

Bilaga

F

Kort beskrivning av stora investeringsprojekt i genomförande-fas samt andra viktiga planeringsprojekt "utökad budgetram"

Investeringar fastighetskontoret exklusive idrottsanläggningar - angelägna projekt som inte får plats inom budget

Generellt

Generellt bidrar investeringar till att modernisera ett fastighetsbestånd och säkerställa dess värden. Uteblivna investeringar medför att såväl ekonomiska värden som kulturhistoriska värden förloras samt att hyresgästerna i fastigheterna försvåras i sina uppdrag att bedriva verksamhet. En underfinansierad fastighetsverksamhet medför övertid att endast de mest akuta renoveringsåtgärderna kan utföras. Det innebär att det inte finns någon möjlighet till aktiv prioritering av investeringsprojekten utan att medlen ständigt måste gå till de fastigheter med de största bristerna, och som en konsekvens av det, utan möjlighet att utföra fastighetsinvesteringar som syftar till att utveckla verksamheterna som bedrivs i byggnaderna. Om ett led i att undvika en sådan situation och för att kunna göra investering för utveckling av verksamheter samt för att möjliggöra realisering av exploateringsområden ber kontoret om medel enligt tabell nedan. Observera att en del av utvecklingsprojekten ligger tidigt i fas varför äskandet om utökad utrymme kommer att förändras.

Beskrivning av projektet	Utfall tom 2012	Prognos 2013	2014	2015	2016	Totalprognos
			Treåring 2014-2016	Treåring 2014-2016	Treåring 2014-2016	beräknkolumn
PLANERINGSPROJEKT						
Stora Planeringsprojekt över 300 mnkr						
Gasklockan, konvertering till internationell scen		6	15	60	150	511
Kämpingskolan, rivning och nybyggnad		1	35	150	114	300
Larsboda livsmedelscentrum, nybyggnad	4	5	15	35	60	954
Slakthusområdet, bevarande av byggnader	2	6	10	55	350	1423
Stadsbiblioteket och Spelbomskan 3 o 13, renovering av lamellhusen				5	50	55
Stadsbiblioteket och Spelbomskan 3 o 13, utveckling av verksamhet			5	35	225	450
Tekniska Nämndhuset, nybyggnad	1	10	40	200	400	1470
Summa stora planeringsprojekt över 300 mnkr	8	28	120	540	1349	5164
Övriga planeringsprojekt under 300 mnkr						
Bostadsrätter, förvärv LSS boenden och förskolor			185	100	100	630
Bostadsrätter LSS boenden och förskolor ombyggnader			24	17	17	82
Glasbruket H3, utveckling av mötesplats					2	25
Hassel 4, påbyggnad infillprojekt		1	2	2	40	45
Hjorthagshallen, ny idrottshall, del av			1	80	10	91
Skarpa by, Skarpnäcks gård 1:1, rivning m.m. för nya bostäder			3	12		15
Stadsarkivet, uppgradering av befintligt arkiv				2	13	15
Söderhallarna (utredning del av Södermalms hjärta)			5	25		30
Belysning Östermalmshallen mfl byggnader			2	2	2	16
Forsgrenska badet			7	25	170	202
Summa planeringsprojekt under 300 mnkr		1	229	265	354	1151
Summa FSK	8	29	349	805	1703	6315

Utöver tabellen ovan har kontoret 3 projekt som bör forceras i tid för att få en effektiv hantering, dessa projekt är Riddaren 13, medborgarhuset utveckling samt Sturehovs slott.

Gasklockan Internationell scen

Utredningsbeslut fattades i mars 2011 för utredning av ett kulturkluster i gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden. Projektet syftade till att skapa förutsättningar för att etablera en

internationell gästspelsscen och ett kulturkluster med publikt fokus i Bobergs gasklockor från 1890-talet samt ev. ytterligare byggnader. Fastighetskontoret fann under utredningen att projektet inte kan genomföras utan mycket stora bidrag alternativt mycket stora nedskrivningar från stadens sida. Därav fattades ett reviderat utredningsbeslut i mars 2013 där fastighetskontoret vidare ska utreda ett projekt med en (1) gasklocka innehållande en internationell gästspelsscen i världsklass med modern akustik och teknik. Ett markanvisningsavtal kommer att tecknas mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret där en av gasklockorna överförs till fastighetskontoret. Projektets förutsättningar kommer utredas under 2013 och förslag till inriktningsbeslut planeras att kunna presenteras för nämnden andra halvåret 2013. Projektet rymmer inte inom nuvarande investeringsramar och kan inte genomföras utan tillkommande medel.

Kämpingeskolan Spånga-Tensta stadsdelskontor (ägs idag av Sisab)

förväntas ge ökad lönsamhet för staden och för fastighetskontoret

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning tog inriktningsbeslut 27 oktober 2011 att inriktningen ska vara att låta bygga ett nytt stadsdelskontor i Kvarteret Kämpinge 2 i Tensta och att ge i uppdrag till fastighetskontoret att beställa förslagshandlingar. Kommunstyrelsens ekonomiskutskott tog inriktningsbeslut 30 november 2011. Under 2012 har fastighetskontoret tagit fram skissförslag och kalkyler. Utbildningsförvaltningen har vidare blivit ombedd av kommunstyrelsen, 6 februari 2013, att utreda ny lokalisering av sin förvaltning där Tensta är ett av två alternativ de kommer utreda. Med rivning och nybyggnad av kontorsbyggnad som även omfattar Utbildningsförvaltningen uppskattas det totala investeringsbehovet till ca 300 mnkr. Denna investering rymmer inte inom fastighetskontorets investeringsram och tillskott krävs därför. Uteblivet tillskott medför att den tänkta flytten av stadsdelskontoret och Utbildningsförvaltningen till ett nytt kontor i detta läget inte är möjligt.

Slakthusområdet / Larsboda

förväntas ge en ökad lönsamhet för fastighetskontoret och staden

Fastighetskontoret tillsammans med exploateringskontoret har skrivit ett gemensamt tjänsteutlåtande som togs upp i fastighetsnämnden den 2011-12-12. Enligt detta beslut fick fastighetskontoret i uppdrag att utreda utvecklingsmöjligheterna för de fastigheter som staden avser äga långsiktigt samt att påbörja en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum. Lokaliseringsstudiet genomfördes av kontoret under våren 2012. Resultatet av studien visar att det finns goda förutsättningar för att etablera ett modernt livsmedelskluster i Larsboda industriområde. Fastighetskontoret kommer nu genomföra fördjupande utredningar avseende förutsättningar för verksamhet, teknik, hållbarhet samt ekonomi. De fördjupade utredningarna ska genomföras mellan hösten 2012 och hösten 2013. Förslag till inriktningsbeslut är inplanerat till april 2014 och genomförandebeslut i fastighetsnämnden preliminärt till maj 2015. Arbetena med det andra uppdraget, d.v.s. utredningsarbeten med utredning om utvecklingsmöjligheterna i de byggnader staden avser äga långsiktigt, genomförs under hösten 2012 och hösten 2013. Förslag till inriktningsbeslut planeras till april 2014 och förslag till genomförandebeslut i fastighetsnämnden planeras till maj 2015.

Vare sig investeringar i ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda eller investeringar i fastigheter i Slakthusområdet som staden avser äga långsiktigt rymmer inom nuvarande investeringsramar. Erhålls inte extra medel för denna investering omöjliggörs den tänkta exploateringen av Slakthusområdet.

Stadsbiblioteket

Fastighetsnämnden beslutade i mars 2012 att utreda om förädling och upprustning av Stadsbiblioteket och övriga byggnader på Spelbomskan 3, 13 och 16. I september 2012 gav

kommunstyrelsens ekonomiutskott uppdrag till fastighetskontoret att genomföra en sammanvägd bedömning av behovet av framtida investeringar för byggnader och verksamheter för stadsbiblioteket, Stadsmuseet och Medborgarhuset. Därefter togs nytt reviderat utredningsbeslut i fastighetsnämnden i mars 2013 för Spelbomskan 3, 13 och 16. Utredningen bedöms vara klar under hösten 2013, och efter inriktningsbeslut planerar programarbetet att pågå i ett och ett halvt år. De investeringar gällande Stadsbiblioteket som ryms inom ram är endast fastighetsrenovering av Spelbomskan 16 (huvudbyggnaden och det s.k. Annexet). Investeringar kopplade till utveckling av verksamheter i Spelbomskan 16, tidigt uppskattat till 450 mnkr, ryms inte inom ram. Skulle medel inte erhållas kan verksamheten inte utvecklas och enligt kulturförvaltningen innebär det att uppdraget biblioteket har inte kan uppfyllas.

Spelbomskan 3 och 13

Vare sig fastighetsrenovering eller utveckling av Spelbomskan 3 och 13, de så kallade lamellhusen invid Stadsbiblioteket, ryms inom ram. Renoveringskostnaderna för Spelbomskan 3 och 13 är uppskattade till 55 mnkr. Tillkommande investeringsbehov för utveckling av byggnaderna är ännu inte beräknad. Utebliven renovering innebär att fastighetsvärdena inte kan bibehållas och att byggnaderna inte omhändertas på ett ansvarsfullt sätt. Utebliven utveckling av fastigheterna innebär att byggnadernas potential med läget invid nya Odenplan inte kan utnyttjas och att verksamheter som skulle få en positiv inverkan på stadsmiljön inte kan etableras.

Tekniska nämndhuset, nybyggnad (alt upprustning)

förväntas ge ökad lönsamhet för staden men inte för fastighetskontoret

Fastighetskontoret har på uppdrag av stadsledningskontoret under 2011 och 2012 utrett de fastighetsekonomiska förutsättningarna för en upprustning av "Tekniska nämndhuset" samt byggande av nytt tekniskt nämndshus på annan plats och försäljning av gamla "Tekniska Nämndhuset". Ett inriktningsbeslut planeras under våren 2013 med förslag att bygga ett nytt tekniskt nämndshus på tomten för Söderstadion i Söderstaden samt att gamla tekniska nämndhuset utreds för konvertering till bostäder. En utebliven investering medför att planerna på en flytt av ett antal förvaltningar till Söderstaden och tillkomsten av bostäder inte kan utföras.

Investeringar i bostadsrättsföreningar för förskolor och LSS boenden

Fastighetskontoret har löpande dialog med stadsdelsförvaltningarna gällande deras behov av lokaler för LSS boenden samt även förskolor. Bakgrunden är att fastighetskontoret har till uppgift att förvärva och investera i bostadsrätter för dessa ändamål. Under avsnittet om försäljningar och förvärv redovisar kontoret ett stort identifierat behov av att förvärva bostadsrätter under åren 2014-2016 efter information från stadsdelsförvaltningarna. För att iordningställa lokalerna krävs därtill investeringsmedel som kontoret uppskattar till ca 60 mnkr de kommande tre åren. Dessa investeringar ryms inte inom befintlig investeringsram och utan dessa kan kontoret inte tillgodose stadsdelarnas behov av särskilda boenden och förskolor.

Hasseln 4

förväntas ge en ökad lönsamhet för fastighetskontoret och staden

Hasseln 4 är en fastighet på Kungsbron där staden i samråd med befintliga hyresgäster planerar för en påbyggnad, ett infill-projekt utifrån den "glugg" som nuvarande låga byggnad innebär i gatumiljön. Projektet ryms inte inom befintlig investeringsram men bedöms kunna bli en lönsam investering samtidigt som det på många sätt (ekonomiskt såväl som i ett miljöperspektiv) är effektivt att byggrätter i innerstadsmiljö utnyttjas där infrastruktur är etablerat.

Hjorthagshallen

I Norra Djurgårdsstaden planeras en skola med öppningsdatum 2017. I samband med dess öppnande behövs en idrottshall, varför stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret bett idrottsförvaltningen och fastighetskontoret att tidigarelägga starttidpunkten för byggandet av den fullstora idrottshallen invid Hjorthagens IP. Exploateringskontoret önskar också att fastighetskontoret planerar in ett bottenplan i hallen med bilparkeringar. I mars 2013 togs beslut i stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet för området. Det totala investeringsbehovet är uppskattat till 150 mnkr varav ca 60 mnkr finns upptaget inom ramen för idrottsinvesteringar medans övriga 90 mnkr ska finansieras genom fastighetskontorets investeringssam men där denna kostnadspost inte ryms. Exploateringen i Norra Djurgårdsstaden medför behov av nya skolor, förskolor etc. Om hallen inte byggs får det konsekvensen att den planerade nya skolan i gasverksområdet kommer att sakna gymnastiksal.

Söderhallarna

förväntas ge en ökad lönsamhet för fastighetskontoret och staden

Bakgrunden för en önskad utveckling av Söderhallarna är dels att byggnaden och dess verksamheter utgör en viktig del av projektet "Södermalms Hjärta" och dels att saluhallen inte fungerar optimalt sett ur ett kommersiellt perspektiv. En utredning kring de marknadsmässiga förutsättningarna för saluhallen har utförts och nästa steg är att utreda hur saluhallen kan utvecklas fysiskt som underlag för vidare utvecklingsplaner och kopplingen till Medborgarplatsen. I investeringssammanställningen är medtaget medel för en modernisering av den befintliga saluhallen så att den blir långsiktigt mer attraktiv och konkurrenskraftig. I undersökningar som fastighetskontoret utfört får Söderhallarna sämre betyg och omdöme jämfört med Hötorgshallen och Östermalms hallen. En utebliven investering medför dels att saluhallens verksamhet inte kan kopplas mot Medborgarplatsen på det sätt som är tänkt och därmed inte kan bidra mer till platsen attraktivitet som en del av projekt Södermalms hjärta. Vidare blir det utan investering inte möjligt att öka utbudet i saluhallen och den kommer därmed inte att kunna uppnå den kvalitet som kontoret önskar och i nivå med de övriga saluhallarna.

Forsgrenska badet

I samband med projektet Söder Hjärta där bland annat Forsgrenska badet ingår har fastighetskontoret framfört att badanläggningen är i ett behov av upprustning och då främst bassängkonstruktionen. Bassängkonstruktionen har några små läckor. Konstruktionen har beständighetsproblem. Skador på såväl pelare, bjälklag och balkar. Kloridkoncentrationer som skadar armeringen i bassäng- och reningsverket har slitits under många år av klorider. Vattenreningen rostar. Tätskiktet är skadat vilket leder till att vattenreningen slits av fukt. Om vi inte gör något riskerar vi att bassängen får bestående skador och även på konstruktionerna under bassängen. Badet kommer att vara tvunget att stängas. Ju längre vi väntar desto dyrare blir det att åtgärda problemen.

Östermalmshallen

förväntas ge en ökad lönsamhet för fastighetskontoret och staden

Som beskrivits i bilaga E finns endast en minimiinvestering med för Östermalms saluhall inom investeringsram och som endast omfattar en renovering av fastigheten utan någon större utveckling av saluhallen. För att kunna utveckla Östermalms hallens varumärke som en av stadens viktigaste matkulturella destinationer med effektivisering av ytor, fler butiker etc. krävs tillskott av investeringsmedel. Hur stora tilläggskostnader detta medför etc. ska redovisas i förslag till inriktningsbeslut under 2013. Fastighetskontoret bedömer att det är mycket stora ekonomiska och praktiska fördelar med att en utvecklingsinvestering av saluhallen (med utökade ytor och en integrering med grannfastigheten Riddaren 13) sker sam-

tidigt med den planerade renoveringen. Detta bland annat i och med att hyresgästerna i saluhallen måste evakueras under en renovering vilket medför stora störningar för verksamheten och är en mycket kostsam åtgärd. En utebliven investering medför att detta tillfälle går förlorat då det inte anses ekonomiskt möjligt att genomföra en stor utveckling av saluhallen i eftertid.

Riddaren 13

Stockholms stad äger grannfastigheten till Östermalmshallen, Riddaren 13. Riddaren 13 är även den i behov av generell upprustning samt åtgärder för att uppfylla gällande myndighetskrav. Kontoret kommer därför se över Riddaren 13 tillsammans med saluhallen i en gemensam utredning för förädling och möjligheter till samutnyttjande av ytor för t.ex. kök, förråd och sophantering för att klara kravet på olika funktioner i saluhallen. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredning varefter underlag för inriktningsbeslut beräknas kunna föreläggas nämnden andra halvåret 2013. Denna investering ryms inte inom nuvarande investeringsram förrän år 2018-2019, långt efter att renoveringen av Östermalmshallen är färdigställd vilket inte är ekonomiskt försvarbart. Ombyggnaden bör upphandlas i tillsammans med upprustningen av Östermalmshallen för att få en effektiv hantering. Vi föreslår därmed att kontorets investeringsram för år 2016 och 2017 utökas med hänsyn till detta.

Hyresgästsanpassningar som följd av "Effektivisering av stadens administrativa lokaler" förväntas ge en ökad lönsamhet för fastighetskontoret och staden

Beslut enligt PM: 2013: RI (Dnr 308-1345/2012) ger en inriktning i staden att effektivisera användningen av stadens administrativa lokaler. Detta medför behov av investeringar i form av hyresgästsanpassningar som inte ryms inom fastighetskontorets befintliga investeringsram. Exempelvis nämns i ärendet lokaler på Drottninggatan, Söderhallarna och Spelbomskan 3 och 13 vid Odengatan som alla ägs av fastighetskontoret. Detta utöver de projekt som kontoret specificerar i denna bilaga och i bilaga E. En uppskattning av investeringsbehovet för hyresgästsanpassningar enligt denna punkt sker när varje ärende blir aktuellt. Utebliven investering i hyresgästsanpassningar medför att den tänkta rokaden av stadens verksamheter inte kan utföras.

Idrottsanläggningar - angelägna projekt som inte får plats inom budget

Beskrivning av projektet	Utfall tom 2012	Prognos 2013	2014	2015	2016	Totalprognos
			Treåring 2014-2016	Treåring 2014-2016	Treåring 2014-2016	beräknkolumn
Simhallar						
Vällingby sim- o idr.hall, ombyggnad, program				4	6	155
Västertorps sim- o idr.hall, program					4	155
Övriga som inte ryms						
Bandyhallen Tallkrogen (80-150)			10	50	40	100
Exploateringsområden						
Stadshagens IP (200)			3	7	80	200
Hagastaden IP (150)						150
Kristenebergs IP, utredning framtida utformning		1		5	50	81
Norra Djurgårdsstaden IP (60)						60
Summa Idrott	0	1	13	66	180	901

Upprustning av sim- och idrottshallar

Upprustningen av Farsta sim- och idrottshall avslutades under 2012. Anläggningen var den första som genomfördes av den planerade upprustningen av sim- och idrottshallar som kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för i mars 2010. På grund av att projektets höga kostnad har förvaltningen tillsammans med fastighetskontoret genomfört en utredning om möjligheten till att minska kostnaderna för de kommande upprustningarna av Åkeshov,

Vällingby och Västertorp. Utredningen kommer att föreslås för idrottsnämnden och fastighetsnämnden under våren 2013. Även program och projektering av upprustning av Vällingby och Västertorps sim- och idrottshallar beräknas senareläggas. I avvaktan på ny politisk prövning redovisas planerad upprustning av sim- och idrottshallarna i Vällingby och Västertorp utanför ram. I avvaktan på ny politisk prövning redovisas planerad upprustning av sim- och idrottshallarna i Vällingby och Västertorp utanför ram. Konsekvensen är att på sikt finns risk för att bassängkonstruktionen inte håller och vattenrening slutar fungera och baden måste stängas. Vällingby har en undermålig vattenrening och under vissa tidpunkter har man redan idag svårt att hålla tjänligt vatten. Ett högre periodiskt underhåll fungerar i några år. Tätskikt mot konstruktionen måste göras inom några år. Västertorp har väldigt dåligt skick på tätskikt allmänt och vattenrening samt fruktansvärt undermålig tillgänglighet.

Bandyhall Tallkrogen

Svenska Bandyförbundet kräver att lag från och med säsongen 2013/2014 ska ha tillgång till en bandyhall för att godkännas för elitseriespel. I kommunfullmäktiges budget 2013 med inriktning 2014-2015 anges att kommunstyrelsen i samarbete med idrottsnämnden under 2013 ska påbörja planeringen för att bygga en regional bandyhall. Ett utredningsbeslut avseende en regional bandyhall för att klara Stockholmsområdets behov redovisades till nämnden i maj 2012. I det fortsatta arbetet uppdrogs till förvaltningen att i samarbete med bandysporten ta fram ett bandyhallsprogram. Arbetsgruppen förordar att en träningshall för bandy- och skridskoverksamhet förläggs till Tallkrogens BP. Ett reviderat utredningsbeslut planeras att redovisas för idrottsnämnden under våren 2013. I syfte till att hitta alternativa energikällor och minska förvaltningens energikostnader föreslår förvaltningen att tillsammans med fastighetskontoret genomföra en inventering av idrottsanläggningarnas yttertak för att undersöka vilka tak som skulle vara lämpliga att förse med solceller.

Idrottsanläggningar inom exploateringsområden som inte får plats inom budget

Stockholm är en stad i stark tillväxt och behovet av ändamålsenliga idrotts-, friluft- och motionsanläggningar är redan stort och förväntas öka inom den kommande planeringsperioden. Det är viktigt att förvaltningen deltar redan i ett tidiga skeden när det gäller planering av stadsförnyelse och förtätningsbyggnation. Förvaltningens ambition är att stadens mark ska användas på ett optimalt sätt och ett nära samarbete med övriga förvaltningar och bolag är en förutsättning för detta arbete. Under senare år har exempelvis fullstora idrottshallar kunnat byggas i anslutning till skolor och förvaltningen har haft ett aktivt samarbete med exploateringskontoret i stadens övergripande uppdrag att bygga flera bostäder. Diskussioner och konkreta planer finns för fortsatt nyttjande av idrottsmark för bostadsbyggnation mot att fullgod kompensation erhålls. I föreliggande flerårsprogram redovisas främst ett antal bollplaner som är föremål för bostadsexploatering. Kompensationen föreslås i anläggande av konstgräsfotbollsplaner på intilliggande grusfotbollsplaner. Därutöver har exploateringskontoret planer på att flytta tennishallen i Kristinebergsparken till Stadshagens IP för att där förlägga tennishallen under jord. För att finansiera projektet föreslås då bostadsbyggnation runt hallen. Projektet innebär att hela nuvarande Stadshagens IP, verksamhetsytor och byggnader, kommer att rivas. En ny men till ytan mindre idrottsplats föreslås på kvarvarande idrottsområde. Nya Stadshagens IP föreslås innehålla en 11-manna och 7-manna konstgräsfotbollsplan. Om exploateringskontoret ska exploatera delar av Stadshagens IP med underjordisk tennishall och bostäder kommer samtliga befintliga byggnader och verksamhetsytor att rivas på idrottsplatsen. En ny idrottsplats med en ny 11-manna – och en ny 7-manna konstgräsfotbollsplan och nya byggnader för omklädning, personal och förråd måste uppföras i anslutning till bostadsområdet.

Kristinebergs IP har under flera år varit föremål för utredning om möjligheten för SL att anlägga ett underjordiskt garage under idrottsplatsen. Under utredningsperioden har idrottsförvaltningen dragit ner på investerings- och underhållsinsatser på idrottsplatsen och anläggningen används för närvarande endast för enklare och mindre träningar. SL har nu i princip övergivit planerna på ett bussgarage under Kristinebergs IP. Idrottsförvaltningen har i flera år avvaktat på att SL ska fatta beslut om bussgaraget vilket medfört att idrottsplatsen fått ett minimalt underhåll. SL har även genomfört en geoteknisk undersökning inför tilltänkt garage varvid man borrade bland annat i verksamhetsytorna. Idrottsplatsens verksamhetsytor, fotbollsplan och friidrottsytor, omklädningsrum och läktare är nu i ett stort behov av modernisering och upprustning. Om detta inte görs kommer den inte användas av föreningar då den är i så dåligt skick.

Bland övriga större exploateringsområden där förvaltningen har intressen under perioden kan nämnas ny idrottshall och 11-manna konstgräsplan på Årstafältet och iordningställande av en ny idrottsplats invid Bällsta Gård.