

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-508 266 92**Till**
Exploateringsnämnden
2022-02-17

Godkännande av markförvärv för skoländamål avseende del av fastigheten Borrsvängen 13 i Gubbängen från Skolfastigheter i Stockholm AB.

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Borrsvängen 12 upp till 2 miljoner kronor, inriktningsbeslut.
2. Exploateringsnämnden godkänner förvärv av del av Borrsvängen 13 från Skolfastigheter i Stockholm AB för en köpeskilling om ca 6,5 mnkr.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

I anslutning till Gubbängsskolan i Gubbängen finns förutsättning för utveckling av området för ytterligare skolverksamhet. Privata aktörer har visat intresse att uppföra skola samt idrottshall i anslutning till fastigheten Borrsvängen 13 där Gubbängsskolan är belägen.

Ägare till Borrsvängen 13 är Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB. SISAB har tecknat avtal om försäljning av Gubbängsskolan till Engelska skolan.

I dialog med SISAB har kontoret identifierat att del av Borrsvängen 13, idag använd för parkering, ej behövs för Gubbängsskolans skolverksamhet. Det aktuella området av Borrsvängen 13 möjliggör för en kommande sammanhängande utveckling av intilliggande fastigheter, Borrsvängen 12 och del av Borrsvängen 9 som ägs av staden respektive Region Stockholm.

SISAB:s försäljning av Gubbängsskolan har därför gjorts beroende av att den del av Borrsvängen 13 som möjliggör för kommande utveckling förvärvas av exploateringskontoret.

Kontoret avser att återkomma i ärendet med beslut om markanvisning till en aktör som utvecklar området för skolverksamhet. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektets minst lönsamma scenario redovisar ett svagt positivt nettonuvärde om ca 0,2 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 101 procent.

Exploateringskontoret anser att projektet är en viktig del i arbetet för att utöka skolkapaciteten i Gubbängen genom att möjliggöra utbyggnad av nya lokaler för skol- och idrottsverksamhet. Projektet innebär att försäljningen av Engelska skolan kan genomföras samt ett första steg mot att skapa en fastighet som kan markanvisas för att uppföra en ny skola och idrottshall.

Bakgrund till markanvisningen

Stockholms stadshus AB:s styrelse beslutade 2021-12-13 att SISAB skulle sälja Internationella Engelska Skolans (IES) lokaler, belägna på fastigheten Borrsvängen 13, till IES. Kommunfullmäktige kommer behandla ärendet 2022-01-31.

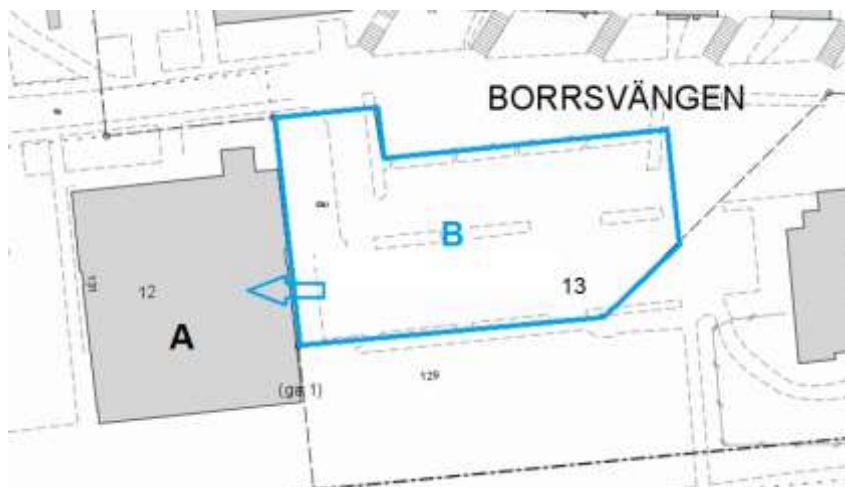
Privata aktörer inom samhällsfastigheter har visat intresse för en utveckling av Gubbängshallen. Möjligheten att bygga en ny skola och idrottshall i anslutning till hallen har identifierats. Området utgör i dagsläget kvartersmark och används som parkeringsplats. Inriktningen är att bättre utnyttja parkeringskapaciteten väster om Gubbängshallen för att kunna nyttja området öster om Gubbängshallen till en ny skola och skapa en effektivare skolgård. Förslaget innebär en skola för ca 16 klasser omfattande ca 3600 BTA samt en idrottshall omfattande ca 2200 BTA.



Gubbängsskolan markerat i rött.

Området omfattas av stadsplan PL4020 som anger skoländamål på hela ytan till en maximal höjd om 15 meter. Samråd har genomförts med kommunens planavdelning och bygglovsavdelning som har bedömt att förslaget är genomförbart utan planändring vilket förkortar processen. Bebyggelsens utformning kommer att prövas i bygglovet.

En förutsättning för att kunna uppföra den nya skolan är att delar av fastigheterna Borrsvängen 12 och 13 samlas i en fastighet. Fastigheten ska upplåtas med tomträtt. Tillvägagångssättet blir att fastighetsreglera delar av Borrsvängen 13 till stadens fastighet Borrsvängen 12.



Figuren visar fastighetsförvärvet. Staden förvärvar del av Borrsvängen 13, fig B, av SISAB som fastighetsregleras till stadens fastighet Borrsvängen 12, fig A.

Fastighetsregleringen av del av Borrsvängen 13 måste genomföras snarast eftersom SISAB:s avtal med Engelska skolan är villkorat av att fastighetsbildningen ska vara klar den sista juni. Om inte så faller avtalet om parterna inte kommer överens om annat.

Borrsvängen 9 ägs av Region Stockholm och förvaltas av Locum. Förutsättningarna för huruvida Borrsvängen 9 ska ingå i projektet kommer att utredas vidare.

Detta beslut innebär att Exploateringsnämnden godkänner förvärv av ovan nämnda del av Borrsvängen 13 till priset 2732 kr/kvm tomtarea till en köpeskilling som totalt uppgår till ca 6,5 mnkr. Expertrådet ska behandla ärendet 2022-02-10, dnr E2021-04264.

Projektet kommer även utreda Gubbängshallens utveckling i projektet tillsammans med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut i ärendet har fattats på delegation och anmälts till Exploateringsnämnden 2021-11-18.

Beslut om försäljning av IES lokaler, Borrsvängen 13, togs i Stockholms stadshus ABs styrelse 2021-12-13 och kommer behandlas i kommunfullmäktige 2022-01-31.

Kommande beslut

Markanvisning till en aktör för skolverksamhet.

Genomförandebeslut med tomträttsupplåtelse för ny skola och eventuell försäljning av Gubbängshallen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett marginellt överskott till staden. Denna bedömning utgår från att Gubbängshallen behålls inom staden. I det fall som även hallen ska försälas får projektet ytterligare en inkomst och ett positivare ekonomiskt utfall.

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.

Denna kalkyl visar utfallet i det scenario där området avsett för skola och idrottshall markanvisas med tomträtt och Gubbängshallen behålls. Om en försäljning av Gubbängshallen genomförs kommer lönsamhetskalkylen att visa ett bättre resultat än det som redovisas i detta beslut.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 0,2 miljoner kronor motsvarande 3 000 kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,47.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,9 miljoner kronor. Utgifterna avser främst förvärv av mark..

Byggaktören kommer att bekosta VA –anslutning genom omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 236 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra projekt högre. Det bör dock noteras att detta projekt genomförs på mark som inte ägs av exploateringskontoret varför kontoret först måste förvärva marken vilket är anledningen till den höga nettoexploateringsutgiften. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 101 procent.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 13,9 miljoner kronor. 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	-11,9	-1,7	-0,2	0,0	0,0	-13,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-11,9	-1,7	-0,2	0,0	0,0	-13,9
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 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	0,5	0,5	0,5	0,5	max 0,5	
Internränta	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8	max -0,8	
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	0,5	-0,3	-0,3	-0,3		
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 inte öka efter genomförandet Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet förutsätter att ovan beskrivna delar av Borrsvängen 13 kan fastighetsregleras till Borrsvängen 12. För närvarande har SISAB accepterat avtalet för förvärv av del av Borrsvängen 13. Något avtal är ännu inte tecknat angående förutsättningarna för utvecklingen av Borrsvängen 9.

Någon tagare av marken är ännu inte utsedd. Detta bedöms kunna hanteras och diskussioner pågår med intressenter. Staden kommer att vara innehavare av mark med byggrätt i ett kollektivtrafikhärläge som är möjlig att markanvisa i ett senare skede om någon tagare inte kan hittas.

Slutsats-ekonomi

Projektets utfall ser olika ut beroende på om Gubbängshallen ska ingå i kommande tomträttsupplåtelsen eller inte. Bedömningen är

att projektet kommer ge ett svagt positivt resultat även om hallen kvarstår i stadens ägo. Stadens åtgärder i projektet begränsas till att skapa en byggbar fastighet som i nästa steg kan upplåts med tomträtt. Bedömningen är att projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Bedömningen är att det kommer skapas ca 40 arbetsplatser i de nya skollocalerna.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Någon miljöfarlig verksamhet bedöms inte ha förekommit på platsen. Kontoret har även utrett förekomsten av PAH i den asfalt som ska tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse. Ingen sådan förekomst har hittats.

Kontorets bedömning är att den nya bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Nya byggnader kommer att uppföras på parkeringsyta varför någon grönyta inte tas i anspråk i samband med genomförandet av projektet. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer därför inte att göras. Dock kan nya grönytor komma att skapas i samband med att delar av parkeringen byggs om till skolgård.

Hållbarhetskrav

Vid en kommande markanvisning ska bolaget åta 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.

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

Syftet med projektet är att skapa förutsättningar för att bygga en ny skola, en ny idrottshall, renovera Gubbängshallen samt att förbättra befintlig skolgård så att dess funktion som parkeringsplats ersätts med skolgårdsfunktioner. Dessa åtgärder får anses ha en positiv påverkan på barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Gubbängen är andelen som känner sig oroliga för att vistas på vissa platser i närheten av sitt bostadshus 24%. Motsvarande siffra för 2017 var 17 %. Andelen som känner sig mycket otrygga och inte går ut ensamma på kvällarna av rädsla för att utsättas för brott är 12 %, en ökning från 9 % 2017.

Inom Farsta stadsdelsförvaltning är det 19 % av kvinnorna som känner sig mycket otrygga och inte går ut ensamma på kvällarna av rädsla för att utsättas för brott.

Eftersom projektet genomförs inom gällande detaljplan kommer någon jämställdhetsanalys inte att göras. Ett antagande som kan göras är att etablering av fler skollokaler och idrottsanläggningar också kommer att bidra till att befolka området under dygnets vakna timmar - något som har en trygghetsskapande effekt.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojektet ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer stadens investeringar vara begränsade varför någon investering i konst inte kommer att göras.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Åtgärderna kan genomföras inom ramen för befintlig stadsplan. Mot bakgrund av detta kan byggstart uppskattas till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Vid nästa beslutstillfälle avser kontoret att ta upp genomförandebeslut innehållande markanvisning, eventuellt markförvärv och överenskommelse om exploatering.

Risker och osäkerheter

Någon byggaktör är ännu inte utsedd. Konsekvensen av detta bedöms som hanterbar. Staden kommer efter fastighetsförvärven vara innehavare av mark som kan markanvisas för idrott och utbildningsändamål.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. Stadsbyggnadskontoret har meddelat att de bedömer att förslaget kan genomföras med stöd av gällande stadsplan. Idrottsförvaltningen har framfört att det behöver genomföras förhandlingar innan beslut om en eventuell försäljning av Gubbängshallen kan fattas. Utbildningsförvaltningen har informerats i ärendet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av skol- och idrottslokaler och skapa arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge i Gubbängen, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till att befolka centrala Gubbängen under dygnets vakna timmar

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal