

Handläggare
Vanja Westerlund
08-508 876 49**Till**
Exploateringsnämnden
2022-04-21

Kostnad för inhyrning hos privata aktörer. Svar på skrivelse från Clara Lindblom m.fl. (V)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på skrivelsen.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefEbba von Platen
Enhetschef

Skrivelsen

I en skrivelse från Vänsterpartiet ställs frågor om avsiktsförklaringen som tecknats med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB 2021-06-17 efter beslut i exploateringsnämnden, idrottsnämnden, fastighetsnämnden samt Skolfastigheter i Stockholm ABs styrelse.

Frågorna som ställs rör stadens tillvägagångssätt angående tecknande av avtal och hyresförhandling gällande Brännkyrkahallen, vilka risk- och konsekvensanalyser som gjorts för stadens lokalhyreskostnader på kort och lång sikt och vad staden anser om förutsättningarna för att nå ett fördelaktigt avtal.

Exploateringskontoret
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
fredrik.wallin@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ärendets beredning

Ärendet har beretts genom exploateringskontoret efter samråd med idrottsförvaltningen.

Exploateringskontorets synpunkter

Avsiktsförklaringen som tecknades är att likställa med ett intentionsavtal inför fortsatta förhandlingar om att upprätta tomträttsupplåtelse och hyresavtal mellan staden och Nystad.

Avsiktsförklaringen innebär att förhandlingar inleds exklusivt med Nystad men ett genomförande av projektet förutsätter att staden och Nystad kommer överens i kommande förhandlingar. Avsiktsförklaringen sätter därmed inte ramarna för genomförande av intentionerna och garanterar således inte dessa.

Beslut om eventuellt hyresavtal fattas av idrottsnämnden, och det är idrottsförvaltningen som förhandlar hyresavtal för stadens räkning.

Först när Nystad är överens med idrottsförvaltningen om hyresavtal med idrottsförvaltningen och är överens med exploateringskontoret om pris för Brännkyrkahallen kommer marken upplåtas med tomträtt samt vid behov en överenskommelse om exploatering att tecknas, vilken reglerar parternas fortsatta mellanhavanden i projektet samt säkrar ett ekonomiskt hållbart genomförande. Samtliga avtal, som överenskommelse om exploatering, tomträttsupplåtelse, försäljning av byggnad och hyresavtal ska beslutas i respektive berörda nämnder och kommunfullmäktige. Hyresavtalet kommer för sin giltighet vara villkorat av att samtliga avtal som krävs för projektets genomförande beslutas i respektive nämnd och kommunfullmäktige.

Eftersom genomförande av intentionerna i avsiktsförklaringen förutsätter att parterna kommer överens i alla de frågor som sätter de ekonomiska och genomförbara förutsättningarna för projektet anser exploateringskontoret att det varken är bättre eller sämre att teckna ett hyresavtal innan den gemensamma planeringen för platsen har inletts. Hyresavtalet kommer för sin giltighet vara villkorat av att samtliga avtal som krävs för projektets genomförande beslutas i respektive nämnd och kommunfullmäktige.

I samband med att idrottsförvaltningen tar upp hyresavtalet i idrottsnämnden kommer även tillhörande konsekvensanalyser gällande uthyrning till extern part presenteras.

Exploateringskontoret kommer å sin sida till sin nämnd belysa övriga projektrelaterade risk- och konsekvensanalyser i samband med att kontoret tar upp överenskommelsen om exploatering med förslag på genomförandebeslut.

I övrigt anser exploateringskontoret att avsiktsförklaringen är gynnsam för staden samt att den faller väl i linje med stadens mål. Enligt kommunfullmäktigs budget för 2021 och 2022 ska samtliga nämnder och bolag inom staden underlätta för externa aktörer att medverka i utbyggnaden av skolor, förskolor och idrottsanläggningar. Nämnderna ska utöka samarbetet med externa aktörer vid nyproduktion och ombyggnad, exempelvis genom att tillsammans med berörda nämnder pröva möjligheterna att fler idrottsanläggningar byggs och drivs av fristående aktörer samt att eventuellt överlåta anläggningar med större reinvesteringsbehov till externa aktörer. Att hålla tillbaka stadens investerings- och reinvesteringsvolym är i det fall kapitalkostnader och räntor ökar ytterligare ett motiv till att samarbeta mer med privata aktörer.

Att samma byggaktör ansvarar för genomförandet av både Brännkyrkahallen samt nya idrottshallar och skola bör ge förutsättningar för samordningsvinster under genomförande- och driftsskede. Samordningsvinster i genomförande och drift bedöms kunna ge förutsättningar för bättre ekonomi och hyresvillkor. Hyresförhandlingar fortgår nu med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB genom idrottsnämnden. Exploateringskontoret kommer inte föregripa det ekonomiska utfallet av den pågående hyresförhandlingen.

Exploateringsnämnden avser inte att fatta beslut om att sälja Brännkyrkahallen samt upplåta tomträtten till Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB innan förhandlingarna om hyra och hyresvillkor genomförts genom idrottsnämnden.

Slut

Bilagor

1. Skrivelse om kostnader för inhyrning hos privata aktörer