

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**SISAB**
Josefina Erenius
Telefon: 08-508 46 139**Till**
Exploateringsnämnden 2021-06-17
Idrottsnämnden 2021-06-22
Fastighetsnämnden 2021-06-22
SISAB 2021-06-09

Avsiktsförklaring för idrottsändamål inom Herbariet 2 med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB

Förslag till beslut

Exploateringskontorets förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner avsiktsförklaring, enligt bilaga 1, med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB.
2. Exploateringsnämnden beslutar uppdra till kontoret att fortsätta förhandlingarna enligt avsiktsförklaringen

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner avsiktsförklaring, enligt bilaga 1, med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB.
2. Fastighetsnämnden beslutar uppdra till kontoret att fortsätta förhandlingarna enligt avsiktsförklaringen

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner avsiktsförklaring, enligt bilaga 1, med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB.
2. Idrottsnämnden beslutar uppdra till förvaltningen att fortsätta förhandlingarna enligt avsiktsförklaringen

SISAB:s förslag till beslut

1. Styrelsen beslutar att uppdra åt VD att teckna avsiktsförklaring gällande utveckling av Herbariet 2

Johan Castwall
Förvaltningschef

Marina Högländ
Förvaltningschef

Anders Kindberg
Förvaltningschef

Claes Magnusson
Verkställande direktör

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.

Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB har inkommit med en ansökan om att förvärva den befintliga Brännkyrkahallen, bygga nya idrottshallar och en ny skola inom Herbariet 2 i Midsommarkransen. Avsikten är att staden ska hyra in sig i idrottslokalerna och att den privata Internationella Engelska Skolan, IES, ska hyra in sig i skollokalerna.

Herbariet 2 upplåts idag med tomträtt till SISAB och exploateringskontoret markanvisade under 2015 bostäder på platsen. Stadens behov på platsen har sedan dess omvärderats och markanvisningen har därför inte förlängts.

En avsiktsförklaring, vilket är att likställa med ett intentionsavtal, inför fortsatta förhandlingar om tomträttsupplåtelse och hyresavtal föreslås tecknas mellan staden och Nystad.

Tidigare beslut

2015-06-11 markanvisade exploateringsnämnden 375 bostäder inom fastigheten. Denna markanvisning har inte förlängts.

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i februari 2018 (dnr 2017/457 respektive dnr 08.03.01/46/2018) angående ombyggnad och upprustning av Brännkyrkahallen.

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i juni 2019 angående ombyggnad och upprustning av Brännkyrkahallen (dnr 2017/457 respektive dnr 08.03.01/46/2018).

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.

Staden äger fastigheten Stockholm Herbariet 2 vilken idag upplåts med tomträtt till SISAB. Inom fastigheten finns bland annat idrottsanläggningen Brännkyrkahallen och Midsommarkransens gymnasium belägna.

Under 2015 markanvisade exploateringskontoret totalt 375 bostäder till tre olika byggherrar på den obebyggda delen av fastigheten.

Brännkyrkahallen är en idrottshall uppförd 1962-1964 i Midsommarkransen. Hallen är cirka 6 700 kvm fördelade på två hallar för bollsport och gymnastik, kampsportshallar, skytteklubb och bowling. Hallen är mycket viktig för Midsommarkransens gymnasium som har en idrottsinriktning. Hallens tekniska installationer är uttjänta och den behöver även anpassas för att möta dagens lagkrav för tillgänglighet och brandutrymning för att möjliggöra en framtida drift av hallen och förbättra personalens arbetsmiljö.

Fastighetskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram en programhandling som beskriver de åtgärder som krävs för att säkerställa en framtida drift av anläggningen. Under våren 2019 utreddes även en eventuell utbyggnad av Brännkyrkahallen för att möta de krav som ställs på en publikhall såsom spelmått och publikkapacitet. Utredningen visade även på att spelmått och storlek på läktare ej fullt ut går att inrymma i en utbyggd hall. I och med hallens grönklassning bedömdes de antikvariska kraven kring varsamhet vid utbyggnaden bli mycket svåra att uppfylla samt för kostnadsdrivande.

I juni 2019 fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett inriktningsbeslut om att fortsätta planera för de föreslagna åtgärderna i en systemhandling. Fastighetskontoret tog tillsammans med idrottsförvaltningen fram en volymstudie på intilliggande bollplan för att utreda möjligheten att uppföra två fullstora hallar. Därefter har en förfrågan från en privat byggaktör gällande möjligheten till en nybyggd hall inkommit till staden.

Staden har behov av ytterligare fullstora idrottshallar i området, och den tidigare markanvisningen för bostäder har därför inte förlängts.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänna ändamål. Förutom skolan finns inom fastigheten idag en bollgrusplan och några paviljonger med tillfällig skolverksamhet.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att ta upp start-PM för detaljpaneläggning för godkännande 2021-06-16.



Aktuell plats markerad i rött

Utvecklingsförslag

Nystad har studerat möjligheterna för en utveckling inom fastigheten eftersom internationella engelska skolan är i behov av nya lokaler. Nystads utvecklingsförslag inkluderar tre nya fullstora idrottshallar varav en med läktarkapacitet om ca 150 personer, en ny grundskola samt en totalrenovering av Brännkyrkahallen. Under senare del av 2020 påbörjades arbetet med att detaljera förslaget och en avsiktsförklaring har tagits fram.

Omfattning och avsiktsförklaring

Avsiktsförklaringen innebär att förhandlingar inleds exklusivt med Nystad. Genomförande av intentionerna förutsätter att staden och Nystad kommer överens i kommande förhandlingar.

Avsiktsförklaringen beskriver ett projekt i två etapper.

I den första etappen förvärvar Nystad den befintliga Brännkyrkahallen och marken upplåts med tomträtt. Byggnaden kommer att värderas och säljas till marknadsmässigt pris och tomträttsupplåtelsen kommer att ske till marknadsmässiga avgifter.

Detta sker när Nystad tecknat ett hyresavtal med idrottsnämnden med tillhörande projektgenomförande bilaga om parterna kommer överens i kommande förhandling. Tomträttsupplåtelse och hyresavtal beslutas i berörda nämnder och kommunfullmäktige. Efter beslut kommer staden upphandla entreprenaden enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU).



Befintliga Brännkyrkahallen markerad i rött

Den andra etappen innebär att Nystad driver detaljplanearbete för nya idrottshallar och skola på den idag obebyggda delen av Herbariet 2. Nystad tecknar ett hyresavtal med idrottsnämnden med tillhörande projektgenomförandebilaga om parterna kommer överens i kommande förhandling. Avtalet beslutas i berörda nämnder och kommunfullmäktige. Efter beslut kommer staden upphandla entreprenaden enligt LOU. Behovet av läktarkapacitet är under utredning inom staden och bedöms i nuläget ligga i spannet 800-1 200 platser.

Skolan ska förhyras till privat aktör, med stor sannolikhet Internationella Engelska skolan, IES. IES bedriver idag verksamhet för ett stort antal elever i tillfälliga lokaler i närbelägna Telefonplan. På grund av ett tillfälligt bygglov som löper ut behöver Internationella Engelska Skolan hitta nya lokaler och detta ska lösa deras behov.



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Nystad ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till uppförande av byggnaderna. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Avsiktsförklaringen gäller under två år från parternas undertecknande och kan under vissa omständigheter sägas upp. Ensamrätten för Nystad att förhandla om hyresavtal och tomträttsupplåtelse för den befintliga Brännkyrkahallen gäller under ett års tid och ensamrätten för förhandlingar om de nya idrottshallarna gäller under två års tid.

Förslag till avsiktsförklaring bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1.

Kommande beslut

I enlighet med avsiktsförklaringen ska parterna fortsätta förhandlingar inför kommande beslut.

- Beslut om köpeskilling för befintliga Brännkyrkahallen och tomträttsupplåtelse fattas i berörd nämnd, preliminärt hösten 2021

- Särskilt ärende där beslut om upphandling och hyresavtal fattas i berörda nämnder, preliminärt hösten 2021
- Särskilt ärende om upphandling och hyresavtal för nya idrottshallar inom Herbariet fattas i respektive nämnd, preliminärt vintern 2022.

De särskilda ärendena inklusive hyresavtal ska godkännas av Kommunfullmäktige.

Byggaktör

NYSTAD Stadsutveckling AB, moderbolag till Nystad Stockholm idrotts- & skolfastigheter AB, är ett fastighetsbolag med fokus på utveckling och långsiktigt ägande av samhällsfastigheter i form av skolor, idrottshallar och äldreboenden i Sverige. All projektutveckling sker i egen regi i samarbete med kommuner och verksamheter. Nystad grundades 2017.

Under 2019 och 2020 förvärvade Nystad två fastigheter i centrala Kungsbäcka av kommunen. Den ena för utveckling av två fullstora idrottshallar, med läktarkapacitet för 1 000 personer där kommunen är hyresgäst, den andra för utveckling av en grundskola F-9 för 900 elever med Internationella Engelska Skolan som hyresgäst. Idrottshallarna färdigställdes i januari 2021 och grundskolan är under produktion med färdigställande i augusti 2021. Total area om cirka 12 000 kvm BTA.

Nystad arbetar med ytterligare 12 projekt i fyra Stockholmskommuner. Projekten omfattar en bruttoarea om cirka 68 000 kvm till ett värde av cirka 3 Mdkr kronor. Projekten befinner sig i olika skeden, från detaljplanering till produktion. Under våren/sommaren 2021 planeras tillträde till två fastigheter i två kommuner för nybyggnation av 3 grundskolor om cirka 17 000 kvm samt en befintlig idrottshall.

Bolagets projekt finansieras med eget kapital samt bankfinansiering. Grundarna äger en tydlig majoritet av bolaget. Övriga ägare är medarbetare och finansiärer. Organisationen består i dag av cirka 20 anställda, rådgivare och konsulter som arbetar med bland annat projektutveckling, projektgenomförande och administration. Nystads statsutveckling AB hade en omslutning om 4,4 mnkr 2019.

Part i avsiktsförklaringen är Nystad Stockholm idrotts- & skolfastigheter AB som registrerades 2020.

Risker och osäkerheter

Syftet med projektet är att skapa idrottsytor för kommunala verksamheter och skollokaler för IES som idag har lokaler med tillfälligt bygglov i Telefonplan. Behovet av nya skollokaler för IES infaller under april 2024, och tidplanen är därför mycket ansträngd.

På den kommande fastigheten för de nya idrottshallarna och skolan finns idag skolpaviljonger samt en äldre vaktmästarbostad. Samordning med dessa verksamheter behöver lösas under en tid.

Upprustningsbehovet att nuvarande Brännkyrka idrottshall är stort och driftstörningar kan ske om projektet drar ut på tiden.

Det är mycket viktigt att funktionskraven på byggnaden ställs korrekt från början eftersom justeringar sannolikt kommer leda till hyrestillägg i kommande skede annars. Ett omfattande arbete kommer krävas i samband med att de båda hyresavtalen och projektgenomförandebilagor ska förhandlas fram. Därutöver blir idrottsnämnden upphandlande myndighet, vilket innebär att krav på särskild kompetens och särskild organisation uppstår som kommer medföra ett stort resursbehov under hela skedet ända tills anläggningarna finns på plats.

Om avsiktsförklaringen resulterar i hyresavtal för idrottsnämnden kommer hyreskostnaden belasta nämndens budget under lång tid. I och med att det är en extern inhyrning kommer påverkan över tid skilja sig åt jämfört med när idrottsnämnden hyr av fastighetsnämnden till självkostnad som minskar över tid i takt med att anläggningen skrivs av.

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 Herbariet 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. Projekten förutsätter ett nära och öppet samarbete med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB både nu och på lång sikt. Avsiktsförklaringen utgör grunden för det fortsatta arbetet.

Möjligheten till ersättningslokaler för IES är positivt och påverkar ett stort antal barn och stadens behov av kommunala skolplatser.

Bilagor

1. Avsiktsförklaring