

§ 177

Justerad ordning för försäljning av Norra Hovstallängen

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. **att** försäljningen av Norra Hovstallängen ska ske genom upphandlingsförfarande på den privata marknaden enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).
2. **att** valet av LOU-förfarande ska avgöras av den metod som vid tidpunkten för försäljningen, utifrån en sammanvägd bedömning, är mest lämpligt mot bakgrund av gällande lagstiftning och rättsläge samt ekonomi, genomförbarhet och målen för projektet.

Sammanfattning

Den 10 juni 2020, § 175, beslutade kommunstyrelsen om inriktning för markförsäljning avseende Norra Hovstallängen. Den beslutade inriktningen anger att marken ska säljas till en extern aktör och att skola, förskola och idrottshall med tillhörande friytor samt mobilitetsanläggningen hyrs tillbaka av kommunen, Bilaga 1. Vidare beslutade kommunstyrelsen den 8 februari 2022, § 4, om justerad inriktning för markförsäljningen. Justeringen innebär att Uppsala Parkerings AB inte längre förutsätts vara en part i mobilitetsanläggningen, vilket innebär att mobilitetsanläggningen inte hyrs tillbaka av kommunen, Bilaga 2.

I ärendet beskrivs hur försäljningen ska genomföras. Försäljningsförfarandet byggde på tillämpning av det så kallade hyresundantaget i 3 kap. 19 § lagen (2016:1145) om offentlig upphandling, LOU. I aktuellt ärende föreslås att förfarandet för försäljningen ändras till ett annat förfarande enligt LOU. Bakgrunden till förslaget till beslut är att rättsläget för hyresundantagets tillämplighet är osäkert. Inriktningen på processen är i övrigt oförändrad.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2 juni 2022
- Bilaga 1, Norra Hovstallängen inriktning för markförsäljning 2020-05-04
- Bilaga 2, Justerad inriktning för Norra Hovstallängen 2022-08-02

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2022-06-07

Yrkande

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar med instämmande från Jonas Petersson (C) och Jonas Segersam (KD) att projektet ska avbrytas.

Beslutsgång

Ordföranden ställer föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Reservation

Fredrik Ahlstedt (M) reserverar sig med följande motivering:

Moderaterna har under hela projektets gång påtalat det olämpliga i att bygga en skola bara meter från en av Uppsalas mest trafikerade korsningar. Såväl trafiken som luftkvaliteten riskerar att innebära stora problem. Dessutom ser vi ett vikande elevunderlag vilket gör behovet av en skola osäkert. Det behöver genomföras en ordentlig genomsyn av elevunderlaget och behovet av nya skolor.

Vi reserverar oss i förmån för eget yrkande.

Jonas Petersson (C) och Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för Fredrik Ahlstedts (M) yrkande.

Särskilt yttrande

Tobias Smedberg (V) anmäler särskilt yttrande:

För att säkerställa att en skola, idrottsytor och park alls kan bli av ger Vänsterpartiet sitt stöd till ärendet. Rent principiellt beklagar vi dock övriga partiers vurm för att låta privata aktörer äga samhällsviktiga fastigheter. Med denna modell för ägande frånsäger vi oss egen rådighet över fastigheten och det blir mest sannolikt mycket dyrare i längden för kommunen när vi gör oss själva till hyresgäst hos en privat aktör som ska göra ekonomisk vinst och finansiera aktieutdelningar med de hyror skattebetalarna ska stå för. Samhällsviktiga fastigheter bör ägas av samhället.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till Kommunstyrelsen

Datum:
2022-06-02

Diarienummer:
KSN- 2020-01614

Handläggare:
Johan Heribertsson, Hanna Rickdorff Lahrin, Kristin Vadin

Justerad ordning för försäljning av Norra Hovstallängen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar, med ändring av sitt beslut fattat den 10 juni 2020, § 175,

1. **att** försäljningen av Norra Hovstallängen ska ske genom upphandlingsförfarande på den privata marknaden enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).
2. **att** valet av LOU-förfarande ska avgöras av den metod som vid tidpunkten för försäljningen, utifrån en sammanvägd bedömning, är mest lämpligt mot bakgrund av gällande lagstiftning och rättsläge samt ekonomi, genomförbarhet och målen för projektet.

Ärendet

Den 10 juni 2020, § 175, beslutade kommunstyrelsen om inriktning för markförsäljning avseende Norra Hovstallängen. Den beslutade inriktningen anger att marken ska säljas till en extern aktör och att skola, förskola och idrottshall med tillhörande friytor samt mobilitetsanläggningen hyrs tillbaka av kommunen, Bilaga 1. Vidare beslutade kommunstyrelsen den 8 februari 2022, § 4, om justerad inriktning för markförsäljningen. Justeringen innebär att Uppsala Parkerings AB inte längre förutsätts vara en part i mobilitetsanläggningen, vilket innebär att mobilitetsanläggningen inte hyrs tillbaka av kommunen, Bilaga 2.

I ärendet beskrivs hur försäljningen ska genomföras. Försäljningsförfarandet byggde på tillämpning av det så kallade hyresundantaget i 3 kap. 19 § lagen (2016:1145) om offentlig upphandling, LOU. I aktuellt ärende föreslås att förfarandet för försäljningen ändras till ett annat förfarande enligt LOU. Bakgrunden till förslaget till beslut är att rättsläget för hyresundantagets tillämplighet är osäkert. Inriktningen på processen är i övrigt oförändrad.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen gemensamt. Perspektiven för barn, jämställdhet och näringsliv bedöms inte påverkas av detta beslut.

Föredragning

I korthet innebär den tidigare beslutade inriktningen att Norra Hovstallängen ska avyttras till en extern aktör och att skola, förskola, idrottshall och tillhörande friytor hyrs tillbaka av kommunen. Inriktningen innebär att det är köparen som uppför lokalerna och att kommunen hyr in sig i dessa efter uppförandet. Det anges specifikt att försäljningen och tecknade av hyresavtalen ska genomföras inom ramen för hyresundantaget i LOU. En effekt av det beslutade förfarandet är att entreprenaden avseende uppförande av de kommunala verksamhetslokalerna upphandlas i enlighet med LOU. Enligt beslutet ska projektet således genomföras enligt modellen som brukar kallas byggentreprenad på annans fastighet.

Modellen byggentreprenad på annans fastighet har, efter kommunstyrelsens beslut, förkastats av två förvaltningsrätter och av Konkurrensverket. Domarna och beslutet har överklagats och i väntan på lagakraftvunna överklaganden, är rättsläget osäkert. Mycket tyder dock på att domarna är korrekta och att praxis kommer att bildas inom området.

En alternativ försäljningsprocess är att en hyresvärdsupphandling av de kommunala hyresavtalen utförs i enlighet med LOU. Den aktör som genom ett sådant förfarande vinner upphandlingen förvärvar samtliga fastigheter och byggnader inom projektet och åtar sig att uppföra byggnaderna som ska hyras av kommunen. I det fall en hyresvärdsupphandling utförs behöver inte själva byggentreprenaden av de kommunala verksamhetslokalerna upphandlas enligt LOU.

Kommunstyrelsen behöver mot bakgrund av det ovanstående ändra sitt tidigare beslut om försäljningsförfarande av Norra Hovstallängen. Valet av faktiskt förfarande lämnas öppet för att möjliggöra det mest lämpliga försäljningsförfarandet vid tidpunkten för markförsäljningen med utgångspunkt i gällande lagstiftning och rådande rättsläge.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömningen är att beslutet inte får några ekonomiska konsekvenser avseende försäljningen av Norra Hovstallängen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2 juni 2022
- Bilaga 1, Norra Hovstallängen inriktning för markförsäljning 2020-05-04
- Bilaga 2, Justerad inriktning för Norra Hovstallängen 2022-08-02

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Ekonomidirektör och biträdande
stadsdirektör

Bilaga 1.

Datum:
2020-05-04Diarienummer:
KSN-2020-01614Handläggare:
Henrik Modigh, Margareta Catusus

Bilaga 1. Norra Hovstallängen – inriktning för markförsäljning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en process för försäljning av kvarteret genom att upplåta marken inom kvarteret till en kommersiell aktör som bygger skola, förskola och idrottshall med tillhörande friytor samt mobilitetscenter. Kommunen hyr därefter tillbaka lokalerna med kravställda optioner.

En sedvanlig markanvisning är en option för en byggaktör att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med en kommun om förutsättningarna för att uppföra ny bebyggelse eller att genomföra annan exploatering inom ett visst markområde. Det innebär att aktören inte förbinder sig att genomföra projektet förrän ett genomförandeavtal är tecknat, dvs i samband med att detaljplanen antas.

Det nu föreslagna förfarandet som föreslås utgör inte en regelrätt markanvisning där byggaktören innehar rådigheten över att avbryta processen. Föreslaget är en försäljningsprocess omfattande hyresupphandling (enligt Lagen om Offentlig Upphandling (LOU) - Hyresundantag) och en fastighetsöverlåtelse enligt Jordabalken. Både tecknandet av hyresavtalet och försäljningen av fastigheten genomförs inom ramen för Hyresundantaget i LOU. Det bör i sammanhanget nämnas att de tävlingsmoment som är förenade med en normal markanvisning också tillämpas i den nu föreslagna processen

Om kommunalt ägande eftersträvas på sikt kan en köpoption skrivas in i överlåtelseavtalet. Detta förutsätter att projektet avyttras genom en bolagsöverlåtelse (överlåtelse av aktier i det fastighetsägande bolaget) istället för en sedvanlig fastighetsöverlåtelse. Detta är något som kommunen kan ta ställning till i ett senare skede.

Försäljningsprocessen genomförs i flera steg för att säkerställa dels att köparen är långsiktig och har genomförandeförmåga, dels att den nya bebyggelsen får hög kvalitet avseende funktion och gestaltning.

Samråd för detaljplanen planeras hållas i början av hösten 2020. I samband med att detaljplanesamrådet har avslutats går en riktad inbjudan till försäljningen ut till ett flertal potentiella köpare. Samrådsförslaget ska vara flexibelt för att ge köparen

utrymme för egna och kreativa lösningar inom ramen för de krav som kommunen ställer. Samtidigt är det viktigt att det finns ett kalkylerbart projekt vid markanvisningstillfället och detta sker delvis genom stöd i ett tillräckligt tydligt samrådsförslag.

Steg 1 – Bedömning av aktören

Utöver aktörernas genomförandeförmåga och långsiktighet görs en bedömning av ambitionsnivån för projektet (i en programförklaring) samt tidigare erfarenheter att driva och genomföra projekt av detta slag (genom referenstagning).

Steg 2 – Utvärdering av förslaget

De som går vidare från Steg 1 tar fram ett affärsförslag för hela projektet samt lämnar ett indikativt bud på byggrätten. Prospektet som presenteras för aktörerna består bland annat av kravspecifikation, samrådsförslag, hyresavtal med fastställd hyresnivå, kommunens rumsfunktionsprogram för skola/förskola/idrottshall, funktionsprogram för mobilitetscentret, Stadsbyggnadsidéen och Arkitekturpolicyn. Miljöcertifiering, träbyggande och sociala faktorer är premierande.

Aktörernas affärsförslag redovisas med fördel vid en fysisk presentation. I utvärderingen görs en samlad bedömning av hur väl förslagen uppfyller de krav som kommunen ställt avseende funktion, arkitektonisk kvalitet, flexibilitet över tid, kreativitet/innovation och byggrättspris samt hyresnivå.

En köpare väljs ut och en avsiktsförklaring tecknas. Köparen genomför en sedvanlig undersökning av all information avseende projektet (Due Diligence). Därefter inleds en avtalsförhandling där samtliga avtalsvillkor i hyresavtal och köpeavtal fastslås samt undertecknas.

Tillträde sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft samt erhållit bygglov.

§ 4

Justerad inriktning för markförsäljning avseende Norra Hovstallängen

KSN-2020-01614

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** justera inriktningen för markförsäljningen inom kvarteret Norra Hovstallängen genom att Uppsala Parkerings AB inte längre förutsätts vara en part i mobilitetsanläggningen, samt
2. **att** uppdra till förvaltningen att återkomma med en fördjupad ekonomisk analys inför besluten om hyresavtal och markanvisningsavtal gällande Norra Hovstallängen.

Sammanfattning

Den 10 juni 2020 (§ 175) beslutade kommunstyrelsen om inriktning för markförsäljning avseende Norra Hovstallängen. Denna inriktning anger att marken ska säljas till en extern aktör och att skola, förskola och idrottshall med tillhörande friytor samt mobilitetsanläggningen hyrs tillbaka av kommunen, Bilaga 1.

Genom detta ärende föreslås att mobilitetsanläggningen i stället ingår i de funktioner som en extern aktör ska tillhandahålla till marknaden. Kommunen genom Uppsala Parkerings AB behöver således inte, som en förutsättning för försäljningen, teckna avtal för inhyrning för detta ändamål.

Beslutsunderlag

- Mark- och exploateringsutskottets förslag 26 januari 2022 § 5
- Tjänsteskrivelse daterad 19 januari 2022
- Bilaga 1. Norra Hovstallängen inriktning för markförsäljning 2020-05-04 (KSN-2020-01614)

Kommunstyrelsen
ProtokollsutdragDatum:
2022-02-08**Yrkanden**

Mohamad Hassan (L) och Ulrik Wärnsberg (S) yrkar, med instämmande från Hanna Victoria Mörck (V):
att uppdra till förvaltningen att återkomma med en fördjupad ekonomisk analys inför besluten om hyresavtal och markanvisningsavtal gällande Norra Hovstallängen.

Fredrik Ahlstedt (M), Therez Almerfors (M) och Jonas Segersam (KD) yrkar, med instämmande från Simon Alm (-) och Stefan Hanna (-):
att projekt Norra Hovstallängen avbryts.

Simon Alm (-) och Stefan Hanna (-) yrkar i andra hand bifall Mohamad Hassan (L).

Beslutsgång

Ordförande ställer först Fredrik Ahlstedt (M) med fleras ändringsyrkande mot avslag och finner att kommunstyrelsen avslår detsamma.

Ordförande ställer därefter Mohamad Hassan (L) med fleras tilläggsyrkande mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Ordförande ställer därefter mark- och exploateringsutskottets förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Reservation

Fredrik Ahlstedt (M), Therez Almerfors (M), Christopher Lagerqvist (M) och Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för Fredrik Ahlstedt (M) med flera yrkande med motiveringen:

Moderaterna och Kristdemokraterna har hela tiden påtalat det olämpliga i att bygga en skola bara meter från en av Uppsalas mest trafikerade korsningar. Såväl trafiken som luftkvaliteten riskerar att innebära stora problem.

Skolan borde sedan länge ha påbörjat att uppföras på annan central plats. Med vårt förslag hade en skola redan kunnat vara etablerad.

Stefan Hanna (-) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motiveringen:

Det är beklagligt att inte idéer och förslag, kopplat till ärenden liknande detta, förankras bättre mycket bättre innan de sjösätts. Det är dåligt att så stora och viktiga frågor blir hängande i luften när behovet av centrala förskolor och skolor är stort. Jag anser att ingångstanken att hyror ska sättas utifrån betalningsförmåga är en dålig idé. Hyresnivån ska i huvudsak styras utifrån vilken kvalitet som en uppdragsgivare förväntar sig på önskade fastigheter. Jag förväntar mig att det beslutade tilläggsyrkandet bland annat

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

innebär att vi får en tydlig dragning om vad som händer efter år 20 om en sådan hyresbindningstid skulle bli aktuell.

Simon Alm (-) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motivering: Principiellt är det en dålig plan för Norra Hovstallarängen. En skola på platsen är inte idealiskt och det finns bättre lösningar. Det innebär att Moderaternas yrkande om att avbryta sådan planering är välkommet och förtjänar stöd.

Ärendet i sig är dock avgränsat till att skapa en bättre struktur för hur de planerade behoven ska kunna tillgodoses inom ramen för den plan vi i grunden inte gillar. Det är inte ologiskt och finns inga kända skäl att vända sig emot.

Särskilda yttranden

Tobias Smedberg (V) och Hanna Victoria Mörck (V) lämnar ett särskilt yttrande: Vänsterpartiet ser positivt på att denna fråga rör sig framåt. Samtidigt är det mycket viktigt att det tas ett helhetsgrepp om en hållbar mobilitet i området. Olika typer av cyklar behöver beredas plats, elcyklar vill man till exempel ofta parkera inomhus och då kan garage tjäna detta syfte.

En annan fråga i sammanhanget är om vi ska äga skolfastigheter eller inte, att äga fastigheterna innebär en rådighet som underlättar för att ta ett helhetsgrepp om såväl mobiliteten som andra avgörande frågor för områdets fortsatta utveckling.

Jonas Petersson (C) lämnar ett särskilt yttrande:

Centerpartiet anser att det vore ett misstag av Uppsala kommun att uppföra en skola i kv Norra Hovstallängen. Luftmiljön utmed Kungsgatan hör till den sämsta i Europa, varför det är en gravt olämplig lokalisering för en skola. Dessutom är fastigheten för trång för att uppföra en bra skola för så många elever som planeras. Centerpartiet har tidigare föreslagit kv Kölen längre söderut i Kungsängen som alternativ placering för en skola, och förordade därför att projektet skulle avbrytas.

Kent Kumpula (SD) lämnar ett särskilt yttrande:

Sverigedemokraterna anser i likhet med Moderaterna och Simon Alma att lokaliseringen av skola på den tilltänkta platsen inte är bra och att planeringen av projektet i sin nuvarande form därför bör avbrytas.