Stockholms stad

Exploateringskontoret
Idrottsförvaltningen
Fastighetskontoret
Skärholmens stadsdelsnämnd

Gemensamt tjänsteutlåtande
Dnr E2021-02269-1
Dnr 2.3.4/2021/1733
Dnr 2021/280
Dnr 2021/423

2021-05-27

Kontaktpersoner
Exploateringskontoret
Nina Morling
Telefon: 08-508 26 520

Idrottsförvaltningen
Sophie Dahlberg
Telefon: 08-508 27 639

Fastighetskontoret
Carina Jonsson
Telefon: 08-508 27 029

Skärholmens stadsdelsnämnd
Sara Heppling Trygg
08-508 24 016

Till
Exploateringsnämnden 2021-06-17
Idrottsnämnden, 2021-06-22
Fastighetsnämnden, 2021-06-22
Skärholmens stadsdelsnämnd 2021-08-26

Samverkansavtal för idrotts-, fritids- och skoländamål inom Sätra IP och Vårbergs IP med Hemsö Fastighets AB

Förslag till beslut

Exploateringskontorets förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner samverkansavtalet med Hemsö Fastighets AB, enligt bilaga.

2. Exploateringsnämnden beslutar uppdra till kontoret att fortsätta förhandlingarna enligt samverkansavtalet.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner samverkansavtalet med Hemsö Fastighets AB, enligt bilaga.

2. Fastighetsnämnden beslutar uppdra till kontoret att fortsätta förhandlingarna enligt samverkansavtalet.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner samverkansavtalet med Hemsö Fastighets AB, enligt bilaga.

2. Idrottsnämnden beslutar att uppdra till förvaltningen att fortsätta förhandlingarna enligt samverkansavtalet.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings förslag till beslut

1. Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner samverkansavtalet med Hemsö Fastighets AB, enligt bilaga.

2. Skärholmens stadsdelsnämnd beslutar att uppdra till förvaltningen att fortsätta förhandlingarna enligt samverkansavtalet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Marina Högland
Förvaltningschef

Anders Kindberg
Förvaltningschef

Patrik Åhnberg
Stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Av kommunfullmäktiges budget 2021 framgår att staden ska öka samarbetet med externa aktörer på marknaden som vill investera i infrastruktur, bostäder och samhällsfastigheter. Stadens organisation för arbetet med privata etableringar av verksamhet och/eller tillhandahållande av samhällsfastigheter förtydligas i och med budget 2021. Utifrån stadens behov ska samverkan med externa aktörer inom samhällsfastigheter och privata utförare inom äldreomsorg, pedagogiska området, social omsorg och idrottsanläggningar öka.

Genom aktivt och utökat samarbete med externa aktörer på marknaden som vill investera i bostäder och samhällsfastigheter minskar stadens finansieringsbehov och genomförandeförmågan ökar. Vid sådana samarbeten kan viktig kunskap hos andra aktörer om styrning och uppföljning av projektframtagande, genomförande och förvaltning tillgodogöras staden och stärka den egna förmågan inom detta område.

Hemsö Fastighets AB har inkommit med en ansökan om bygga nya ishallar vid Sätra IP, en ny skola invid Sätra IP och en multihall inklusive en lokal för fritidsändamål vid Vårbergs IP. Avsikten är att staden ska hyra in sig lokalerna.

Ett samverkansavtal, vilket är att likställa med ett intentionsavtal, inför fortsatta förhandlingar om tomträttsupplåtelser och hyresavtal föreslås tecknas mellan staden och Hemsö.

Tidigare beslut

Ishallar på Sätra IP

Utredningsbeslut fattades i april 2016 i fastighetsnämnden och idrottsnämnden Dnr: 08.01.01/325/2016.

Inriktningsbeslut fattades i mars 2017 fastighetsnämnden och idrottsnämnden Dnr: 2.6-128/2016.

Multihall vid Vårbergs IP

Utredningsbeslut fattades i mars 2016 i fastighetsnämnden Dnr: 4.1-071/2016 och idrottsnämnden Dnr: 08.01.01/241/2016.

Reviderat utredningsbeslut fattades i jan 2017 i fastighetsnämnden Dnr: 4.1-071/2016 och idrottsnämnden Dnr: 08.01.01/241/2016.

Inriktningsbeslut fattades i maj 2018 i fastighetsnämnden dnr: 2017/103 och idrottsnämnden Dnr: 08.01.01/241/2016.

Ärendet

Bakgrund

Av kommunfullmäktiges budget 2021 framgår att staden ska öka samarbetet med externa aktörer på marknaden som vill investera i infrastruktur, bostäder och samhällsfastigheter. Stadens organisation för arbetet med privata etableringar av verksamhet och/eller tillhandahållande av samhällsfastigheter förtydligas i och med budget 2021. Utifrån stadens behov ska samverkan med externa aktörer inom samhällsfastigheter och privata utförare inom äldreomsorg, pedagogiska området, social omsorg och idrottsanläggningar öka.

Nämnderna ska utöka samarbetet med externa aktörer vid nyproduktion och ombyggnad, exempelvis genom att tillsammans med berörda nämnder pröva möjligheterna fler idrottsanläggningar byggs och drivs av fristående aktörer samt att eventuellt överlåta anläggningar med större reinvesteringsbehov till externa aktörer.

Genom aktivt och utökat samarbete med externa aktörer på marknaden som vill investera i bostäder och samhällsfastigheter minskar stadens finansieringsbehov och genomförandeförmågan ökar. Vid sådana samarbeten kan viktig kunskap hos andra aktörer om styrning och uppföljning av projektframtagande, genomförande och förvaltning tillgodogöras staden och stärka den egna förmågan inom detta område.

Ett övergripande mål i arbetet att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter såsom idrottsanläggningar är att öka möjlighet att tillgodose den volym fastigheter som kommer behövas i den snabbt växande staden. Att hålla tillbaka stadens investerings- och reinvesteringsvolymer i det fall kapitalkostnader och räntor ökar är ytterligare ett motiv till att samarbeta mer med privata aktörer.

Staden driver idag idrottsverksamhet på Sätra IP och Vårbergs IP. På fastigheten Tankebyggarorden 2 intill Sätra IP finns idag tillfälliga bostäder på tillfälligt bygglov.

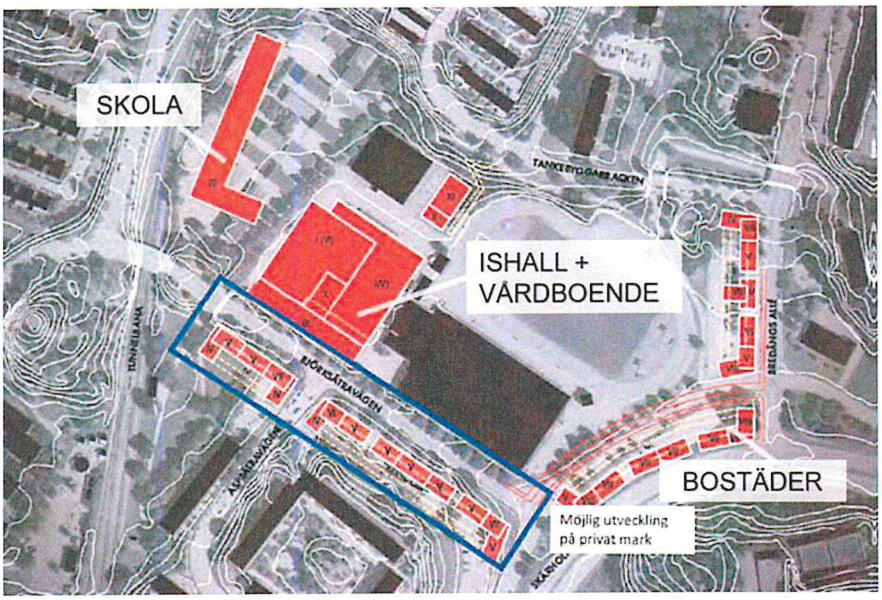
Sätra

På Sätra idrottsplats finns idag ishall, friidrottshall, idrottshall, naturgräsplan och friidrottsytor. Vintertid finns också en naturisrink

och ett skidspår. Norr om idrottsplatsen ligger fastigheten Tankebyggarordern 2 som finns med som grundskoletomt i stadens SAMS-planering. På denna fastighet finns idag ett arrende och tidsbegränsat bygglov för tillfälliga studentbostäder.

Ishallen är i dåligt skick och riskerar att stängas på grund rasrisk. För idrottsplatsen gäller en detaljplan för idrottsändamål (Y) och för fastigheten Tankebyggarorden 2 gäller en detaljplan för allmänt ändamål (A).

Hemsö och Nordr har skickat in en markanvisningsansökan för sport-, skol- vård-, och bostadsändamål. Förslaget innefattar cirka 20 000 kvm BTA bostäder upplåtna som hyresrätt och bostadsrätt, två nya isrinkar om cirka 12 500 kvm BTA, ett vårdboende om cirka 7 500 kvm BTA, cirka 5 000 BTA studentbostäder samt en F-6 skola om cirka 6 000 kvm BTA.



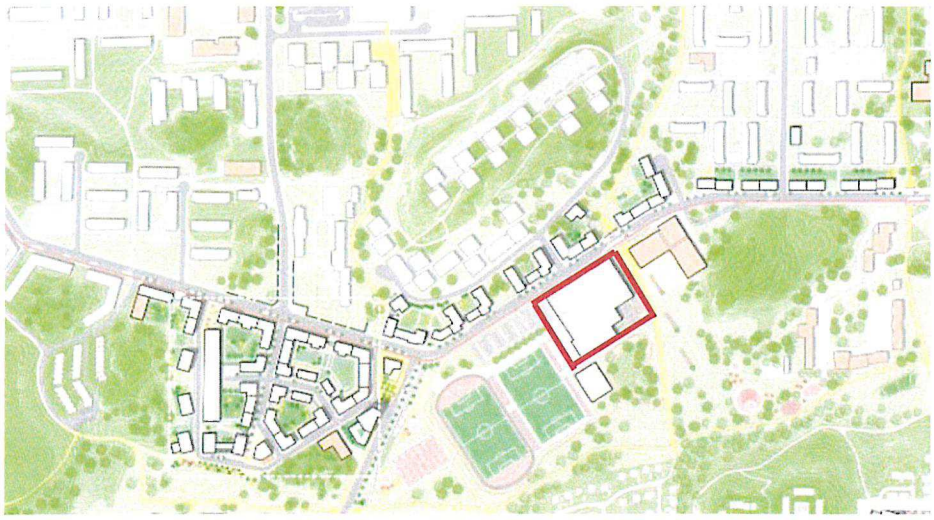
Hemsö och Nordrs ansökan med fler verksamheter och bostäder

Staden har beaktat ansökningen med de olika verksamheterna och har konstaterat att de föreslagna bostäderna inte är lämpliga som del i projektpaketet på grund av oklarheter kring kommande dragning av Spårväg syd samt att en del av dem inte ligger på stadens mark. Vårdboende löses på annat sätt i stadsdelen. Förslag till beslut avseende samverkansavtal inrymmer därmed endast ishallar på Sätra IP och en skola på en egen fastighet intill Sätra IP.

Vårberg

Fastighetskontoret tog nyligen fram en ny detaljplan för utbyggnad av Vårbergs IP och har påbörjat projektering av en ny multihall enligt detaljplanen. Multihallen innehåller en fotbollshall, en idrottshall, servicefunktioner till uteidrottsytorna, boulebanor, en blackbox och lokal för fritidsändamål. Fastighetskontoret och tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram en programhandling för multihallen. Fastighetskontoret har dessutom ett pågående projekt gällande konstgräsplaner på idrottsplatsen.

Hemsö har tillsammans med Arvet skickat in en gemensam markanvisningsansökan för idrottshall, vård- och omsorgsboende, skola och cirka 550 stycken bostäder vid Vårbergsvägen inom Fokus Skärholmen. Ett projektpaket med nya bostäder skulle förutsätta att en ny detaljplan för idrottsplatsen tas fram. Det skulle troligtvis också kräva att den nyligen godkända detaljplanen för Vårbergsvägen revideras. Detta gör att staden gjort bedömningen att bostäder inte bör ingå i projektpaketet. Den i Vårbergsvägens nya detaljplan planerade skolan bör inte ingå i paketet på grund av osäkerhet kring behoven.



Ny multihall markerad i rött. Övrig skissad bebyggelse är del av ny detaljplan för fokusområdet Vårbergsvägen.

Under 2020-2021 har diskussioner förts om vilka verksamheter som kan ingå i ett projektpaket mellan staden och Hemsö och ett utkast till Samverkansavtal för stadens inhyrning tagits fram.

Förslag till beslut avseende till samverkansavtal inrymmer därmed endast multihall inklusive lokal för fritidsändamål vid Vårbergs IP.

Bolaget har sedan tidigare inga pågående inhyrningsprojekt inom staden.

Omfattning och samverkansavtal

Hemsö och staden har fört diskussioner om ett Samverkansavtal, se Bilaga 1, avseende uppförande av nya ishallar inom Sätra IP, en multihall inom Vårbergs IP samt en kommande skola angränsande till Sätra IP. Avsikten är att ishallarna och multihallen ska hyras ut till staden. Skolan kan komma att hyras av staden eller av fristående aktör. Samverkan delas in i tre etapper som delvis kan löpa parallellt.

Den första etappen innebär samverkan kring utvecklingen av nya ishallar belägna inom Sätra IP. Intentionen är att marken ska upplåtas med tomträtt och hyresavtal med tillhörande projektgenomförandebilaga ska tecknas med idrottsnämnden om parterna kommer överens i kommande förhandling.

Tomträttsupplåtelse och hyresavtal beslutas i berörda nämnder och kommunfullmäktige. Efter beslut i fullmäktige kommer staden upphandla entreprenaden enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU).

I den andra etappen ska parterna inleda förhandling gällande multihall inom Vårbergs IP. Intentionen är att marken ska upplåtas med tomträtt. Hemsö tecknar ett hyresavtal med tillhörande projektgenomförandebilaga med idrottsnämnden respektive Skärholmens stadsdelsnämnd om parterna kommer överens i kommande förhandling. Avtalet beslutas i berörda nämnder och kommunfullmäktige. Efter beslut i fullmäktige kommer staden upphandla entreprenaden enligt LOU.

Den tredje etappen innebär samverkan kring en möjlighet att träffa överenskommelse om exploatering för ny skola inom fastigheten Tankebyggarorden 2, intill Sätra IP. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Om två eller tre av dessa etapper genomförs erhåller staden hyresrabatt för respektive objekt.

Samverkansavtalet gäller för respektive etapp från parternas undertecknande enligt nedan och kan under vissa omständigheter sägas upp. Ensamrätten för Hemsö att förhandla om hyresavtal och tomträttsupplåtelse för ishallar på Sätra IP gäller under 1 års tid och för Vårbergs IP samt Tankebyggarorden gäller ensamrätten att

förhandla under 2 års tid. Förslag till samverkansavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1.

Kommande beslut

I enlighet med samverkansavtalet ska parterna fortsätta förhandlingar inför kommande beslut för de tre etapperna.

Etapp 1

- Beslut om tomträttsupplåtelse i berörd nämnd.
- Särskilt ärende där beslut om upphandling och hyresavtal för nya ishallar inom Sätra IP fattas i berörd nämnd, preliminärt hösten 2021

Etapp 2

- Beslut om tomträttsupplåtelse i berörd nämnd.
- Särskilt ärende där beslut om upphandling och hyresavtal för ny multisporthall vid Vårbergs IP fattas av berörda nämnder, preliminärt våren 2022

Etapp 3

- Beslut om tomträttsupplåtelse i berörd nämnd.
- Överenskommelse om ny skola inom Tankebyggarorden 2

De särskilda ärendena inklusive hyresavtal ska godkännas av kommunfullmäktige.

Byggaktör

Hemsö fastighets AB förvaltar ett fastighetsbestånd som omfattar 408 samhällsfastigheter inom segmenten äldreboende, utbildning, idrott, vård och rättsväsende. Fastighetsvärdet är på 65,5 miljarder kronor och beståndet är idag fördelat på marknaderna Sverige, Tyskland och Finland där Sverige står för den största delen av portföljen som uppgår till 66 procent.

Hemsös hyresgäster utgörs till största del av stat, kommun, och region, men även av privata företag med skattefinansierad verksamhet. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Region Stockholm, Åbo stad, Attendo och finska Justitieministeriet, samt ett antal kommuner i Sverige.

Hemsö ägs av Tredje AP-fonden till 85 procent och av AB Sagax till 15 procent, direkt och indirekt.

Risker och osäkerheter

Syftet med projektet är att skapa tillkommande idrotts- och fritidsytor för kommunal verksamhet. Upprustningsbehovet av nuvarande ishall på Sätra IP är stort och driftstörningar kan ske om projektet drar ut på tiden.

På den kommande fastigheten vid Vårbergs IP finns idag en service- och omklädningsbyggnad samt en uterink. Innan nuvarande funktioner rivs måste Vårbergs IP kompletteras med en ny servicebyggnad innehållande maskinskötselgarage, omklädningsrum, undercentral med mera för att tillgodose fotbollsplanernas behov.

Det är mycket viktigt att funktionskraven på byggnaden ställs korrekt från början eftersom justeringar sannolikt kommer leda till hyrestillägg i kommande skede. Eftersom idrottsnämnden blir upphandlande myndighet, krävs särskild kompetens och särskild organisation vilket behöver säkerställas. Utöver upphandlingskompetens kommer i olika skeden av projekten resurser med kompetens inom avtals- och entreprenadjuridik behöva tillföras samt projektledare som följer respektive projektet till dess en anläggning är på plats.

I nästa steg ska staden förhandla fram hyresvillkor med Hemsö. I och med att det är en extern inhyrning kan påverkan över tid komma att skilja sig åt jämfört med när nämnden hyr av fastighetsnämnden till självkostnad som minskar över tid i takt med att anläggningen skrivs av. I förhandlingen ska avvägningar göras utifrån ekonomi, avtalstid och riskfördelning för att förhandla fram ett gynnsamt avtalsupplägg för staden.

Stadens synpunkter

För staden är det av vikt att samarbetet med privata aktörer för uppförandet av samhällsfastigheter fortsätter att utvecklas i syfte att avlasta stadens investeringsbudget och minska låneskulden. Projekt som Sätra IP, Vårbergs IP och fastigheten Tankebyggarorden 2 är viktiga pilotprojekt för att utveckla processer tillsammans med privata aktörer. Genom att skapa en portfölj med flera ingående

delar kan en större helhetsnytta uppstå och fördelarna kan därmed komma staden till godo. Staden ser också att ökade samarbeten med privata aktörer kommer leda till intern process- och metodutveckling för såväl externa inhyrningar som för stadens egna projektutvecklingsprocesser.

Projekten förutsätter ett nära och öppet samarbete med Hemsö Fastighets AB både nu och på lång sikt. Samverkansavtalet utgör grunden för det fortsatta arbetet.

Bilagor

Samverkansavtal med bilagor