

Handläggare
Maria Salenius
08-508 265 45**Till**
Exploateringsnämnden
2023-08-24

Markanvisning för skola och kontor inom fastigheten Godsfinkan 1 i Södra Hammarbyhamnen till Fastighets AB Godsfinkan

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola och kontor inom fastigheten Godsfinkan 1 till Fastighets AB Godsfinkan och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
T.f. AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 45
Växel 08-508 276 00
maria.salenius@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling AB, nedan kallat Bolaget har sökt markanvisning för förändrad användning inom sin befintliga tomträtt från nuvarande ändamål med kontor, butik, industri m.m. till skola och kontor m.m. inom kv. Godsfinkan 1 i Södra Hammarbyhamnen. S:t Erik Markutveckling ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Bolaget innehar genom sitt dotterbolag Fastighets AB Godsfinkan tomträtten till Godsfinkan 1.

Det finns ett tillfälligt bygglov för skola inom fastigheten och det finns nu ett behov av ett permanent bygglov. Skollokalerna hyrs av SISAB och utgör ett annex till Sjöstadsskolans grundskola. Bolaget vill ändra användningen och anpassa detaljplanen så att skolverksamheten kan permanentas samt få en flexibel detaljplan som medger både skola och kontor.

Marken avses fortsätta upplåtas med tomträtt. Markanvisning sker inom befintlig tomträtt med direktanvisning och ingen utökning av byggrätten planeras. Kvarteret är redan bebyggt, totalt finns enligt tomträttsavtalet ca 9 550 kvm BTA lokaler, varav 3 000 kvm är skola genom ett sidoavtal till tomträttsavtalet i enlighet med ett tillfälligt bygglov sedan 2015.

Det finns eventuellt behov av tillskottsmark för skolgård från den intilliggande parkmarken inom Hammarbyhöjden 1:1 (Bröderna Hedlunds Park/"Heliosparken") vid ny detaljplan och ändrad användning för skola. Intilliggande parkmark upplåts i dagsläget till SISAB för skolgård genom trafikkontoret och med polistillstånd enligt ordningslagen. Dock utgör parkdelen samtidigt ett viktigt grönt stråk mellan Lumaparken och Heliosgången. Frågan om behov av tillskottsmark finns kommer att utredas vidare under planarbetet.

Förslaget har stämts av med stadsbyggnadskontoret.

Förändringen av användningen medför en permanent sänkning av tomträttsavgälden pga. att skola i dag har en lägre avgäld än befintlig användning med kontor, butik och industri m.m. Projektet blir ett förlustprojekt jämfört med om ingen detaljplaneprocess inleds, då inga nya eller ökande intäkter finns samtidigt som projektet medför utgifter för kontoret.

Det finns även risk för tillkommande utgifter utöver antagna investeringsutgifter, som marksanering och ledningsflytt om det under planarbetet skulle visa sig nödvändigt att tillföra mark till Godsfinckan 1. I möjligaste mån föreslås att dessa kostnader läggs på tomträttshavaren.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 7,2 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 0 kronor.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på projektet som möjliggör en permanent skolverksamhet då grundskolan inom Godsfinckan 1 ingår i utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan 2022 (annex till Sjöstadsskolan). Ekonomiskt innebär dock förslaget ett förlustprojekt.

Bakgrund till markanvisningen

S:t Erik Markutveckling AB innehar, genom dotterbolaget Fastighets AB Godsfinckan, tomträtten till Godsfinckan 1 i Södra Hammarbyhamnen, vid Hammarby Allé och Heliosgatan. Fastigheten är redan bebyggd och med ca 9 550 kvm BTA lokaler. Fastigheten är belägen strax söder om Lumaparken med närhet till station för tvärspråvågen samt även en framtida tunnelbanestation. S:t Erik Markutveckling ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ändrad användning för att möjliggöra skola. Önskemålet är även en detaljplan med fortsatt användning för kontor. Det finns tillfälligt bygglov sedan 2015 samt ett sidoavtal till tomträttsavtalet för skoländamål.

Markanvisningen sker med direktanvisning då det är en befintlig tomträttshavare som önskar ändra användning.



Karta 1. Rödsträckt ring visar fastighetens läge i staden (kv. Godsfinkan 1). Markanvisning inom befintlig tomträttsfastighet.

Godsfinkan 1 är bebyggd med 4 byggnadsvolymer varav en är under mark och där skolan finns i en av byggnaderna. Skollokalerna hyrs av SISAB som vidareförhyr till utbildningsförvaltningen. Skolan utgör ett annex till grundskolan Sjöstadsskolan. Annexet har ca 350 elever och Sjöstadsskolan har ca 630 elever (år 2021). Bolaget vill ändra användningen och anpassa detaljplanen så att undervisningsverksamheten i annexet kan bli permanent. (Ses även beskrivet i Utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan 2022, Bilaga 4.1 Lokalförsörjning för grundskolan 2023-2040).

Tomträttens nuvarande ändamål enligt tillägg till tomträttsavtalet är uppdelad enligt följande; kontor/butik (7 390 kvm BTA), industri/verkstads/ lager (2 160 kvm BTA) samt skyddsrum/förråd (200 kvm BTA). Det finns även ett sidoavtal som medför att 3 000 kvm BTA får användas som skola med tillfälligt bygglov. Den årliga avgälden för tomträtten för avgäldsperioden som började löpa den 1 juli 2019 är 2 076 000 kr och gäller för nuvarande ändamål.

För området gäller en äldre stadsplan från mitten av 1980-talet enligt vilken fastigheten är avsedd för industri- och kontorsändamål (Pl 8371).

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Kvarteret Godsfinkan 1 är redan bebyggt och ingen utökning av byggrätten planeras. Förslaget innebär att befintliga byggnader, varav en redan upplåts som skola med tillfälliga bygglov, får en ändrad och flexibel användning till kontor och skola istället för kontor, butik och industri mm.

Markanvisning för skola kan medföra att delar av angränsande parkmark (Bröderna Hedlunds park/"Heliosparken") behöver tas i anspråk till skolgård för att skapa en bättre skolmiljö och utöka mängden friyta per elev. Det är samtidigt ett viktigt grönt parkstråk och andelen grönyta per person i stadsdelen är förhållandevis låg. Detta behöver studeras vidare i detaljplanprocessen.

Ifall mark ska överföras till tomträttsfastigheten behöver nämnden senare markanvisa denna mark alternativt godkänna kommande överenskommelse om exploatering där överföringen kan hanteras.

Bild 1. Ortofoto med markanvisningsområdet (kv. Godsfinkan 1) markerat med en kraftigare röd begränsningslinje



Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken avses fortsätta upplåtas med tomträtt.
Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande.
Bilaga 1.

Staden och bolaget behöver teckna ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet när en ny detaljplan finns och utifrån ändrad användning.

Vid upprättande av nytt tilläggsavtal inom innevarande avgäldsperiod för Fastigheten, vilken inleddes den 1 juli 2019, ska kontorsavgäld utgå med 245 kr/kvm BTA för ekvivalent ljus BTA kontor som kvarstår (preliminärt uppskattat till 6 550 kvm kontor om nuvarande användning fortlöper och skolverksamhet i övrigt).

Om en utökad byggrätt för kontor medges enligt ny detaljplan krävs att ett nytt tilläggsavtal för tomträtten tecknas i samband med bygglov. Då behöver även en ny värdering av de tillkommande kontorsytorna genomföras för tidpunkten när bygglov vinner laga kraft.

Tomträttsavgälden för skollokaler ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tilläggsavtalet för tomträttsavtalet träffas.

Bolaget ska utföra och bekosta erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom tomträttsfastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Staden ska medge den ändrade användningen i tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal.

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

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen eller ombyggnader av husen.

Projektet blir ett förlustprojekt jämfört med om ingen detaljplaneprocess inleds, då inga nya eller ökande intäkter finns samtidigt som en planprocess medför utgifter för kontoret. Förändrad användning till skola medför även en permanent sänkning av intäkten från tomträttsavgälden pga. att skola idag har en lägre avgäld än befintlig användning med kontor, butik och industri m.m.

Den årliga avgälden för tomträtten för avgäldsperioden som började löpa den 1 juli 2019 är 2 076 000 kr och gäller för nuvarande ändamål.

Regleringsavgälden för skola är år 2023 är beslutad till 146 kr/kvm BTA. Avgälden för kontor är enligt nu gällande tilläggsavtal för Godsfinkan 1 bestämd till 245 kr/kvm BTA (för industri gäller 50 % av kontorsmarkvärdet). Sänkningen totalt av årsavgälden i framtiden beror av vilken area och avgäldsnivå för skola som gäller när detaljplanen antas och ett nytt tilläggsavtal kan börja gälla utifrån nytt bygglov.

Ifall det under detaljplanearbetet skulle visa sig att tillskottsmark behöver tillföras Godsfinkan 1 så kan det medföra tillkommande utgifter så som marksanering och ledningsflytt. I möjligaste mån föreslås att dessa kostnader läggs på tomträttshavaren.

Bolaget ska enligt markanvisningsavtalet utföra och bekosta erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom

tomträttsfastigheten Godsfinkan 1 för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanen.

Stadens utgifter för projektet bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Slutsats-ekonomi

Projektet blir ett förlustprojekt jämfört med om ingen detaljplaneprocess inleds, då inga nya eller ökande intäkter finns samtidigt som projektet medför utgifter för kontoret.

Tomträttsavgälden sänks långsiktigt vid ändrad användning till skola sett till dagens avgäldsnivåer för skola och kontor.

Stadens utgifter för projektet bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Fastigheten är redan bebyggd och det tillkommer inte någon utökning av byggrätten. Uppskattningen av antalet arbetsplatser kopplade till en permanent skola med ca 360 elever är ca 30 st. anställda (enl. nyckeltal).

Samtidigt avgår i projektet 2 160 kvm BTA industri samt 840 kvm BTA kontor till förmån för skola. Överslagsvis uppskattas att för ett nyproducerat kontor ges ett bortfall om ca 55 arbetsplatser när skola ersätter befintlig användning. Befintliga kontorshus är av lite äldre standard och arbetsplatsantalet som påverkas bedöms därför bli lägre, till ca 40 st. Industrilokaler som påverkas är svårare att bedöma antalet arbetsplatser för. Översiktligt jämförs industriytan med nyckeltal för handel eller hotell vilket ger det ett bortfall på ca 15-40 arbetsplatser.

Totalt sett bedöms en ändrad användning till skola om ca 3 000 kvm BTA medföra en minskning med ca 25-50 arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning.

Miljökonsekvenser att utreda vidare:

- Projektet ligger inom ett bullerstört område enligt Stockholms bullerkarta (del av skolgård ska innehålla max 50 dBA, att beakta vidare i planarbetet).
- Områdets geologiska och hydrologiska förutsättningar.
- Risker för mark- eller grundvattenföroreningar finns. Området är ett gammalt industriområde och med stor sannolikhet för fyllnadsmassor från tidigare industriverksamhet. Förekomsten av markföroreningar behöver utredas i planarbetet för att bedöma om det krävs saneringsåtgärder. Bolaget utreder detta under detaljplaneprocessen och eventuell marksanering av Godsfinkan 1 utförs vid behov av Bolaget.

Kontorets bedömning är att den ändrade användningen av bebyggelsen inom Godsfinkan 1 inte medför någon betydande påverkan på:

- Möjlighet för rekreation för tillkommande brukare
- Ekologiska värden
- Kulturvärden
- Fornlämningar

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningen omfattar fastigheten Godsfinkan 1 som redan är upplåten med tomträtt, ingen grönyta tas i anspråk.

Hållbarhetskrav

Bolaget behöver inte åta sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" då ingen nybyggnation planeras.

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 under med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som redan är bebyggt har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet är positivt för barn då en skola kan planeras i området och det tillfälliga bygglovet kan ersättas med en permanent lösning för skolverksamheten.

Jämställdhet

Markanvisning sker för befintlig kvartersmark som redan är bebyggd och upplåten med tomträtt för användning med kontor, butik, industri m.m. Markanvisningen innebär ett förslag att ändra användningen till skola och kontor.

Jämställdhetsutmaningar som kan kopplas till stadsutveckling berör bl.a. skillnader i resvanor. Män reser i högre utsträckning än kvinnor med bil, medan kvinnor oftare går, cyklar och åker kollektivt eller som passagerare i bil. Ensamstående kvinnor med barn och singelkvinnor har den högsta andelen gång- och cykelresor av alla grupper.

Det är ett gott kommunikationsläge för kollektivtrafik i anslutning till fastigheten med bl.a. station Luma för tvärspårvägen samt även en framtida tunnelbanestation vid Lumaparken. En skola i detta läge underlättar hämtning och lämning av barn för den grupp kvinnor som i högre grad åker kollektivt. Kontoret bedömer utifrån det goda kollektivtrafikläget det som positivt att markanvisa för skoländamål.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer inga medel att avsättas då ingen ny produktion av allmän plats bedöms krävas i och med att projektet avser att ändra befintlig användning inom en bebyggd tomträttsfastighet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut och när överenskommelse om exploatering ska träffas med bolaget (inkl tilläggsavtal till tomträttsavtal), preliminärt kvartal 2 år 2025.

Risker och osäkerheter

Det finns projektrisker som identifierats i tidigt skede och som kommer att utredas vidare under detaljplanearbetet:

- Behovet av friyta för skola, om den kan hanteras enbart inom Godsfinkan 1.
- Frågor om bullernivåer.
- Markföroreningar, kan förekomma då det är tidigare användning för industri m.m. inom området.
- Frågor om inlastning och parkering.
- Skyfallsfrågor

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget om ändrad användning med skola och kontor för fastigheten med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som möjliggör en permanent skolverksamhet då grundskolan inom Godsfinkan 1 ingår i utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan 2022 (en byggnad är idag ett annex till Sjöstadsskolan). Den mark som anvisas är redan bebyggd kvartersmark för lokaler. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge en skola i ett bra kommunikationsläge och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilaga

1. Markanvisningsavtal