

Handläggare
Exploateringskontoret
Fredrik Wallin
Telefon: 08-508 26 672

Till
Exploateringsnämnden 2021-09-30
Idrottsnämnden 2021-09-28

Idrottsförvaltningen
Sophie Dahlberg
Telefon: 08-508 27 639

Samverkansavtal för idrottshall i Slakthusområdet med Svenska studenthus Holding 1 AB

Förslag till beslut

Exploateringskontorets förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner samverkansavtalet med Svenska Studenthus Holding 1 AB, enligt bilaga.
2. Exploateringsnämnden beslutar uppdra till kontoret att fortsätta förhandlingarna enligt samverkansavtalet.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner samverkansavtalet med Svenska Studenthus Holding 1 AB, enligt bilaga.
2. Idrottsnämnden beslutar att uppdra till förvaltningen att fortsätta förhandlingarna enligt samverkansavtalet.

Johan Castwall
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Av kommunfullmäktiges budget 2021 framgår att staden ska öka samarbetet med externa aktörer på marknaden som vill investera i infrastruktur, bostäder och samhällsfastigheter.

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.

Svenska Studenthus Holding 1 AB, nedan Bolaget, har inkommit med en ansökan om att bygga en fullstor idrottshall i Slakthusområdet. Avsikten är att staden ska hyra in sig lokalerna. Idrottshallen ingår i detaljplanen för Slakthusområdets första utbyggnadsetapp, där detaljplanen vann laga kraft i maj 2021. Kvarteret för idrottshallen har tidigare markanvisats fastighetskontoret. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden fattade utredningsbeslut för idrottshallen i november 2017. Bolaget markanvisades i augusti 2017 för att uppföra studentbostäder, förskola och forskarbostäder i samma kvarter som idrottshallen.

Ett samverkansavtal, vilket är att likställa med ett intentionsavtal, inför fortsatta förhandlingar om markanvisning, överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse och hyresavtal föreslås tecknas mellan staden och Bolaget.

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 samverka 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 att 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 reinvesteringsvolym i det fall kapitalkostnader och räntor ökar är ytterligare ett motiv till att samarbeta mer med privata aktörer.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Svenska Studenthus Holding 1 AB, nedan kallat Bolaget, i augusti 2017 för uppförande av forskar- och studentbostäder, samt förskola inom Slakthusområdets första etapp. I kvarteret som planeras för studentbostäder och förskola ingår även den aktuella idrottshallen. Behovet av idrottshallar i området är stort, både för föreningslivet på kvällar och helger samt för idrottsundervisning under dagtid. Idrottshallen planeras att nyttjas dagtid av en framtida gymnasieskola i Slakthusområdet. Samplanering med utbildningsförvaltningen sker i denna fråga. Idrottshallen ska anläggas delvis nedgrävd så att hallens tak kan nyttjas som

förskolegård, av den förskola som byggs av Bolaget. Att en byggaktör ansvarar för genomförandet av hela kvarteret ger samordningsvinster, både under genomförande- och driftsskede.



Flygperspektiv över kvarteret med studentbostäder, förskola och idrottshall. Idrottshallens tak ska användas som förskolegård. Bild: Reflex Arkitekter

Detaljplanen för Slakthusområdet etapp ett vann laga kraft den 11 maj 2021. Exploateringskontoret arbetar för närvarande med detaljprojektering av den allmänna platsmarken och bedömer att den första entreprenaden för detta kan starta under våren 2022. Det aktuella kvarteret planeras kunna tillträdas och byggstartas fjärde kvartalet år 2023.

Tidigare beslut

Nedan följer ett urval av beslut som fattats för Slakthusområdet.

2010-11-18	ExplN	Utredningsbeslut Slakthusområdet
2017-02-02	SbN	Godkänt program för Slakthusområdet
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för Slakthusområdet
2017-11-21	IdrN och FN	Utredningsbeslut för idrottshallen, dnr 08.01.01/913/2017 och 2017/349
2017-06-08, 2017-08-24, 2017-12-07, 2018-11-15,	ExplN	Markanvisningsärenden inom den första etappen

2019-04-25, 2020-06-11		
2018-02-22	SbN	Godkänt start-PM för den första etappens detaljplan
2018-12-10, 2019-03-18	ExplN resp. KF	Genomförandebeslut markförberedande åtgärder, samt köp av p-hus Palmfelt Center
2019-05-06	KF	Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg
2021-03-22	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Slakthusområdet, samt genomförandebeslut etapp 1
2021-04-12	KF	Antagande av detaljplan för Slakthusområdet etapp 1. Detaljplanen vann sedermera laga kraft 2021-05-11.

Omfattning och samverkansavtal

Bolaget och staden har fört diskussioner om ett samverkansavtal avseende uppförande av en ny fullstor idrottshall i Slakthusområdet. Avsikten är att idrottshallen ska hyras ut till staden.

Intentionen i samverkansavtalet är att ett hyresavtal med tillhörande projektgenomförandebilaga ska tecknas mellan Bolaget och idrottsnämnden om parterna kommer överens i kommande förhandling. Marken ska upplåtas med tomträtt. Parterna kommer i kommande förhandlingar arbeta utifrån att idrottshallen uppförs med minst miljöcertifieringen miljöbyggnad silver.

Samverkansavtalet gäller från parternas undertecknande och kan under vissa omständigheter sägas upp. Ensamrätten för Bolaget att förhandla om hyresavtal, markanvisning och överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för en idrottshall i Slakthusområdet gäller under 1 års tid. Förslag till samverkansavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, se Bilaga 1.

Kommande beslut

I enlighet med samverkansavtalet ska parterna fortsätta förhandlingar inför kommande beslut för avseende idrottshallen.

- Beslut om markanvisning och överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse i exploateringsnämnden.

- Särskilt ärende där beslut om upphandling och hyresavtal för ny idrottshall i Slakhusområdet fattas i idrottsnämnden, preliminärt hösten 2021

De särskilda ärendena inklusive hyresavtal ska godkännas av kommunfullmäktige.

Efter beslut i fullmäktige kommer staden upphandla entreprenaden enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Byggaktör

Bolaget är ett dotterbolag till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, nedan K2A. K2A grundades 2013 och är noterat på Stockholmsbörsen. Bolaget förvaltar cirka 4000 bostäder varav ungefär hälften är studentbostäder och resterande hyreslägenheter samt samhällsfastigheter. Samhällsfastigheterna finns utspridda i hela landet och de har flera pågående projekt i Stockholmsområdet.

Bolaget totala fastighetsvärde uppgår till cirka 6,5 miljarder och är huvudsakligen koncentrerat till universitetsstäder och större högskoleorter.

Bolaget finansierar projektet genom bankfinansiering och eget kapital.

Risker och osäkerheter

Syftet med projektet är att skapa tillkommande idrottsytor för kommunal verksamhet.

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 Bolaget. 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.

Enligt nuvarande tidplan bedöms det aktuella kvarteret med idrottshallen kunna byggstartas fjärde kvartalet 2023. Om förhandlingarna om hyresavtal drar ut på tiden eller strandar finns en risk att tidplanen för projektet måste förskjutas.

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 Slakthushallen 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.

Projektet förutsätter ett nära och öppet samarbete med Bolaget både nu och på lång sikt. Samverkansavtalet utgör grunden för det fortsatta arbetet.

Slut

Bilagor

1. Samverkansavtal