

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77

Till
Exploateringsnämnden
2023-03-23

Sätra IP Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Sätra IP upp till 1,7 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ett samverkansavtal har ingåtts med Hemsö Fastighets AB om samverkan i tre etapper där den första etappen gäller utbyggnad av ny ishall inom Sätra IP. Ett hyresavtal mellan Hemsö Fastighets AB och idrottsförvaltningen har tecknats och godkänts i kommunfullmäktige. Detta ärende gäller inriktningsbeslut för den första etappen.

Marken för ishallen avses upplåtas med tomträtt till Hemsö. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 77
Växel 08-508 276 00
cristina.engwall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 2 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till 0 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 procent.

Projektet bidrar med positiva kvalitéer till Sätra IP genom en utökad och förbättrad idrottsanläggning samt stärker de sociala värdena inom Fokus Skärholmen genom fler besökare till området.

Bakgrund till inriktningsbeslut

Ett samverkansavtal har ingåtts mellan Hemsö Fastighets AB och Stockholm Stad genom dess exploateringsnämnd, fastighetsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd och idrottsnämnd. Samverkansavtalet innefattar samverkan i tre etapper vilka inkluderar uppförande av ishall inom Sätra IP, en multihall inom Vårbergs IP samt en skola inom Tankebyggarordern som tredje etapp. Beslut om samverkansavtalet fattades i Exploateringsnämnden 2021-06-17.

Detta inriktningsbeslut rör första etappen i samverkansavtalet som behandlar uppförande av ny ishall med två inomhusrinkar på Sätra IP. Den nya ishallen ska ersätta befintlig ishall och utomhusrink som idag förvaltas av fastighetskontoret och vars verksamhet bedrivs av idrottsförvaltningen. Marken för ny ishall kommer att upplåtas till Hemsö med tomträtt. Hemsö upplåter i sin tur ishallen för verksamhet till idrottsförvaltningen genom ett långsiktigt hyresavtal. Hyresavtalet är beslutat om i idrottsnämnden och godkänt av kommunfullmäktige.



Figur 1 Ungefärlig yta för planerad ny ishall markerad i blått.

Tidigare beslut

Beslut om samverkansavtal med Hemsö har tidigare fattats i exploateringsnämnden 2021-06-17. Samma beslut fattades även i idrottsnämnden, fastighetsnämnden och Skärholmens stadsdelsnämnd.

Beslut om hyresavtal mellan Hemsö och Idrottsförvaltningen har godkänts av kommunfullmäktige 2022-06-13.

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 från och med 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 positivt nettonuvärde om 2 miljoner kronor.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,4 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst rivning av befintlig ishall och utomhusrink och eventuell sanering av markmiljöföroreningar. Investeringsinkomsterna beräknas till 0 miljoner.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 procent.

All ekonomisk risk avseende projekteringen står bolaget för.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 17,4 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-1,1	-0,6	-15,7	0,0	0,0	-17,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-0,1	-1,1	-0,6	-15,7	0,0	0,0	-17,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	-1,0	-1,0	-1,0	max -1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte påverkas. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor per år. Genom att Hemsö bygger och äger ishallsanläggningen minskar stadens totala reinvesterings- och underhållskostnader för nya idrottsanläggningar.

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

Projektets utgifter bedöms kunna finansieras av tomträttsintäkterna och ekonomin bedöms i detta tidiga skede vara god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Idrottsförvaltningen uppskattar att ishallen kommer att behöva bemannas med ca åtta personer, vilket är fyra fler personer än i dagens ishall.

Miljö

Kontoret kommer inom projektet att utreda behov av markmiljösanering från befintlig ishall och utomhusrink. Eventuella marksaneringsåtgärder ryms inom föreslaget inriktningsbeslut.

Hållbarhetskrav

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

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 projekteringsprocessen. 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

En ny och modern ishall med större kapacitet än befintlig ishall kommer att möjliggöra att fler barn kan nyttja ishallen på Sättra IP inom olika verksamheter.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med rivning och eventuell marksanering kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2024 och färdig ishall bedöms stå klar till år 2025.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under 2023.

Risker och osäkerheter

Inga stora risker för projektet har identifierats, men de risker som finns är kopplade till tidplanen. Om byggnation av ny ishall på Mälarhöjdens IP försenas så riskerar det att förskjuta tidplanen för rivning av befintlig ishall på Sätra IP. Detta då verksamheten på Sätra IP ska bedrivas på Mälarhöjdens IP under tiden som byggnation av den nya ishallen på Sätra IP pågår.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret är parter i projektet och deltar löpande i projektarbetet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ökade kvalitéer till Sätra IP genom den nya idrottsanläggningen. Fler besökare till området bidrar också till ökad trygghet i Skärholmen, vilket är ett viktigt mål i arbetet med Fokus Skärholmen, då fler människor rör sig i området vid olika tidpunkter på dygnet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal