

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52

Till
Exploateringsnämnden
2021-04-29

Föravtal avseende fastigheten Gångaren 12, S:t Görans sjukhus, med Region Stockholm. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättat föravtal avseende fastigheten Gångaren 12 med Region Stockholm.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till ca 8 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Gångaren 12 ägs av Region Stockholm, nedan kallad Regionen. På fastigheten ligger S:t Görans sjukhus. Regionen har ansökt om planändring för att kunna utvidga vårdverksamheten inom fastigheten. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål.

Ett föravtal har upprättats med Regionen. Avtalet reglerar fördelning av kostnader vid framtagande av ny detaljplan på privat mark där Regionen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för

att Staden och Regionen senare ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

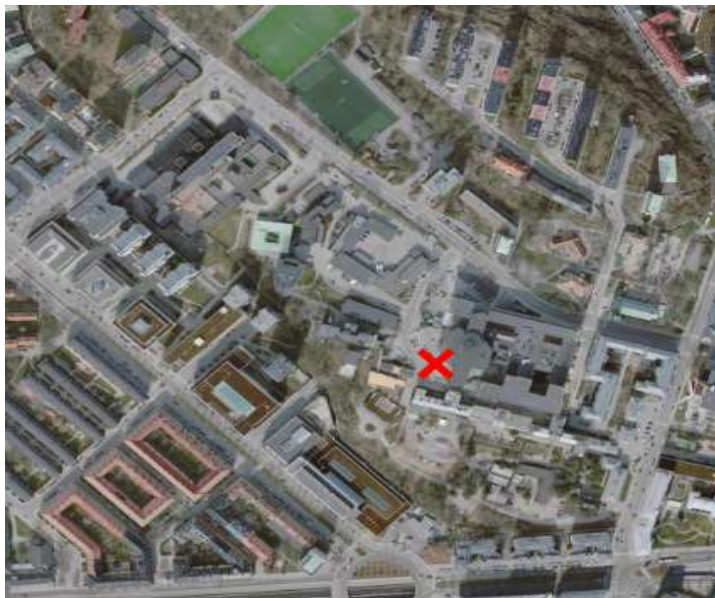
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 0 kr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 77 mnkr och avser i huvudsak ombyggnad av S:t Göransgatan. Inkomsterna beräknas till ca 77 mnkr och avser ersättning från Regionen. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att det är positivt att Regionen utvecklar sin fastighet för vård. Det kommer även innebära att S:t Göransgatan kan få en mer stadsmässig utformning.

Bakgrund till föravtal

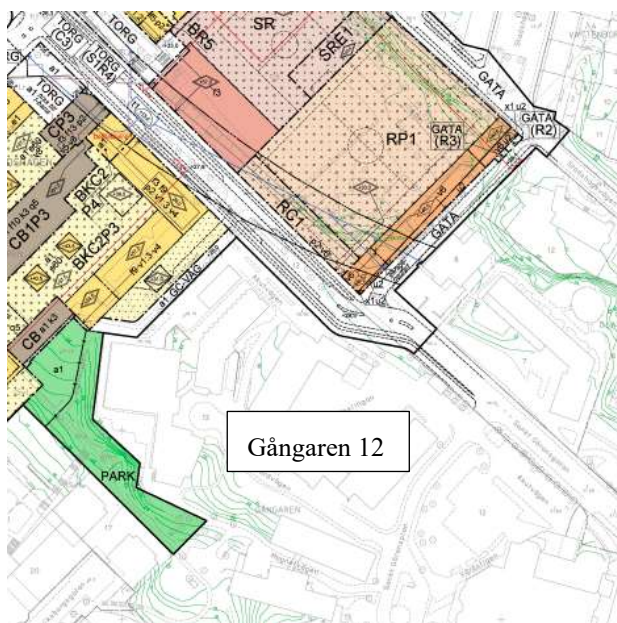
Fastigheten Gångaren 12 ägs av Region Stockholm, nedan kallad Regionen. På fastigheten ligger S:t Görans sjukhus. Regionen har ansökt om planändring för att kunna utvidga vårdverksamheten inom fastigheten. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål. Inom fastigheten finns kulturklassad bebyggelse och extensivt utnyttjade områden. En större tillbyggnad till akutsjukhuset har nyligen gjorts enligt gällande detaljplan.



Fastigheten Gångaren 12 vid S:t Göransgatan, Stadshagen

Detaljplan för Stadshagen

I samrådsförslag för detaljplan för Stadshagen, DP 2013-08100, ingick fastigheten Gångaren 12 och Regionen deltog i planarbetet. I samrådet föreslogs att S:t Göransgatan skulle flyttas söderut på en sträcka mellan Kellgrensgatan och Welanders väg och då påverka fastigheten Gångaren 12 längs hela fastighetsgränsen mot S:t Göransgatan. Efter samrådet begärde Regionen att fastigheten Gångaren 12 skulle tas bort från detaljplanen. Detaljplanen för Stadshagen antogs senare och vann laga kraft i november 2018. Detaljplan innebar att en mindre del av Gångaren 12 blev allmän platsmark. Överenskommelse om fastighetsreglering mellan staden och Regionen godkändes i exploateringsnämnden 2018-03-08. Fastighetsreglering kommer att genomföras under 2021.



Urklipp ur detaljplan för Stadshagen, DP 2013-08100.

Detaljplan för Gångaren 12

I samband med nu föreslagen detaljplaneändring för Gångaren 12 kommer exploateringskontoret att verka för att S:t Göransgatan kan få en stadsmässigare utformning.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att godkänna en start-pm för detaljplaneläggning 2021-05-26.

Föravtalet

Staden och Regionen har gemensamt tagit fram ett föravtal till kommande exploateringsavtal. Kontoret tecknar Föravtal med Regionen enligt detta utlåtande.

Regionen och staden ska tillsammans arbeta för att en ny detaljplan för fastigheten Gångaren 12 tas fram.

Föravtalet reglerar fördelning av kostnader vid framtagande av ny detaljplan på privat mark där Regionen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att Staden och Regionen senare ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

Regionen ersätter också Staden för Stadens egna arbeten gällande projektledning, systemhandling för blivande allmänplatsmark och detaljprojektering mm.

Föravtalet anger principer avseende hur mark och anläggningar ska överföras och användas för allmänna ändamål och vem som ska bekosta detta. Regionen överläter blivande allmän platsmark till staden utan ersättning. Regionen bekostar utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden, till standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten. Regionen ska även bekosta åtgärder utanför fastigheten Gångaren 12 som orsakas av planerna inom fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Regionen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett nollresultat.

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar, i detta tidiga skede, ett nettonuvärde om 0 kr

Projektet är ett privatmarksprojekt och Regionen ska bekosta stadens kostnader för projektering och genomförande av allmän platsmark.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 77 mnkr, varav 0 kr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av S:t Göransgatan inklusive ledningsflyttar.

Fram till dess att ett genomförandebeslut kan fattas bedöms bruttoutgifterna för fortsatta utredningar, provtagningar, systemhandling, projektledning m.m. uppgå till ca 8 mnkr. Region Stockholm ansvarar för dessa kostnader.

Inkomsterna beräknas till cirka 77 mnkr och avser främst ersättning från Region Stockholm.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Region Stockholm för.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 77 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 77 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,6	-0,6	-2,3	-0,1	-73,8	-77,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,6	0,6	2,3	0,1	73,8	77,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedan.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet öka marginellt, eftersom S:t Göransgatan i nytt läge i stort kommer behålla sina funktioner och sin bredd.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Kontoret har låtit utföra en kostnads kalkyl för utbyggnaden av allmän plats i samband med detaljplanen för Stadshagen. Den kalkylen har räknats upp med faktorsprisindex till idag. För att hantera de olika identifierade riskerna/osäkerheterna som kan leda till ökade utgifter har ett riskpåslag om ca 20 % på de uppräknade kalkylerade utgifterna tillämpats som underlag för lönsamhetskalkylen.

Genomförandet av blivande allmän platsmark ligger ett antal år framåt i tiden. Det kommer att påverka kostnaderna för stadens markentreprenad, eftersom kostnadsutvecklingen fram till att upphandling sker inte är känd.

Slutsats-ekonomi

Projektet kommer kunna finansieras inom kontorets budget. Projektets totala ekonomi och bedömda osäkerheter bedöms vara acceptabla.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Planerad utbyggnad av S:t Görans sjukhus innebär att ca 1 000 nya arbetsplatser skapas i en första etapp för utbyggnaden av sjukhuset.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Regionen planerar sin byggstart till år 2030 och att de nya sjukhuslokalerna kan tas i bruk 2033.

Nästa beslutstillfälle infaller vid remiss av samrådsförslag, preliminärt kvartal 2 2022. När exploateringsavtal ska träffas med Region Stockholm ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2022.

Risker och osäkerheter

Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats i detta tidiga skede och som har fått genomslag i lönsamhetskalkylen.

- Planprocessen kommer visa omfattningen av ny allmän platsmark, det kan komma att påverka kalkylerade kostnader.
- Förskjuten tidplan för byggnationen på sjukhusområdet
- Osäkra mark- och grundförhållanden
- Inom Stadshagen kommer det under en 10-årsperiod pågå fler stora byggnadsprojekt vilket kan påverka genomförandet för nybyggnation inom sjukhusfastigheten.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2021-03-25.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är positivt att Region Stockholm utvecklar sin fastighet för vård. Det kommer även innebära att S:t Göransgatan kan få en mer stadsmässig utformning.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal