

Handläggare
Frida Månsson
085086405

Till
Exploateringsnämnden
2020-08-27

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för utökad byggrätt för skoländamål inom fastigheterna Skogsnävan 1, Rödtoppan 1 och 7 mm i Kälvesta till Skolfastigheter i Stockholm AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Skogsnävan 1 samt Rödtoppan 1 och 7 omfattande investeringsutgifter om 27,6 mnkr och investeringsinkomster om 0 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, planerar att riva den nuvarande Björnbodaskolan, som byggdes för ca 300 elever inom tomträttsfastigheten Skogsnävan 1 under 1960-talet, och ersätta den med en större byggnad för 1200 elever. Skolbyggnaden är utdömd för användning för skolverksamhet. Den undervisning som sker idag är i tillfälliga skolpaviljonger

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
frida.mansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Vidare kommer SISAB att ta bort en paviljong för tillfällig förskoleverksamhet inom tomträttsfastigheten Rödtoppan 1. I närområdet, inom tomträttsfastigheten Rödtoppan 7, finns en äldre förskolebyggnad. För närvarande används den gamla förskolan som tillfällig skollokal inom Björnbodaskolans verksamhet. SISAB planerar att riva även denna byggnad och ersätta den med en större förskolebyggnad. En del av stadens mark inom fastigheten Vinsta 6:1 föreslås regleras till SISAB som tillskottsmark för skol – och förskolegård.

SISAB planerar den nya skolbyggnaden på uppdrag av utbildningsförvaltningen i Stockholm. Utveckling av förskoleverksamheten planerar SISAB i samråd med stadsdelsförvaltningen Hässelby-Vällingby.

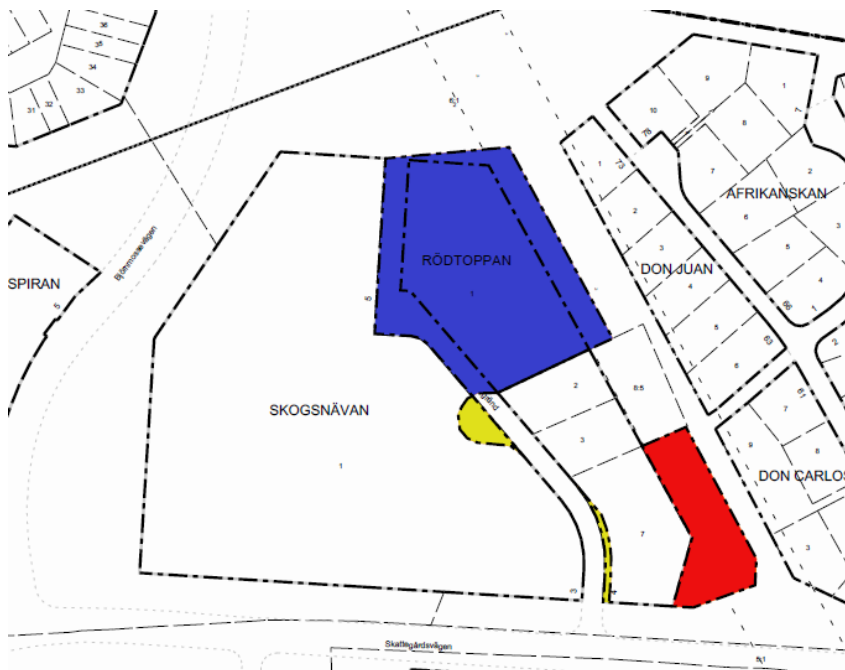
Tomträttsfastigheterna ligger i närheten av ett utvecklingsområde för bostadshus vid Björnmossevägen. Utvecklingsområdet möjliggörs genom att en kraftledning nedmonterats under 2017 inom projektet Stockholm ström som delvis finansierats av Stockholm stad.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 27,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 % procent.

Exploateringskontorets utgifter består i att bygga om Skogsnävegränd samt en ny gång och cykelväg öster om planområdet. I närområdet planeras också en mindre lekplats med naturinslag att anläggas.

Bakgrund till överenskommelsen

Björnbodaskolan byggdes på 60-talet för cirka 300 elever. SISAB bedömer att nuvarande skolbyggnad är otjänlig för skolverksamhet och undervisningen sker i huvudsak i tillfälliga paviljonger. Utbildningsförvaltningen har gett SISAB i uppdrag att bygga en ny skola för 1200 elever. Vidare planeras en ny idrottshall till skolan samt en ny förskola med 6- 8 avdelningar.



Förändringskarta. Gula områden överförs från Skogsnävan 1 och Rödtoppan 7 till Vinsta 6:1. Blå områden överförs från Vinsta 6:1 och Rödtoppan 1 till Skogsnävan 1. Rött område överförs från Vinsta 6:1 till Rödtoppan 7.

Marken för skolverksamheten upplåts med tomträtt. SISAB innehar tomträtterna inom samtliga fastigheter (Skogsnävan 1, Rödtoppan 1 och 7). Skogsnävan 1 och Rödtoppan 1 slås ihop och bildar en sammanhängande skolgård. På Rödtoppan 7 byggs ny förskola. Del av Vinsta 6:1 utgör tillskottsmark till tomträttsfastigheterna. Tilläggsavtal ska upprättas till tomträttsavtalen. Nuvarande skolbyggnader är tillsammans ca 4500 kvm BTA och de nya skolhusen omfattar ca 19350 kvm BTA.

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tidigare beslut

Exploateringskontoret har godkänt markanvisning och inriktningsbeslut 2017-08-24. (Dnr: E2017-00715)

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2017-09-21. (Dnr E2016-19492)

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering tecknas med SISAB avseende skola och förskola samt idrottshall.

Staden överlåter genom fastighetsreglering mark för skolgårdsändamål till SISAB inom del av Vinsta 6:1.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 27,6 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 9 mnkr motsvarande 44 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,60.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 27,6 mnkr, varav 1,2 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Dessa utgifter avser främst projektering och egen tid. Inkomsterna beräknas till 0 mnkr.

Investeringsutgifter i projektet är främst ombyggnad/anpassning av befintlig gata, ny gång och cykel-väg samt en lekplats. Byggherren står för plankostnader och alla arbeten inom kvartersmark.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 131 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 %.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 27,6 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,2	-1,4	-0,8	-22,9	-1,3	0,0	-27,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,2	-1,4	-0,8	-22,9	-1,3	0,0	-27,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till ca 1,3 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens projekteringsrisk har behandlats i kalkyl enligt gängse rutin med detaljerings – och riskpåslag. Stadens investering är begränsad till viss anpassning av Skogsnävegränd, anläggning av nytt gång och cykelstråk samt en mindre lekpark.

Slutsats-ekonomi

Projektets kalkyl visar på ett litet överskott till staden vilket är positivt. Projektet bedöms kunna finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Utbyggnad av skolor och förskolor i ett område som förväntas utvecklas med fler bostäder, främjar en levande stadsmiljö.

Miljö

Grönstråket öster om planområdet där kraftledningen tidigare varit förstärks genom anläggning av nytt gång och cykelstråk.

Grönyrtornas andel inom skoltomten minskas inte påtagligt eftersom byggnaderna planeras bli högre än dagens låga skolhus.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Staden förbinder två befintliga stråk genom anläggning av ny gång och cykelväg genom parkmark som hittills inte varit tillgänglig. Dessutom anläggs en ny lekplats med naturinslag.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Skogsnävan 1 m fl. uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Vistelseytor och entréer intill de nya husen kommer vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har generellt inte stora nivåskillnader.

Påverkan på barn

Hela området är till för barn i olika åldrar, skolan är avsedd för grundskolans alla stadier. Projektet innehåller även utökad förskoleverksamhet. En ny lekpark på allmän platsmark blir en resurs för barnen i och runtomkring skolan. På blivande skolgård finns relativt stora lekytor för skolbarnen och den omkringliggande miljön är grön. Förbättrade gång och cykelförbindelser till den nya skolan skapas.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel eventuellt att avsättas för konstnärlig utsmyckning invid

lekplatsen, alternativt intill en sällsynt växt som upptäckts vid en naturvärdesinventering intill planområdets östra del.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden beräknar påbörja ombyggnation av gata och resterande delar 2022. Utbyggnadstiden är bedömd till cirka 6 månader. Därefter kan bolaget tillträda och byggstarta tidigast 2022. Om möjlighet till tidigare tillträde ges kommer att utredas i samband med att gemensam tidplan upprättas.

Risker och osäkerheter

Riskerna för projektets genomförande är få. De risker som finns är främst kopplade till utbyggnadstid och utbyggnadstakt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Inom planområdets närhet planeras många nya bostäder bland annat i norr längs Björnmossevägen samt i söder där programarbete för Vinsta är påbörjat. Det är bra att förskole – och skolverksamheten utökas i området då behovet av skol och förskolelokaler förväntas öka.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal