



Handläggare: Gunilla Wastesson
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 50826202
gunilla.wastesson@hammarbysjostad.stockholm.se

2001-12-28

Dnr 00-511-266

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Tomträttsupplåtelse till SISAB avseende skola på Sickla Udde i Hammarby Sjöstad

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsdirektören ges i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal i huvudsaklig överensstämmelse med detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Leif Bergström
tf

SAMMANFATTNING

Sedan ht 2001 bedriver Rösjötorp Utbildning AB skola och förskola i provisoriska lokaler på Sickla Udde. SISAB har en markanvisning för en permanent skola på Sickla Udde och har tecknat hyresavtal med Rösjötorp Utbildning AB, som ska bedriva verksamheten. Detaljplanen omfattar en större byggrätt än den nu planerade skolan, varför utbyggnaden delats upp i två etapper. Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse med innebörden att SISAB får nyttjanderätt från den 1 mars 2002 och att tomträtt upplåts när förutsättningarna för uppförande av etapp 2 klarlagts. Om tomt-rätten inte kan upplåtas till den 1 januari 2003 skall fastigheten delas, etapp 1 upplåtas med tomträtt till SISAB och etapp 2 återgå till staden. Tomträttsavgälden uppgår till totalt 675.000 kr, men den del inom

etapp 1 som förhys av Rösjötorp utbildning AB är befriad från avgäld t o m 2008-07-31. I övrigt innehåller avtalet sedvanliga bestämmelser.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har en markanvisning avseende en skoltomt på Sickla Udde. I planeringsskedet utformades en skola i samråd med Katarina-Sofia Stadsdelsförvaltning. Under 2000 utreddes på kommunstyrelsens begäran möjligheten att etablera en friskola, eventuellt med annan förvaltare/fastighetsägare än SISAB. Så småningom ledde detta till ett beslut i kommunstyrelsen om att Rösjötorp Utbildning AB får ansvaret att driva för- och grundskola i Vikströmska skolan (skolan på Sickla Udde) från och med höstterminen 2001 med SISAB som huvudman för lokalerna. Ett avtal tecknades mellan stadsdelsförvaltningen och Rösjötorp Utbildning AB om att Vikströmska skolan ska erbjuda barnen i närområdet förtur till plats i skolan. Hyresavtal tecknades också mellan SISAB och Rösjötorp Utbildning. Eftersom den permanenta skolan inte kunde färdigställas till höstterminen 2001 har staden upplåtit den blivande bollplanen i Sickla Park (ekskogen) till SISAB som uppfört tillfälliga

skollokaler i paviljonger. Skolan har således varit igång en termin och har drygt 50 elever i förskola, låg- och mellanstadium samt ett 60-tal höstadeelever från andra skolor i estetverkstad.

Rösjötorp Utbildning AB har förändrat lokalprogrammet för skolan, vilket bl a lett till en mindre skola och att bebyggelsen därför kommer att uppföras i etapper. Detaljplanen omfattar ca 9.000 m² BTA för skollokaler och idrottshall samt ca 45 parkeringsplatser i garage. Garaget, som skall hyras av Stockholm Parkering, kommer att utgöra ett tillskott till den knappa bostadsparkeringen i området. Etapp 1 omfattar skolbyggnad (eventuellt inklusive bibliotek med Kulturförvaltningen som huvudman) med underbyggnad för garage samt idrottshall. Byggstart planeras till mars 2002. Detaljplanen medger ytterligare en byggnad för skolverksamhet med garage i källarplan, men det är ovisst när denna etapp kan genomföras.

Avtal

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering och framtida tomträttsupplåtelse avseende fastigheten Innanhavet 2 på Sickla Udde.

Enligt överenskommelsen skall staden upplåta fastigheten med tomträtt när bindande hyresavtal träffats för bebyggelsen i etapp 2. I avvaktan på detta upplåts fastigheten med nyttjanderätt till SISAB. SISAB förvaltar då fastigheten som om de vore tomträttshavare. Om förutsättningar för en tomträttsupplåtelse ännu saknas 2003-01-01, skall fastigheten delas, etapp 1 upplåtas med tomträtt till SISAB och etapp 2 återgå till staden.

Tomträttsavgäld utgår med 75 kr/m² BTA, d v s bostadsavgäld, för skola, bibliotek och idrottshall. För garaget utgår ingen avgäld, då det inte bedöms kunna förränta något markvärde. Total tomträttsavgäld för etapp 1 och 2 kommer att uppgå till ca 675.000 kr. Med hänsyn till speciella omständigheter skall dock den del som förhyrs av Rösjötorp Utbildning i etapp 1 vara avgäldsbefriad till och med 2008-07-31. Om avtalet med Rösjötorp Utbildning AB upphör förbinder sig SISAB att erbjuda Katarina-Sofia Stadsdelsförvaltning att hyra skollokalerna på sedvanliga villkor.

Genomförandet av exploateringen regleras med sedvanliga bestämmelser inom stadsdelen beträffande miljö, tillgänglighet, samordning, skydd av omgivande naturmark m m. SISAB förbinder sig att ha färdigställt bebyggelsen enligt etapp 1 senast den 1 augusti 2003.

Kontorets förslag/synpunkter

P g a programförändringar uppförs bebyggelsen inom fastigheten Innanhavet 2 i två etapper. Den första etappen, omfattande Vikströmska ~~idrottshall~~ idrottshall samt garage, skall färdigställas till den 1 augusti 2003. SISAB har inte kunnat ange när etapp 2 skall genomföras och är därför inte beredda att i avtal binda sig för en tidpunkt för färdigställande. Kontoret anser det angeläget att staden behåller rådigheten över utbyggnaden av etapp 2, varför fastigheten kan upplåtas med tomträtt först när förutsättningarna för ett genomförande av denna etapp klarlagts. Detta har lösts genom att fastigheten upplåts med nyttjanderätt till att börja med. Om SISAB inte tecknat

S

hyresavtal för etapp 2 vid utgången 2002 skall fastigheten delas och tomträtt upplåtas för etapp 1. Staden har då möjlighet att upplåta den återstående delen till någon annan, eller, om det inte bedöms finnas behov av ytterligare skollokaler, upprätta ny detaljplan för annat ändamål.

På grund av bl a oklarheter med biblioteket har inte avtalet kunnat färdigställas. Kontoret och SISAB är dock överens om alla väsentligheter. Förslår därför att gatu- och fastighetsdirektören ges i uppdrag att teckna erforderliga avtal i huvudsaklig överensstämmelse med detta utlåtande. Överenskommelse om exploatering skall träffas före den 1 mars 2002, då byggstart planeras.

SLUT