

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-05-12

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för idrottsändamål och skola inom del av fastigheten Herbariet 2 i Midsommarkransen med Nystad Stockholm idrott och skolfastigheter AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom del av fastigheten Herbariet 2 för projekt Herbariet till en investeringsutgift om 49 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 3,7 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Herbariet 2 till Nystad Stockholm Idrott och Skolfastigheter AB.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

**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.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Ebba von Platen  
Enhetschef

## Sammanfattning

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

Projektet syftar till att utveckla delar av Herbariet 2 enligt blivande detaljplan som möjliggör ny bebyggelse med två byggnader för idrottsändamål inrymmande tre idrottshallar om cirka 8 100 m<sup>2</sup> BTA, en grundskola för årskurserna F-9 med cirka 1000 elever om cirka 10 600 m<sup>2</sup> BTA samt en ny lokalgata 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. Inom denna tomträtt avser byggaktören uppföra en ny skola åt Internationella Engelska skolan och idrottshallar som idrottsförvaltningen planerar att hyra.

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

Genomförandetiden för projektet är fem år.

I anslutning till planområdet planeras för fortsatt utveckling av bostäder och/eller kontor inom programmen för Södertäljevägen och Nyboda.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 14 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 49 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 121 procent.

Staden har utgifter för en ny lokalgata, nytt entréorg samt upprustning av Tellusborgsvägen i detta projekt. Investeringarna möjliggör för exploatering inom aktuell detaljplan och med anläggande av ny lokalgata underlättar även projektet för

framtida exploatering på angränsande mark inom program Södertäljevägen och program Nyboda.

Då projektet består av samhällsfastigheter som en privat aktör bygger har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av skola och idrottshallar.

### **Bakgrund till överenskommelsen**

Herbariet 2 upplåts idag med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Inom tomträten finns Midsommarkransens gymnasium som är uppförd under 1950-talet. En del av denna fastighet föreslås att upplåtas med tomträtt till Nystad Stockholm Idrott och Skolfastigheter AB i enlighet med ny detaljplan.

Inom befintlig tomträtt finns en paviljong uppförd på tidsbegränsat bygglov. Paviljongerna kommer fortsatt inrymma Midsommarkransens grundskola under tiden när en ny permanent skola uppförs. Paviljongerna kommer senare att rivas.

Den blivande detaljplanen möjliggör utveckling av ny bebyggelse med två byggnader för idrottsändamål inrymmande tre idrottshallar om cirka 8 100 m<sup>2</sup> BTA, en grundskola för årskurserna F-9 för cirka 1000 elever om cirka 10 600 m<sup>2</sup> BTA samt en ny lokalgata invid Midsommarkransens gymnasium. Tanken är att idrottsförvaltningen ska hyra idrottshallarna och att den privata aktören Internationella Engelska Skolan, IES, ska hyra skollokalerna.

I närområdet pågår följande projekt:



*Aktuellt planområde markerat med röd linje. Pågående detaljplaner och program är markerade i brunt, grått och blått.*



*Röd markering i kartan ovan visar projektområdet.*



*Detaljplanekarta. 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 att upplåta del av fastigheten åt byggaktören Nystad Stockholm Idrott och Skolfastigheter AB, för uppförande av idrottshallar för idrottsförvaltningen samt ny grundskola, har tagits i exploateringsnämnden, idrottsnämnden, fastighetsnämnden samt Skolfastigheter i Stockholm AB:s styrelse under juni 2021.

Ett inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2021-11-25.

## Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Herbariet 2 med byggaktören, Nystad Stockholm Idrott och Skolfastigheter AB.

Förslaget till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse reglerar tomträttsupplåtelsen av den mark som avses bebyggas med idrottshallar samt skola. Överenskommelsen reglerar även genomförandet av exploateringen inklusive byggaktören åtagande att svara för eventuell marksanering inom fastigheten upp till Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm och att staden

ska stå för saneringskostnaderna vid föroreningar över riktvärdena.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Byggaktören ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Staden står för byggande av en ny lokalgata, nytt entrétorg samt upprustning av befintliga Tellusborgsvägen. Dessa är investeringar som behövs för nu aktuell exploatering och även för framtida exploatering som planeras intill detaljplaneområdet inom program Södertäljevägen och program Nyboda.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 49 miljoner kronor.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 14 miljoner kronor motsvarande 77 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 49 miljoner kronor, varav 2,3 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. De nedlagda utgifterna avser främst utredningar, administrativ tid samt utgifter kopplade till stadens systemhandling.

---

<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).

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 3,7 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ledningsutgifter.

Staden har investeringsutgifter i form av lokalgata, entrétorg och upprustning av Tellusborgsvägen, vilka är förutsättningar för både aktuell exploatering och framtida exploatering som planeras i angränsande området. Staden står för en VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 227 tusen kronor i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 121 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 49 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 3,7 miljoner kronor i löpande prisnivå. 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>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,3	-4,8	-21,6	-19,2	-1,1	0,0	-49,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0	3,7
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-2,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>-18,0</b>	<b>-19,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-45,3</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 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	max 2,2	
Internränta	-0,3	-0,3	-0,5	-0,4	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-1,1	max -1,1	år 2024
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>1,9</b>	<b>480,1</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,2 miljoner kronor per år.

## Ekonomiska osäkerheter

Projektet befinner sig i ett skede där det fortfarande finns vissa osäkerheter kring genomförandet. Hänsyn till detta har tagits genom att riskreserv finns inräknad i utgiftsbedömningarna.

## Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar ett positivt nettonuvärde med investeringar för staden i form av åtgärder i allmän platsmark.

Projektet möjliggör framtida intäkter/inkomster för staden i form av försäljning av mark och/eller tomträttsavgäld inom andra kommande projekt. Dessa är inte inräknad i nuvärdeskalkylen. Bedömningen är att framtida projekt kommer innebära mindre utgifter för staden då lokalgatan byggs inom detta projekt.



## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **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**

De miljökonsekvenser som har utretts är naturmiljö, dagvattenhantering och översvänningsrisker. Geotekniska förhållanden och förekomst av sulfidberg, luft och buller har undersökts. En miljöteknisk markundersökning har genomförts.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

En miljon kronor kommer att avsättas för grönkompensation. En dialog kring ekologiska åtgärder kommer att föras med miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen. Exempel på möjliga investeringar kan vara plantering av träd samt sätta upp fågelholkar inom och i nära anslutning till planområdet.

### **Hållbarhetskrav**

Byggaktören åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

### **Tillgänglighet**

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. 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**

Trygghetsmätningen 2020 visar 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. Andelen som känner sig mycket trygga i sitt bostadsområde är 30 % kvinnor och 49 % män.

Inom detaljplanen finns idag en temporär skolpaviljong, en gångbana och en bollplan i grus. Förslaget innebär att platsen utvecklas med idrottshallar, skola och skolgård med ett bredare allmänt stråk för gång och cykel. Detta kommer att säkra en mer orienterbar, välkomnande och trygg passage mot kommande idrottshallar och befintlig gymnasieskola från Tellusborgsvägen. Det nya allmänna stråket blir tillgänglighetsanpassat.

Upplevelsen av trygghet bedöms öka för en bredare grupp med anledning av att bland annat byggnaderna kommer att brukas vid fler tidpunkter under dygnet än idag. Planen är att bidra till tryggare och mer befolkade stadsrum med bostäder i kollektivtrafiknära läge.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har Stockholm Konst bedömt att anslaget är för lågt och har därför tackat nej till att ta fram ett konstprogram för offentlig konstnärlig gestaltning.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Inledningsvis kommer staden att bygga stödmurar för den nya allmänna gatan, därefter följer bolagets nya byggnation av skolan, idrottshallarna samt en byggväg. Efter det kommer staden att rusta upp Tellusborgsvägen och bygga den nya allmänna gatan och entrétorget.

## Risker och osäkerheter

Behovet av nya skollokaler för IES infaller under 204, vilket innebär att tidplanen därför är mycket ansträngd. Det finns en risk för förseningar.

## Kommunikation

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

Då projektet består av samhällsfastigheter som en privat aktör bygger 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. Anläggningen av en ny lokalgata skapar förutsättningar för framtida bebyggelse inom intilliggande programområde.

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. Detta projekt är ett viktigt pilotprojekt för att utveckla processer för samarbetet med privata aktörer.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal