

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Affärsutvecklare
Martina Sennerholm

KOMMUNSTYRELSEN
2025-06-04

Överenskommelse med Byängsskolan AB angående eventuell framtida skola inom fastigheten Kronhjorten 1, centrala Täby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelse mellan Täby kommun och Byängsskolan AB (org nr 556756-3316), inklusive bilaga angående nybyggnad av skola inom fastigheten Kronhjorten 1, enligt bilaga till tjänsteutlåtande daterat den 24 april 2025.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

2. Kommunstyrelsen beslutar att utse fastighetschefen till att underteckna överenskommelsen och avsiktsförklaringen, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 1.

Sammanfattning

Den kommunägda fastigheten Kronhjorten 1 är bebyggd med skolbyggnader uthyrda till Byängsskolan AB. Skolbyggnaderna är i dåligt skick och behöver på sikt rivas. Genom att en ny skola byggs för Byängsskolans verksamhet i Täby park möjliggörs tomställning av lokalerna inom fastigheten Kronhjorten 1. Byängsskolan AB vill dock även i framtiden bedriva verksamhet på platsen om en ny skola skulle uppföras i framtiden.

Byängsskolan har ett indirekt besittningsskydd till lokalerna. Då kommunen behöver erbjuda ersättningslokaler till hyresgäster med besittningsskydd har ett förslag till överenskommelse om skolans avflytt från fastigheten Kronhjorten 1 upprättats. Samtidigt föreslås en avsiktsförklaring tecknas med Byängsskolan AB som innebär att kommunen ska verka för att Byängsskolan ska erbjudas

hyresavtalet för en ny skola om det blir aktuellt att bygga en skola på fastigheten Kronhjorten 1 inom de närmaste tolv åren. Överenskommelsen innebär att kommunen och Byängsskolan AB är överens om att verksamheten ska avflytta från fastigheten Kronhjorten 1 utan ytterligare ekonomisk ersättning och att kommunen därmed fullgör sin skyldighet att erbjuda ersättningslokaler. Avsiktsförklaringen innebär inga ekonomiska åtaganden för parterna.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 26 maj 2025.

Ärendet

Bakgrund

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

Byängsskolan, belägen inom den kommunägda fastigheten Kronhjorten 1, har idag en kapacitet om ca 790 elever. Skolbyggnaderna är i dåligt skick och behöver på sikt rivas. Delar av skolan består av paviljonger varav en har tidsbegränsat bygglov till och med juni 2030. Kommunen hyr ut lokalerna till Byängsskolan AB.

Byängsskolan AB har tecknat hyresavtal för nya skollokaler som ska byggas på fastigheten Smaragden 1 inom Täby park. Målsättningen är att en ny skolbyggnad i Täby park ska kunna börja byggas under år 2025. De nya lokalerna kan då stå klara under år 2027.

Överenskommelse mellan kommunen och Byängsskolan AB

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 i framtiden. Fastigheten Kronhjorten 1 är planlagd för skola i detaljplan från år 2011 och bedöms kunna inrymma en ny skolbyggnad för ca 900 elever om nuvarande byggnader rivs. Byängsskolan AB vill även i framtiden fortsätta bedriva verksamhet på platsen om en ny skola skulle uppföras på fastigheten.

Byängsskolan AB har idag ett hyreskontrakt med kommunen som ger dem indirekt besittningsskydd till lokalerna inom fastigheten Kronhjorten 1. Vid ett indirekt besittningsskydd kan hyresvärden vid uppsägning av hyresavtalet

antingen ersätta hyresgästen ekonomiskt eller anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal, en ersättningslokal. Skolbyggnation inom Täby park skapar förutsättningar för att lösa lokalfrågan genom att den nya skolan inom fastigheten Smaragden 1 ersätter skollokalerna på fastigheten Kronhjorten 1. Detta möjliggör också att nya skollokaler på sikt kan byggas inom fastigheten Kronhjorten 1 om behov av detta skulle uppstå.

Ett förslag till överenskommelse mellan kommunen och Byängsskolan AB har tagits fram för att reglera verksamhetens flytt samt upphörandet av hyresförhållandet för skollokalerna på fastigheten Kronhjorten 1. Överenskommelsen innebär att kommunen och Byängsskolan AB är överens om att verksamheten ska avflytta från fastigheten Kronhjorten 1 utan ytterligare ekonomisk ersättning och att kommunen därmed fullgör sin skyldighet att erbjuda ersättningslokaler.

Avsiktsförklaring för att möjliggöra Byängsskolans återetablering på fastigheten Kronhjorten 1

Till överenskommelsen kopplas en avsiktsförklaring mellan kommunen och Byängsskolan AB som innebär att kommunen ska verka för att Byängsskolan AB ska erbjudas hyresavtal för skolverksamheten om en eventuell ny skola skulle uppföras på fastigheten, oavsett om den nya skolan byggs av kommunen eller av en extern aktör. I det fall kommunen avyttrar eller genom tomträtt upplåter skolfastigheten ska kommunen ställa som villkor vid överlåtelse eller upplåtelse att Byängsskolan AB ska erbjudas att förhandla om hyresavtal i första hand. Avsiktsförklaringen kommer som längst att gälla till och med den 31 december 2037. Avsiktsförklaringen upphör även att gälla om kommunen beslutar att fastigheten ska användas för annat ändamål än skola.

Kommunen kommer inte garantera att hyreskostnaden för en eventuellt ny skola på fastigheten Kronhjorten 1 kan täckas genom ersättning av faktisk hyra. Ansökan om en sådan ersättning prövas utifrån vid varje tidpunkt gällande regler.

Ekonomiska överväganden

Förslaget till överenskommelse reglerar ett avslutande av hyresförhållandet mellan kommunen och Byängsskolan AB för skollokalerna på fastigheten Kronhjorten 1 och innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Avsiktsförklaringen innebär inga ekonomiska åtaganden för respektive part.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Överenskommelse mellan Täby kommun och Byängsskolan AB inklusive bilaga, daterad den 14 mars 2025.
2. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 24 april 2025
3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

Expedieras

Handläggare Martina Sennerholm för vidare expediering till berörda parter.