



Utredning Hedda Andersson gymnasiet

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har beslutat om inriktning för gymnasieskolans placering och lokalisering av grundskolan Svaneskolan samt framtagandet av systemhandlingar. Kvarstående beslut är igångsättningstillstånd eller beslut om förhyrning av externa lokaler.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har gett kommunkontoret i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar skyndsamt undersöka alternativa lösningar och finansiering av Hedda Andersson-gymnasiet samt redovisa möjliga konsekvenser av dessa ställningstaganden samt att redovisning av alternativen ska ske senast den 3 juni 2019.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår besluta att fortsätta planeringen för en gymnasieskola på pastor Svane 1 samt att fördjupa kostnadsberäkningar för övriga alternativ.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 31 maj 2019
Utredning Jämförelse alternativ för Hedda Andersson-gymnasiet den 31 maj 2019
Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut den 13 maj 2019 § 168

Barnets bästa

Ärendet berör barn. Beslutet ska säkra en bra skolmiljö för såväl grundskoleelever som gymnasieelever.

Ärendet

Kommunstyrelsen har beslutat om inriktning för gymnasieskolans placering och lokalisering av grundskolan Svaneskolan samt framtagandet av systemhandlingar. Kvarstående beslut är igångsättningstillstånd eller beslut om förhyrning av externa lokaler.

Kommunfullmäktige har att besluta om igångsättningstillstånd och ianspråktagande av investeringsmedel för investering i egna lokaler.

2019-05-31

Diarienummer

KS 2019/0415

Utbildningsnämnden med bekräftande i kommunstyrelsen beslutar om förhyrning av externa lokaler.

Beslut behöver fattas före september månads utgång 2019 för att angivna tidplaner ska kunna förverkligas.

Beställning av paviljonger för Svaneskolans evakuering behöver fattas före oktober månads utgång.

Den ursprungliga planeringen siktade på att Hedda Andersson-gymnasiet skulle vara klart för inflyttning år 2021. Nuvarande tidplan för inflyttning är år 2023. Detaljplanen för Hedda Andersson-gymnasiet är överklagad, vilket riskerar ge ytterligare förseningar i planering och inflyttning för gymnasieskolan.

Drygt 60 procent av eleverna i gymnasieskolan i Lund kommer från andra kommuner i Skåne. Samverkansavtalet kring fritt sök i gymnasieskolan är ifrågasatt och ett flertal av grannkommunerna ifrågasätter vår debitering.

Investeringen för den nya gymnasieskolan, inklusive nya idrottshallar, beräknas till 850 mnkr. Lundabornas skuldsättning är redan idag hög och alla större investeringar behöver därför prövas noggrant.

Uppdraget

Kommunkontoret har tagit fram fyra olika alternativa lösningar som prövas mot nuvarande inriktning för Hedda Andersson-gymnasiet. Varje alternativ beskrivs nedan, nuvarande planering utgör jämförelsealternativ (alternativ 1).

Alternativen som beskrivs är:

1. Fullfölja nuvarande plan för Hedda A på Pastor Svane 1.
2. Bygga Hedda A på Pastor Svane 1 för endast 1 600 elever.
3. Bygga Hedda A på Pastor Svane 1 enligt alternativ 1. Försäljning av fastighet till extern part, Lunds kommun tecknar hyresavtal med extern part, 20-25 år.
4. Sälja tomten till extern aktör som bygger Hedda på Pastor Svane 1, Lunds kommun tecknar hyresavtal med extern part, 20-25 år.
5. Hyresförfrågan till olika fastighetsägare

2019-05-31

Diarienummer

KS 2019/0415

Alternativen beskrivs kort här i tjänsteskrivelsen en mera utförlig beskrivning finns i bilagda utredning.

1. Fullfölja nuvarande plan för Hedda A på Pastor Svane 1.

En arkitekttävling har genomförts och en detaljplan har beslutats av kommunfullmäktige. Arbetet med systemhandlingar i projektet är i det närmaste klart. Skolan utformas för att rymma högskoleförberedande program: Ekonomi, Natur, Samhälle och Teknik. Grundidén är att varje program utgör den lilla skolan i den stora skolan. Programgemensamma salar ligger i gränssnitten mellan de stora huskropparna på plan 2 och 4, spets-salar är till för respektive program och ligger på entréplan. Aulan som rymmer 550 personer och matsalen som rymmer 600 personer blir ett värdefullt tillskott av stora lokaler i stadskärnan.

Kommunen tar investerings- och byggrisker samt ansvarar för tidplan.

2. Bygga Hedda A på Pastor Svane 1 för endast 1 600 elever.

Projektet kommer i väsentliga delar att stämma överens med det nu pågående projektet, men vara mindre och omarbetat vad gäller den rumsliga dispositionen. Resultatet av det nedlagda arbetet avseende arkitekttävling och detaljplan kan användas. Rumfunktionsprogrammet kan användas, men behöver viss omarbetning. Systemhandlingen måste emellertid omarbetas fullständigt, eftersom hela den rumsliga dispositionen behöver ändras.

Exakt hur minskningen i våningsplan utförs behöver utredas, det kan handla om ett plan på varje huskropp eller på bara några av huskropparna. Höjdskillnaderna på tomten behöver beaktas, men också dispositionen av rummen. En ändring av våningshöjderna kommer att påverka de stadsbyggnadskvaliteter som planen och projektet syftar till att ta tillvara.

Kommunen tar investerings- och byggrisker samt ansvarar för tidplan. Stora risker för fördröjning och förseningar i tidplan.

2019-05-31

Diarienummer

KS 2019/0415

**3. Bygga Hedda A på Pastor Svane 1 enligt alternativ 1.
Försäljning av fastighet till extern part, Lunds kommun
tecknar hyresavtal med extern part, 20-25 år.**

Kommunen färdigställer Hedda Andersson-gymnasiet på fastigheten i enlighet med alternativ 1. Därefter säljer Lunds kommun fastigheten och tecknar i samband med fastighetsöverlåtelsen ett hyresavtal avseende gymnasiebyggnaden som uppförts på fastigheten under 20–25 år.

Ett renodlat lokalhyresavtal där kommunen hyr skollokaler av en privat aktör faller in under hyresundantaget och är därmed undantaget från LOU.

Förutsatt att Fastigheter blir marknadsmässigt värderade och avyttras för ett sådant värde är statsstödsreglerna hanterade.

Samhällsfastigheter, såsom vård, skola och omsorgsfastigheter, är mycket attraktiva på fastighetsmarknaden.

Givet att budget för byggnation hålls kan värdet av byggd fastighet understiga det marknadsmässiga värdet. Det marknadsmässiga värdet vilar till stora delar på byggnadens drift- och underhållskostnader samt hyresnivå och kontraktslängd gentemot hyresgäst.

4. Sälja tomten till extern aktör som bygger Hedda på Pastor Svane 1, Lunds kommun tecknar hyresavtal med extern part, 20-25 år.

Kommunen överlåter fastigheten och låter köparen färdigställa Hedda Andersson-gymnasiet på fastigheten. I samband med fastighetsöverlåtelsen tecknar kommunen ett hyresavtal avseende gymnasiebyggnaden som ska uppföras på fastigheten. Projektet utförs i enlighet med partneringavtalet och upphandlingsdokumenten. Pris för fastigheten och hyresnivån bör motsvara marknadsvärde. Förutsatt att fastigheten blir marknadsmässigt värderad och avyttras för ett sådant värde bör statsstödsreglerna inte aktualiseras.

Samhällsfastigheter, såsom vård, skola och omsorgsfastigheter, är mycket attraktiva på fastighetsmarknaden. Värdering pågår.

I detta fall överlåter kommunen byggnadsrisken till köpare och kommunen garanteras i samband med försäljningen en hyresnivå.

Kommunen undviker i detta fall såväl investeringskostnader som byggrisker.

2019-05-31

Diarienummer

KS 2019/0415

5. Hyresförfrågan till olika fastighetsägare

En hyresförfrågan har gjorts hos tre stora fastighetsägare med kommersiella lokaler i Lund. Av dessa har två fastighetsägare återkommit med möjliga hyreslägen och alternativ. Ett av dessa bedöms svara mot ett centralt läge på Ideon. Kommunikationsläget till Ideon bedöms som gott både utifrån pendling och närboende med dels den nya hållplatsen Ideontorget (spårvagn), bussar, cykelstråk samt bil i och med den nya avfarten från E 22.

Ett renodlat lokalhyresavtal där kommunen hyr skollokaler av en privat aktör faller in under hyresundantaget och är därmed undantaget från LOU. Byggentreprenad för hyresgäst Anpassningar (steg 2) måste upphandlas av byggherren enligt LOU.

Kommunen undviker i detta fall såväl investeringskostnader som byggrisker.

Ekonomiska konsekvenser

Finansiella risker

Att genomföra en stor investering innebär olika former av finansiella risker.

Det finns en risk för att investeringen och därmed de finansiella kostnaderna blir större än beräknat. Antingen beroende på tillägsbeställningar eller beroende på konjunktur och byggpriser. Risken är generellt större vid egen investering än vid extern inhyrning, men det beror också på hur projektet genomförs och hur avtal med entreprenör eller extern fastighetsägare ser ut.

Lunds kommun är inne i en intensiv investeringsperiod, och det är naturligt att en del av investeringarna behöver finansieras via upptagande av lån. För att inte riskera att ökade räntekostnader blir en ohanterligt stor ekonomisk belastning i framtiden har kommunen ett lånetak där nettolåneskulden inte får överstiga 60 procent av skatteintäkter och statsbidrag, inklusive utjämning. En ökad skuldsättning kan också innebära att kommunen får svårare att få tillgång till kapital till förmånliga villkor. En högre skuldsättning kan innebära högre krav på säkerhet och högre avgifter från långivare och investerare, särskilt när kommunkoncernskulden per 2018-12-31 uppgick till 138 tkr per invånare. En högre skuldsättning kan också innebära att kommunens höga kreditvärdighet sjunker, vilket innebär ökade kostnader som följd.

2019-05-31

Diarienummer

KS 2019/0415

Med utgångspunkt från innevarande budgets (EVP 2019-2021) resultat och investeringsnivåer beräknas skuldtaket nå någon gång i slutet av år 2021. I de beslutade investeringsnivåerna är dock inte hänsyn tagen till de stora investeringar som behöver genomföras i infrastruktur och verksamheter i de stora utbyggnadsområdena Västerbro och Källby. Inte heller är de stora investeringarna i kraftledningsflytt eller nytt reningsverk, alternativt medfinansiering av nytt reningsverk i Malmö, med i investeringsplanen. Sett ur det perspektivet behöver Lunds kommun noga överväga alla investeringar och undersöka alternativ till att själva äga tillgångarna för att mildra skuldutvecklingen och konsekvenserna därav. Ett annat sätt att minska skuldutvecklingen är att sälja andra tillgångar.

En annan form av finansiell risk är att lokalerna inte används fullt ut, exempelvis till följd av att antalet elever minskar eller inte ökar så mycket som beräknat, samtidigt som en skolbyggnad kan vara svår att delvis avyttra eller hyra ut till extern aktör. Denna risk förstärks av osäkerheterna kring det framtida samverkansavtalet för gymnasieskolan i Skåne. Risken kan minskas om en egen investering görs i etapper eller om det görs en extern inhyrning i etapper. Här spelar såklart även möjligheterna att sälja fastigheter som inte används roll, liksom möjligheterna att lämna externa hyreskontrakt. Korta hyreskontrakt med externa fastighetsägare minskar denna risk väsentligt.

Riskbedömning

För vart och ett av de alternativ som utreds värderas riskerna nedan och får ett tilldelat riskvärde från 1-3 (1=mycket låg risk, 3= mycket hög risk).

- Risk för ökad kostnad till följd av fördyringar i projektet
- Risk för ökad skuldsättning och ökade kapitalkostnader
- Risk för kostnader till följd av outnyttjade lokaler
- Risk för förseningar i projektet

2019-05-31

Diarienummer

KS 2019/0415

	Alt 1 (Bygga och äga på Svane)	Alt 2 (bygga i etapper och äga på Svane)	Alt 3 (bygga och sälja på Svane)	Alt sälja tomt, låta annan bygga)	Alt 5 (hyra in i externa lokaler i etapper)
Risk för ökad kostnad till följd av fördyringar i projektet	3	3	3	2	1
Risk för ökad skuldsättning och ökade kapital-kostnader	3	3	2	1	1
Risk för kostnader till följd av outnyttjade lokaler	2	1	2	2	1
Risk för förseningar i projektet	2	3	2	2	1
Riskvärde	10	10	9	7	4

Sammanfattning jämförelse

Det finns risker för förseningar i ett stort och komplext projekt som en ny stor gymnasieskola innebär. Utöver de risker som finns för försening under själva byggprocessen finns även risker för förseningar i form av överklaganden av planer.

De olika lokaliseringarna för gymnasieskolan bedöms som likvärdiga, men med olika för- och nackdelar. En placering på Ideon innebär att grundskolan kan vara kvar på sin nuvarande plats och utvecklas och förändras utifrån grundskolans behov.

De kommunala gymnasieskolorna har behov av lokaler i centrum även framgent. Katte behöver exempelvis inom en snar framtid avyttra paviljonger. Detta kommande lokalbehov kan, utan större förändring, lösas i Parkskolan.

2019-05-31

Diarienummer
KS 2019/0415

	1	2	3	4	5
Läge	Pastor Svane	Pastor Svane	Pastor Svane	Pastor Svane	Ideon
Lärmiljö	+	+	+	+	+
Hedda evakuering	ja	ja	ja	ja	nej
Investering Gymnasieskola	720	720	720	0	0
Idrottshall	100	100	100		
Påverkan/evak. Svaneskolan	ja	ja	ja	ja	nej
Investeringsbehov för Svaneskolan Ombyggnad Parkskolan eller Nybygg vid Lerbäck	70-150	70-150	70-150	70-150	0
Investering Renovering Svaneskolan	0	0	0	0	120-160
Riskvärde (1-10)	10	10	9	7	4

Att bygga gymnasieskolan för endast 1 600 elever bedöms inte som genomförbart i förhållande till risker för förseningar i tidplan och ökade kostnader. Övriga fyra alternativ bedöms som fortsatt intressanta. Hyresförhandlingar för extern förhyrning bör därför genomföras. Kostnadsberäkningar för alternativ 1,3 och 4 bör genomföras.

Lunds kommun står inför ett fortsatt stort investeringstryck. De kommande åren innehåller stora krav på investeringar för infrastruktur och välfärdsinvesteringar i Källby, Västerbro, Kraftledningsflytt eller nytt reningsverk alternativt medfinansiering av infrastruktur och nytt Reningsverk i Malmö. En investering i en gymnasieskola behöver värderas gentemot dessa.

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

- att fortsätta planeringen för en gymnasieskola på pastor Svane 1 samt
- att fördjupa kostnadsberäkningar för övriga alternativ.

Christoffer Nilsson
kommundirektör

Carin Hillåker
biträdande kommundirektör

2019-05-31

Diarienummer

KS 2019/0415

Beslut expedieras till:

Anvisning: Här skrivs till vem det slutgiltiga beslutet ska expedieras.