

**Handläggare**  
Vanja Westerlund  
08-508 876 49

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-11-25

## **Idrottsändamål och skola inom fastigheten Herbariet 2 i Midsommarkransen till Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 3 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Nina Morling  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 49  
Växel 08-508 276 00  
vanja.westerlund@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Detta inriktningsbeslut omfattar ett projekt i stadsdelen Liljeholmen, del av fastigheten Herbariet 2, beläget invid Essingeleden och Södertäljevägen samt invid huvudgatan Tellusborgsvägen och Nybodadepån.

Förslaget till beslut syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för två byggnader för idrottsändamål inrymmande tre idrottshallar om totalt cirka 7 700 m<sup>2</sup> BTA, en grundskola för årskurserna F-9 för cirka 1000 elever om cirka 11 550 m<sup>2</sup> BTA samt en ny lokalgata och park invid Midsommarkransens gymnasium.

Fastigheten Herbariet 2 ägs av Stockholms stad och upplåts idag med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. En del av denna fastighet föreslås att upplåtas med tomträtt till Nystad Stockholm Idrott och Skolfastigheter AB. Byggaktören avser uppföra ny skola åt Internationella Engelska skolan och idrottshallar som idrottsförvaltningen planeras hyra. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

För staden är det av vikt att samarbeta med privata aktörer för uppförande av samhällsfastigheter i syfte att avlasta stadens investeringsbudget och minska låneskulden. Projekt som detta är ett viktigt pilotprojekt för att utveckla processer tillsammans med privata aktörer.

En avsiktsförklaring för fortsatt arbete inför upplåtelse av tomträtt och hyresavtal för idrottshallarna med idrottsförvaltningen samt grundskola för Engelska skolan, har tecknats efter beslut i exploateringsnämnden, idrottsnämnden, fastighetsnämnden samt Skolfastigheter i Stockholm ABs styrelse.

I anslutning till planområdet planeras en fortsatt utveckling av angränsande mark invid Södertäljevägen för bostäder och/eller kontor.

Detaljplanearbete för projektet pågår och samråd sker 12 oktober – 23 november 2021 och enligt nu gällande tidplan ska detaljplanen antas i december 2022. Genomförandetid är två år.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om -11 mnkr. De sammanlagda

utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 63,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 85 procent.

Det negativa nettonuvärdet är på grund av stora utgifter för en ny lokalgata, upprustning av Tellusborgsvägen och park. Dessa är förutsättningar för nu aktuell exploatering och även framtida exploatering intill pågående detaljplaneområde, men som ingår i pågående programarbetet för Nybodakopplet. Staden kommer att ha inkomster/intäkter i form av försäljning alternativt tomträttsavgäld för kommande framtida bebyggelser längs den nya lokalgatan som inte räknas med i aktuellt inriktningsbeslut. I normala fall hade all den planerade bebyggelsen ingått i samma detaljplanearbete men utvecklingen av skola och idrottshallar har en ovanligt kort tidplan varför det har delats upp i två olika detaljplaner.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av skola och idrottshallar. Framtida exploatering möjliggörs även enligt program för Nybodakopplet med bygge av ny lokalgata samt etablering av park.

## **Bakgrund**

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. Tanken är att staden ska hyra idrottslokalerna och att den privata Internationella Engelska Skolan, IES, ska hyra i skollokalerna.

Inom projektområdet finns idag två markparkeringar som rymmer ca 95 bilar. Dessa ersätts med park och skola. Enstaka parkeringsplatser tas även bort längs gatan till förmån för zon för hämtning och lämning samt infart till ny gata. Två tillgängliga parkeringar för rörelsehindrade möjliggörs i anslutning till skolans huvudentré. Aktuellt läge bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät varför besöksparkering inte byggs vid idrottshallarna. Invid idrottshallens entréer placeras tre tillgängliga parkeringar för rörelsehindrade. Minst en parkering för driftpersonal för idrottshallen kommer även att ordnas.

Herbariet 2 upplåts idag med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Inom tomträten finns Midsommarkransens gymnasium som är uppförd under 1950-talet.

Inom projektområdet finns en paviljong uppförd på tidsbegränsat bygglov och en före detta vaktmästarbostad. Paviljongen inrymmer Midsommarkransens grundskola under tiden då en ny permanent skola uppförs. Vaktmästarbostaden användes ursprungligen av gymnasiet men hyrs idag ut som bostäder.

Exploateringskontoret markanvisade under 2015 bostäder på platsen. Stadens behov på platsen har sedan dess omvärderats och markanvisningen har därför inte förlängts. I samband med denna markanvisning togs även ett inriktningsbeslut som nu ersätts av detta.

I närområdet pågår följande projekt:

- Program för Nyboda. Området kring trafikplatsen ska utvecklas till en mer integrerad stadsmiljö med cirka 500 bostäder och 2500 arbetsplatser. Programmet är preliminärt färdigt 2023. Därefter påbörjas kommande detaljplanarbeten.
- Program för Södertäljevägen. Södertäljevägen ska utvecklas till en stadsgata med bostäder och arbetsplatser. Planarbetet pågår.
- Skärsliparen. 310 nya bostäder samt förskola. Planarbetet pågår.
- Nybohovsskolan. Utveckling av grundskola för 900 elever på Nybohovshöjden. Planarbete pågår.



*Röd markering i kartan ovan visar projektområdet.*



*Detaljplanekarta från samrådet. Tilltänkt framtida exploatering är lokaliserad intill den nya lokalgatan till höger i bild.*

### Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-04-08.

En avsiktsförklaring för fortsatt arbete inför upplåtelse av tomträtt och hyresavtal för idrottshallarna med idrottsförvaltningen samt grundskola för Engelska skolan, har tecknats efter beslut i exploateringsnämnden 2021-06-17, idrottsnämnden 2021-06-22, fastighetsnämnden 2021-06-22 samt Skolfastigheter i Stockholm ABs styrelse 2021-06-09.

Det tidigare inriktningsbeslutet för bostäder inom fastigheten (E 2012-513-008591), ersätts av detta beslut.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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) negativt nettonuvärde om - 11 mnkr motsvarande -55 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Anledningen till projektets negativa nettonuvärde är att staden har investeringsutgifter i form av lokalgata, upprustning av Tellusborgsvägen och park, vilka är förutsättningar för både aktuell exploatering och framtida exploatering som planeras och kommer ge framtida intäkter till staden.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 63,4 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av gata och park samt inskränkning av Skolfastigheter i Stockholm ABs tomträtt.

---

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 297 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 85 procent.

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 cirka 63,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-2,1	-10,1	-25,7	-25,1	0,0	-63,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>-10,1</b>	<b>-25,7</b>	<b>-25,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-63,4</b>
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 nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	2,2	2,2	2,2	max 2,2	
Internränta	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	-1,6	-1,6	-1,6	max -1,6	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,2 mnkr per år.

## 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.

## Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar i detta skede ett negativt nettonuvärde med investeringar för staden i form av åtgärder i allmän platsmark. Det finns vissa osäkerheter kring utgifterna i genomförandet då åtgärderna i projektet befinner sig i ett tidigt skede. Hänsyn till detta har tagits genom att riskreserv finns inräknad i utgiftsbedömningarna.

Projektet möjliggör framtida intäkter/inkomster för staden i form av försäljning av mark och/eller tomträttsavgäld. Dessa är inte inräknade i nuvärdeskalkylen. Vid exempelvis ett markpris på 17 000 kr/m<sup>2</sup> skulle det räcka med en försäljning av 600 m<sup>2</sup> BTA för att täcka upp de utgifter staden inte har täckning för i detta projekt. Bedömningen är att framtida projekt kommer innebära



begränsade utgifter för staden då lokalgatan byggs inom detta projekt.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Arbetsplatser och lokaler

Projektet möjliggör för byggande av tre nya idrottshallar samt en skola som inrymmer cirka 1000 elever. Skolan genererar uppskattningsvis cirka 100 arbetsplatser.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som utreds vidare vid planering av bebyggelsen är naturmiljön, dagvattenhantering och översvämningsrisker. Geotekniska förhållanden och förekomst av sulfidberg, luft och buller ska undersökas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rödlistade arter eller kulturmiljön.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya byggnaderna och entréer

kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## Påverkan på barn

Projektet förbättrar nuvarande trafiksituation inne på skolans område då tillfartsväg med biltrafik förläggs på utsidan i en ny angöringsgata. Skolgården blir därmed en bilfri zon som ökar tryggheten för barn och gångstråket genom skolans område blir säkrare.

## Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I stadsdelen Hägersten-Älvsjö är andelen som undviker platser på grund av oro för att utsättas för brott 16 % kvinnor och 10 % män. Andel som känner sig mycket trygga i sitt bostadsområde är 30 % kvinnor och 49 % män.

Ytan består idag av en temporär skolpaviljong, en gångbana och en bollplan i grus. Förslaget innebär att platsen utvecklas med två idrottshallar och en skola med tillhörande skolgård. Ett bredare allmänt stråk för gång och cykel skapas för att säkra en orienterbar, välkomnande och trygg passage mot kommande idrottshallar och befintlig gymnasieskola från Tellusborgsvägen. Det nya allmänna stråket är tillgänglighetsanpassat. Längs det nya allmänna stråket placeras även en mindre park. Parken får en luftig gestaltning med god genomsiktighet. Upplevelsen av trygghet bedöms öka för en bredare grupp med anledning av parken samt byggnaderna som kommer brukas vid fler tidpunkter under dygnet än idag.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

## Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslutet, preliminärt kvartal 4 2022. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska KF fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2022.

### **Risker och osäkerheter**

Närheten till Södertäljevägen innebär att särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt frågor som rör buller och luftföroreningar.

Behovet av nya skollokaler för IES infaller under april 2024, vilket innebär att tidplanen därför är mycket ansträngd. Det finns en risk för förseningar.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, Skolfastigheter i Stockholm AB och stadsdelsförvaltningen.

Hysesavtal för de nya idrottshallarna kommer att tas upp i idrottsnämnden.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av skola och idrottshallar i ett bra kommunikationsläge. Anläggning av en ny lokalgata och park skapar förutsättningar för framtida bebyggelse. Möjligheten till ersättningslokaler för IES är positivt och påverkar ett stort antal barn och stadens behov av kommunala skolplatser.

För staden är det av vikt att samarbetet med privata aktörer för uppförande av samhällsfastigheter fortsätter att utvecklas i syfte att avlasta stadens investeringsbudget och minska låneskulden.

Projekt som detta är ett viktigt pilotprojekt för att utveckla processer tillsammans med privata aktörer.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Ortofoto
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal