersättning för lokalkostnader täcker hyran. Byängsskolan AB har inkommit med en ansökan om ett principiellt godkännande från kommunen att ersätta Byängsskolan AB för den faktiska hyreskostnaden i den nybyggda skolan, bilaga 1.

Då ett formellt hyresavtal upprättats mellan Skanska och Byängsskolan AB kommer en ny ansökan att inges till kommunen som redovisar den faktiska hyresnivån och övriga villkor för hyresförhållandet. Med detta som underlag tar kommunen slutlig ställning till ansökan.

Målsättningen är att en ny skolbyggnad i Täby park ska kunna börja byggas vintern 2021. De nya lokalerna kan då stå klara till höstterminen 2024.

Ersättning för faktisk hyra

I 10 kap. 37 och 38 §§ skollagen anges att hemkommunen ska lämna bidrag till huvudmannen för varje elev vid skolenheten. Bidraget (grundbeloppet) ska avse ersättning för bland annat lokalkostnader. Grundbeloppet ska bestämmas efter samma grunder som kommunen tillämpar vid fördelning av resurser till den egna skolan.

Av 14 kap. 4 § skolförordningen framgår att ersättning för lokalkostnader ska avse kostnader för hyra, driftkostnader, inventarier som inte är läromedel samt kapitalkostnader i form av ränta på lån och liknande, dock inte för amortering.

Enligt 14 kap. 6 § skolförordningen ska ersättning för lokalkostnader motsvara hemkommunens genomsnittliga lokalkostnad per barn eller elev i motsvarande verksamhet. Om det finns särskilda skäl, ska ersättningen för lokalkostnader i stället högst motsvara den enskilde huvudmannens faktiska kostnader om dessa är skäliga. Kommunen kan på det sättet "särbehandla" enskilda huvudmän, däremot behöver det göras på ett sakligt och opartiskt sätt.

I förarbetena till skollagen (prop. 2008/09: 171 s. 40 och 41 och prop. 2009/10: 157 s. 31) anges exempel på när det kan finnas särskilda skäl att ersätta den faktiska lokalkostnaden förutsatt att den kan anses vara skälig. I prop 2009/10:157 s. 31 anges att ett skäl kan vara intresset av att nya förskolor, skolor och andra verksamheter överhuvudtaget ska kunna komma till stånd trots att kostnaderna vid nyproduktion är högre än kommunens genomsnittliga lokalkostnad. Sedan den 1 mars 2018 står det i skol- respektive gymnasieförordningen (14 kap 6 § respektive 13 kap 5§) att vid prövningen av om det finns särskilda skäl ska hänsyn tas till om skillnaden mellan hemkommunens genomsnittliga lokalkostnader och den enskilde huvudmannens faktiska kostnader är betydande på grund av kommunens investering i nya lokaler, renovering av befintliga lokaler eller någon annan omständighet. Vid prövningen får hänsyn även tas till intresset av att utbildning med en enskild huvudman kan etableras.

Ny skola inom fastigheten Kronhjorten 1, nuvarande Byängsskolan

Genom att Byängsskolans verksamhet flyttar till den nya skolan inom Täby park tomställs lokalerna inom fastigheten Kronhjorten 1. Detta möjliggör att en ny skola kan byggas på platsen med start tidigast hösten 2024.

Fastigheten Kronhjorten 1 är planlagd för skola i detaljplan från 2011 och bedöms kunna inrymma en ny skolbyggnad för ca 900 elever om nuvarande byggnader rivs. Byängsskolan AB

vill fortsätta att bedriva verksamhet på platsen och Skanska är intresserade av att uppföra en ny skolbyggnad på platsen.

Byängsskolan AB har idag ett hyreskontrakt med kommunen som ger dem indirekt besittningsskydd till lokalerna inom fastigheten Kronhjorten 1. Skanskas skolbyggnation inom Täby park skapar förutsättningar för att lösa lokalfrågan och möjliggör att nya skollokaler kan byggas inom fastigheten Kronhjorten 1. Detta bedöms utgöra sådant särskilt skäl till direktanvisning som anges i kommunens riktlinjer för markanvisningar, godkända av kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20. Dock föreslås fastigheten inte överlåtas utan istället upplåtas med tomträtt, en form av nyttjanderätt mot årlig avgift.

Mot bakgrund av ovanstående har ett förslag till avsiktsförklaring upprättats mellan Täby kommun och Skanska rörande fastigheten Kronhjorten 1, bilaga 2. Förslaget till avsiktsförklaring innebär att kommunen och Skanska under en viss tid ska förhandla om villkoren för en markanvisning avseende tomträttsupplåtelse av fastigheten Kronhjorten 1. En förutsättning för en sådan markanvisning är att Byängsskolan AB har möjlighet att bedriva verksamhet i de nya lokalerna som ska uppföras inom fastigheten. Vidare anges att Byängsskolan AB ska kunna bedriva verksamhet inom kommunen under tiden en skola byggs inom fastigheten och att de ska lämna fastigheten Kronhjorten 1 under byggtiden, något som möjliggörs genom skolbyggnationen inom Täby park.

Ekonomiska aspekter

Förslaget till avsiktsförklaring rörande Kronhjorten 1 innehåller inga ekonomiska villkor. Dessa kommer att regleras vid upprättande av kommande markanvisningsavtal och slutligt tomträttsavtal. Tomträttsupplåtelsen ska ske till marknadsmässiga villkor.

De kostnader som uppstår för kommunen om ersättning ska utges för faktisk hyra istället för ordinarie lokalersättning beror av flera faktorer, t ex den slutligt avtalade faktiska hyreskostnaden, storleken på hyresdelen i skolpengen, hur många elever som går i skolan, hur många elever det är i varje årskurs och hur många av dessa som är elever folkbokförda i Täby. När ett hyreskontrakt finns upprättat mellan Skanska och Byängsskolan AB kan bedömning kring hyresnivåns skälighet göras och kommunens kostnad beräknas, något som avses ske innan slutligt beslut om att ersätta faktisk hyra fattas. Kostnaden ska då även jämföras med den kostnad som skulle uppstå om kommunen själv uppför skolan.

Lokalhyran för de nya skollokalerna inom Kronhjorten 1 förutsätts täckas av ordinarie lokalersättning i skolpengen.

Förslaget innebär att kommunen inte behöver investera i nya skolbyggnader i centrala Täby, något som tidigare bedömts kosta drygt 1 000 mnkr.

Överväganden

Genom att Skanska bygger en skola inom Täby park där Byängsskolan AB blir hyresgäst utökas antalet skolplatser i centrala Täby något från år 2024 (ca 100 tillkommande skolplatser jämfört med idag) och en skola som tillämpar närhetsprincipen etableras inom området. Genom en tomträttsupplåtelse av fastigheten Kronhjorten 1 möjliggörs därefter en skolbyggnation i Skanskas regi med Byängsskolan AB som hyresgäst, vilket innebär att skolkapaciteten ökar ytterligare, tidigast år 2027. Kommunen behöver därmed inte investera i nya skolbyggnader i centrala Täby under perioden.

Av avsiktsförklaringen mellan Byängsskolan AB och Skanska framgår att ett framtida hyresavtal avseende skolan inom Täby park förutsätter att den ersättning som kommunen utger för lokalkostnader täcker den faktiska hyran för lokalerna. Utifrån ovanstående beskrivning av förutsättningar, lagstiftning och förordningar är bedömningen att kommunen kan ersätta Byängsskolan AB för deras faktiska lokalkostnader avseende skolan inom Täby park, förutsatt att dessa bedöms skäligen, eftersom skolan byggs i en ny stadsdel där det saknas skolplatser och kommunen i annat fall behövt bygga en skola i området. Lokalkostnaderna i en nyproducerad skola är också högre än kommunens genomsnittliga kostnader för skollokaler, som ju baseras på kostnader för hela beståndet av skollokaler, såväl äldre som nyare.

Den slutliga hyreskostnaden för de nya skollokalerna inom Täby park är inte fastställd men av avsiktsförklaringen framgår ett intervall. Den slutliga hyresnivån ska förhandlas och innan kommunen tar slutlig ställning till om faktisk hyra ska ersättas ska hyreskontrakt upprättas där samtliga villkor för förhyrningen framgår. Därefter kan kommunen ta slutlig ställning till om hyreskostnaden bedöms skälig. Beslutsunderlag bedöms finnas under hösten 2021.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Ansökan om ersättning för faktisk lokalkostnad från Byängsskolan AB inkl avsiktsförklaring mellan Skanska Sverige AB och Byängsskolan AB, 2021-05-03
2. Avsiktsförklaring avseende fastigheten Kronhjorten 1 mellan Täby kommun och Skanska Sverige AB