

Handläggare
Milan Sofipour
08-508 264 26

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för idrottsändamål inom fastigheten Sätra 2:1 i Skärholmen med Hemsö Baggen AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Sätra 2:1 för projekt Sätra IP till en projektutgift om 14,8 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller genomförandebeslut för den nya ishall inom Sätra IP som Hemsö Baggen AB, nedan kallad Hemsö, ska bygga och hyra ut till staden, enligt det samverkansavtal som staden och Hemsö fattat 2021 om utbyggnad av samhällsfastigheter. Ett hyresavtal mellan Hemsö och idrottsförvaltningen har tecknats och godkänts i kommunfullmäktige. Marken för ishallen ska upplåtas med tomträtt till Hemsö.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 26
Växel 08-508 276 00
milan.sofipour@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 4 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,8 miljoner kronor. Av dessa utgör 6,4 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 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 idrottsmöjligheter och fler besökare till området.

Bakgrund till överenskommelsen

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. Etapp ett är aktuell ishall inom Sätra IP, etapp två är en multihall inom Vårbergs IP och etapp tre är en skola inom Tankebyggarorden. Beslut om samverkansavtalet fattades i exploateringsnämnden 2021-06-17.

Hemsö ska uppföra en ny ishall med två inomhusrinkar på Sätra IP. Den nya ishallen ska ersätta befintlig ishall och utomhusrink som idag förvaltas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen ansvarar för verksamheten. Marken för den nya ishallen kommer att upplåtas till Hemsö med tomträtt. Idrottsförvaltningen kommer även fortsättningsvis att ansvara för verksamheten i ishallen genom ett långsiktigt hyresavtal med Hemsö. 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.

Inriktningsbeslut fattades i exploateringsnämnden 2023-03-23.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har tagit fram en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för den blivande ishallen. Avtalet tecknas med Hemsö Baggen AB, helägt dotterbolag till Hemsö Fastighets AB, som ska uppföra och äga ishallen. Hemsö Fastighets AB är solidariskt ansvarig för åtagandena i avtalet. Båda parterna har undertecknat avtalet. Tomträttsavgälden är överenskommen i samverkansavtalet och är 81 kr per kvadratmeter tomtarea.

Den på fastigheten befintliga bebyggelsen ska rivs och saneras av staden. Hemsö uppför sedan den planerade ishallen om ca 8 000 kvadratmeter total BTA. En rad servitut ska tecknas för bland annat gång- och cykelstråk, ledningar med mera.

Det finns en rad träd längs med Björksåtravägen och Idrottsstigen intill platsen för den nya ishallen. De har ett biotopskydd. Hemsö ska begära dispens från Länsstyrelsen för att ta ned några träd och för de åtgärder som behövs vid trädens rötter.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 14,8 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 4 miljoner kronor.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,96.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,8 miljoner kronor, varav 0,4 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst rivning av befintlig ishall och utomhusrink och eventuell sanering av markmiljöföroreningar. Av dessa utgör 6,4 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 14,8 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-1,2	-13,1	0,0	0,0	0,0	-14,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-1,2	-13,1	0,0	0,0	0,0	-14,8
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 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,6	0,6	0,6	0,6	max 0,6	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	-6,3	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	-0,9	-0,9	-0,9	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,6	-0,2	-0,2	-0,2		
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		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte påverkas. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 6,4 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter

något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter).

Slutsats-ekonomi

Projektets utgifter bedöms kunna understiga tomträttsintäkterna och ekonomin bedöms i detta skede vara god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Arbetsplatser och lokaler

Idrottsförvaltningen uppskattar att ishallen kommer att behöva bemannas med cirka 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 genomförandebeslut.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

De träd som fälls kommer att ersättas med lika många träd inom kvartersmarken för Sätra IP.

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

Projektet har en preliminär och 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.

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 Sättra IP. Detta då verksamheten på Sättra IP ska bedrivas på Mälarhöjdens IP under tiden som byggnation av den nya ishallen på Sättra 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, då den nya idrottsanläggningen ger ökade möjligheter till idrottande och att se på idrott på Sättra IP. Fler besökare till området bidrar också till ökad trygghet i Skärholmen, då fler människor rör sig i området vid olika tidpunkter på dygnet. Ökad trygghet är ett viktigt mål i arbetet med Fokus Skärholmen,

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal