

Utlåtande 2010:69 RI+VIII (Dnr 302-973/2009, 328-491/2010)

Överenskommelse med ekonomiska föreningen Aursvik Ost och ekonomiska föreningen Aursvik Syd (Veidekke Bostad AB) om exploatering för bostäder, lokaler och idrottshall inom fastigheterna Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 på Östermalm

Genomförandebeslut, förslag från exploateringsnämnden

Byggnation av en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan samt begäran om utökad investeringsbudget

Genomförandebeslut, förslag från idrottsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Exploateringsnämnden medges att genomföra exploatering inom fastigheterna Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 omfattande investeringsutgifter om 25,8 miljoner kronor och investeringsinkomster om 128,2 miljoner kronor i enlighet med vad föredragande borgarråden anfört i detta utlåtande. Utgifter och inkomster får beaktas i samband med budget för år 2011.
2. Idrottsnämnden medges att genomföra byggnation av en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan omfattande investeringsutgifter om 155,3 miljoner kronor i enlighet med vad föredragande borgarråden anfört i detta utlåtande. Utgifterna får beaktas i samband med budget för år 2011.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Madeleine Sjöstedt anför följande.

Ärendena

Kommunfullmäktige föreslås i detta utlåtande behandla två ärenden. Ärendena sambehandlas för att få ett beslutsunderlag som behandlar bostadsexploatering och byggande av idrottshall som ett samlat projekt då kopplingar finns mellan flera parter. Ärenden som behandlas är:

Exploateringsnämnden 2009-04-23, § 14, *Överenskommelse om exploatering för bostäder, lokaler och idrottshall samt försäljning av mark inom fastigheten Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6, på Östermalm, med Ekonomiska föreningen Aursvik Ost och Ekonomiska föreningen Aursvik Syd (Veidekke Bostad AB). Genomförandebeslut.*

Idrottsnämnden 2010-02-09, § 14, *Byggnation av en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan samt begäran om utökad investeringsbudget. Förslag till genomförandebeslut.*

Kvarteret Sädesärlan ligger söder om Valhallavägen, mellan Uggleviksgatan 2 och Danderydsgatan 23 inom stadsdelen Östermalm. Projektområdet ägs av staden och omfattar Sädesärlan 6 och södra delen av Sädesärlan 1. Sädesärlan 6 inrymmer en bollplan belägen på en bergsplatå cirka sex-sju meter över vidliggande gator och Sädesärlan 1 innehåller Engelbrektsskolan och dess skolgård. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) arrenderar bollplanen inom Sädesärlan 6. Inom berörd del av Sädesärlan 1 finns, förutom skolgården, två flygelbyggnader. På delen närmast Danderydsgatan finns en paviljong som nyttjas av skolan för verksamhet för barn med särskilda behov.

Kommunfullmäktige beslutade 2009 om detaljplan för området. Detaljplanen innebär att två bostadshus med varsitt underliggande garage byggs söder om Engelbrektsskolan. Dessutom byggs en idrottshall under Engelbrektsskolans nuvarande bollplan. En fotbollsplan med konstgräsbeläggning föreslås ovanpå hallen. Detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft på grund av överklagande.

Veidekke Bostad AB fick 2005 markanvisning för exploatering med bostäder inklusive idrottshall med konstgräsplan på taket inom området. Inför markanvisningen hölls samråd med skolans ledning, föräldraföreningen, SISAB och Östermalms stadsdelsförvaltning vilka ställde sig positiva till projektet. Förslaget förutsätter att SISAB:s arrendeavtal upphör, skolans två flyglar och paviljongen rivs samt att bergsplatån sprängs ned. SISAB ersätts för kvar-

stående värde på flygelbyggnaderna samt för vissa merkostnader då befintliga areor konverteras från gymnastikändamål till undervisningsändamål.

Exploateringsnämnden fattade den 23 april 2009 genomförandebeslut om bostadsexploatering inom kvarteret Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 samt hemställde om kommunfullmäktiges godkännande av projektet.

Idrottsnämnden fattade den 9 februari 2010 genomförandebeslut för byggnation av fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan, villkorat av kommunfullmäktiges beslut.

Beredning

Ärendena har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret gör den samlade bedömningen att projekten, trots deras ekonomiska och organisatoriska risker, är nödvändiga att genomföra och att positiva aspekter för staden överväger det ekonomiska resultat som projekten innebär. Inom Stockholms innerstad råder brist på fullstora idrottshallar. Byggandet av en fullstor idrottshall är en del i uppfyllandet av intentionerna i Vision 2030 och budget 2010, där det framgår att det ska finnas moderna idrottsanläggningar för såväl idrott på toppnivå som för bredd- och spontanidrott.

Våra synpunkter

Stockholm växer och passerade nyligen sitt tidigare befolkningsrekord från början av 1960-talet. Denna utveckling är i grunden positiv och ska bejaktas, men ställer krav på ett klokt och framsynt beslutsfattande. Inte minst krävs en betydande mängd nya bostäder årligen för att möta den efterfrågan på bostäder som följer av en kraftig inflyttning till staden.

En bärande princip för stadens exploaterings- och markpolitik är att bygga staden inåt, om möjligt på redan exploaterad mark. Förtätning av stadens befintliga struktur skapar, rätt genomfört, goda boendemiljöer, tar tillvara och förstärker stadens urbana kvaliteter och leder till ett miljöeffektivt resursutnyttjande. Med detta i beaktande, och särskilt med tanke på den stora efterfrågan på bostäder i innerstaden, är det mycket positivt att med detta genomförandebeslut ge klartecken för 80 nya bostäder på Östermalm.

Den växande stadens befolkning har inte bara behov av bostäder utan också av förskolor, skolor, omsorgsboenden, parker, bad, idrottsytor med mera. Därför är det stadens uttalade ambition att i planeringen av nya bostäder också beakta behovet av ytor för offentlig service och rekreation. Särskilt innerstaden

har behov av fler idrottshallar. Det är därför angeläget att den planerade fullstora idrottshallen i anslutning till Engelbrektsskolan blir verklighet med finansiering i huvudsak från bostadsexploateringen.

Detta projekt är emellertid osedvanligt komplicerat för ett projekt av denna omfattning. Det rymmer betydande osäkerheter såväl vad avser det tekniska genomförandet som samordningen mellan projektets olika delar och därav berörda förvaltningar i staden. De ekonomiska riskerna i projektet åskådliggörs inte minst av den kraftiga fördyringen i idrottsnämndens kalkyler mellan inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

Vi anser sammantaget, i likhet med stadsledningskontoret, att mervärdena som projekten inom Sädesärlan rymmer är så pass betydande att det kalkylerade underskottet får accepteras. Dock måste idrottsnämnden i den fortsatta projekteringen vidta åtgärder för att minska utgifterna. Idrottsnämnden ska också tillsammans med exploateringsnämnden upprätta en risk- och väsentlighetsanalys för projekten i enlighet med stadens principer för stora projekt för att beskriva och reducera riskerna – såväl ekonomiska som tekniska och organisatoriska – i projekten. Exploateringsnämnden ansvarar för att tillförsäkra tillbörlig samordning mellan stadens olika organ för att säkerställa projektens genomförande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Exploateringsnämndens nuvärdeskalkyl avseende bostadsexploatering
3. Exploateringsnämndens nuvärdeskalkyl avseende projektet totalt (bostäder och idrottshall)
4. Idrottsnämndens nuvärdeskalkyl avseende idrottshallen
5. Idrottsnämndens nuvärdeskalkyl avseende projektet totalt (idrottshall samt bostäder)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Ärendet återremitteras
2. Återkomma med ett förslag på idrottshall med bollplan på taket utan bostäder
3. Därutöver anföras följande:

Förslaget att ta en större del av Engelbrektskolans skolgård i anspråk för bostadsbebyggelse går helt emot FN:s barnkonvention. Dels försvinner lek- och rastytter, men även ljusförhållandena på skolgården kommer kraftiskt att försämrast, såväl på morgon, eftermiddag och kväll. Detta kan inte accepteras.

Den variation i bebyggelsen längs båda Uggleviksgatan och Danderydsgatan med bergplatån och berg i dagen i form av råa bergskärningar är ett spännande inslag i en varierad stad. Den låga bebyggelsen, med skolans låga flyglar, visar hur staden såg ut innan den mera stadsmässiga bebyggelsen tillkom före och efter förra sekelskiftet. En varierad bebyggelse är inte ett sår, utan en kulturmiljö värd att bevara för kommande generationer.

Stockholm är underförsörjt vad gäller idrottshallar och bollplaner, inte minst på Östermalm. Vi vill se en utredning hur idrottshallen med bollplan på taket kan förverkligas utan bostadsbyggelsen.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Roger Mogert* (s) enligt följande.

Det är värt att notera att projektets ekonomiska konsekvenser och inriktning har förskjutits under arbetets gång. Det hade varit önskvärt om detta hade uppmärksamats och blivit föremål för diskussion, granskning och/eller beslut. I bästa fall kan dylika frågor hanteras i den investeringspolicy som nu är under framtagande.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Exploateringsnämnden medges att genomföra exploatering inom fastigheterna Sadesärlan 1 och Sadesärlan 6 omfattande investeringsutgifter om 25,8 miljoner kronor och investeringsinkomster om 128,2 miljoner kronor i enlighet med vad föredragande borgarråden anför i detta utlåtande. Utgifter och inkomster får beaktas i samband med budget för år 2011.

2. Idrottsnämnden medges att genomföra byggnation av en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan omfattande investeringsutgifter om 155,3 miljoner kronor i enlighet med vad föredragande borgarråden anfört i detta utlåtande. Utgifterna får beaktas i samband med budget för år 2011.

Stockholm den 2 juni 2010

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Madeleine Sjöstedt

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Tomas Rudin*, *Roger Mogert*, *Teres Lindberg* och *Malte Sigemalm* (alla s) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (s) i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av *Per Ankersjö* (c) enligt följande.

Centerpartiet har tidigare när detaljplanen antogs deklarerat att detta projekt inte bör genomföras. För att staden ska fortsätta vara en god miljö för barn att växa upp i så är det viktigt att vi värnar platser för barnens lek och spel. I det aktuella fallet är vår mening att de negativa aspekterna överväger de positiva. Centerpartiet förespråkar generellt en högre bebyggelse i Stockholm. Genom att vi tillåter höga hus har vi möjlighet att verka för ett växande Stockholm samtidigt som vi kan bevara grönområden, skolgårdar och lekplatser. Att värna en låg bebyggelse överallt sker på bekostnad av dessa värden, det framgår nu tydligt i detta ärende.

ÄRENDENA

Kommunfullmäktige föreslås i detta utlåtande behandla två ärenden. Ärendena sambehandlas för att få ett beslutsunderlag som behandlar bostadsexploatering och byggande av idrottshall som ett samlat projekt då kopplingar finns mellan flera parter. Ärenden som behandlas är:

Exploateringsnämnden 2009-04-23, § 14, *Överenskommelse om exploatering för bostäder, lokaler och idrottshall samt försäljning av mark inom fastigheten Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6, på Östermalm, med Ekonomiska föreningen Aursvik Ost och Ekonomiska föreningen Aursvik Syd (Veidekke Bostad AB). Genomförandebeslut.*

Idrottsnämnden 2010-02-09, § 14, *Byggnation av en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan samt begäran om utökad investeringsbudget. Förslag till genomförandebeslut.*

Bostadsbebyggelse – genomförande

Ett förslag till överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och Veidekke Bostad AB samt deras två dotterbolag Ekonomiska föreningen Aursvik Ost respektive Ekonomiska föreningen Aursvik Syd. Avtalet innebär att staden säljer marken för bostadsändamål. Den föreslagna exploateringen omfattar cirka 74 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, cirka 10 300 kvm BTA, varav cirka 385 kvm BTA lokaler.

Stadens expertråd godkände försäljningsärendet den 15 augusti 2006. Exploateringsnämnden fattade för egen del genomförandebeslut den 23 april 2009 om bostadsexploatering inom kvarteret Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 samt hemställde hos kommunfullmäktige att godkänna projektet. Exploateringsnämnden beslöt att ge exploateringskontoret i uppdrag att träffa överenskommelse med Veidekke Bostad AB; Ekonomiska föreningen Aursvik Ost och Ekonomiska föreningen Aursvik Syd angående försäljning av mark i kvarteret Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6. Vidare beslöts att träffa avtal med SISAB angående ianspråktaga byggnader och ytor samt ersättningar och servitut. Förslagets genomförande förutsätter att arrendeavtalet upphör, skolans två flyglar och paviljongen rivs samt att bergsplatån sprängs ned till drygt två meter under gatunivå. SISAB kommer att ersättas för kvarstående värde på flygelbyggnaderna.

Bostadsbebyggelse – Ekonomi

Enligt exploateringsnämndens genomförandebeslut 2009-04-23 uppgår försäljningsinkomsterna till 128,2 miljoner kronor. Investeringsutgifter för bo-

stadsexploateringen bedöms till 25,8 miljoner kronor och avser ersättningar för utflyttning av lokaler som ska rivas, ombyggnad av skolgård och befintliga skolbyggnader samt anläggning av nya teknikutrymmen under mark. Nuvärdet av utgifter och inkomster är positivt, 93,0 miljoner kronor, motsvarande 906 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Mnkr	Ack t.o.m 2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter	-0,9	-0,5	-8,4	-16,0	0,0	-25,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	128,2	0,0	128,2

Idrottshall – genomförande

Idrottsnämnden bedömer att behov finns av en fullstor idrottshall i området. En ny idrottshall är tänkt att sprängas ned i läge för den nuvarande bollplanen. Idrottshallen omfattar totalt 4 000 kvm, inklusive teknikutrymmen för ventilation av befintlig skolbyggnad. Den bollplan som tas i anspråk för bostadsbyggande och byggande av hallen föreslås ersättas genom att en ny bollplan av konstgräs anläggs ovanpå den nya idrottshallen. Valet av denna plats ska ses som en möjlighet för staden som helhet att finna plats för bostäder, idrottshall och nödvändiga förbättringar av Engelbrektsskolan inom samma detaljplan och projekt. Idrottshallen är tänkt att utgöra en egen fastighet och idrottsnämnden föreslås svara för driften.

Idrottshallen ska under dagtid användas för skolverksamhet och under kvällstid ska hallen vara tillgänglig för idrottsföreningar genom sedvanlig uthyrning via idrottsnämndens bokningsenhet.

Idrottshall – Ekonomi

Den totala utgiften för att bygga idrottshallen beräknas till 155,5 miljoner kronor i löpande priser. Nuvärdesberäkning av nedanstående utgifter för idrottshallen ger ett negativt nettonuvärde på 249,0 miljoner kronor.

Utgifter, Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013	Totalt
Projektering	-2,0	-0,5	- 1,0	-2,0	0,0	-5,5
Produktion	0,0	0,0	-26,0	-7,0	0,0	-33,0
-sprängning	0,0	0,0	0,0	-88,0	-14,5	-102,5
-byggnation	0,0	0,0	0,0	-2,0	0,0	-2,0

-lösa inventarier	0,0	0,0	-2,0	-4,0	-0,5	-6,5
-byggherrekostnader						
Bollplan/idrottshallstak	0,0	0,0	0,0	-5,0	-1,0	-6,0
Summa:	-2,0	-0,5	-29,0	-108,0	-16,0	-155,5

Enligt idrottsnämndens inriktningsbeslut från 2009 uppgick den beräknade investeringsutgiften för projektet till totalt 110 miljoner kronor. Nämndens reviderade beräkning i detta genomförandebeslut bygger på det i stort sätt färdiga förfrågningsunderlaget. Fördyring av projektet med 45 miljoner kronor orsakas dels av förändringar i stommens och fasadens utformning, planlösningförändringar och utökad ventilationskapacitet. Nämnden har också valt att ha en förhållandevis hög oförutsedd post på cirka 15 procent på grund av de stora risker som fortfarande bedöms finnas i projektet. I utgifterna ingår också ett påslag om 1 procent på byggkostanden för konstnärlig utsmyckning. Utöver dessa förändringar medför fördyringen och senareläggningen av projektet en ökad prisuppräkningsindex på 5 procent jämfört med inriktningskalkylen då ingen indexuppräkningsindex av byggkostnader gjordes.

Kapitalkostnaden, beräknad med 4 procent intern ränta och en avskrivningstid på 33 år, beräknas uppgå till 10,7 miljoner kronor år 2014. Kapitalkostnaderna minskar därefter i takt med gjorda avskrivningar.

Enligt den preliminära tidplanen beräknas hallen tas i drift i januari 2013. Driftkostnaden för idrottshallen beräknas i 2009 års prisnivå uppgå till cirka 3,7 miljoner kronor årligen med start 2013. Driftkostnad för bollplan och övriga ytor på taket till idrottshallen bedöms uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor per år, vilket kommer att belasta idrottsnämnden. Bollplanen kommer inte vara bokningsbar för föreningslivet under kvällstid och helger. Hallen beräknas huvudsakligen nyttjas av skolans verksamhet dagtid samt i övrigt även ha relativt stor andel nolltaxad verksamhet. Intäkterna som avser planhyror beräknas totalt uppgå till 0,3 miljoner kronor årligen.

Projektet totalt – ekonomi

I exploateringsnämndens del av projektet uppgår investeringsutgifterna till 25,8 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 128,2 miljoner kronor.

Nedan redovisas de utgifter samt inkomster för projektet totalt, som anges i idrottsnämndens kalkyl i ärende beslutat av nämnden 2010-02-09. Enligt idrottsnämndens totalkalkyl är investeringsinkomsterna 2,6 miljoner kronor högre, totalt 130,8 miljoner kronor, än vid exploateringsnämndens genomförandebeslut. Anledningen till de ökade inkomsterna är att idrottsnämnden i sin kalkyl, på grund av förseningar i projektet, har senarelagt försäljningsinkoms-

terna från 2011 till 2012. Förändringen på 2,6 miljoner kronor avser således en årlig uppräknings av inkomster om ca 2 procent.

Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013	Totalt
Utgifter ExplN	-0,7	-0,8	-7,7	-16,8	0,0	-26,0
Utgifter IdN	-2,0	-0,5	-28,7	-107,7	-16,4	-155,3
Summa investerings- utgifter	-2,7	-1,4	-36,4	-124,4	-16,4	-181,3
Försäljningsinkomster ExplN	0,0	0,0	0,0	130,8	0,0	130,8

Utifrån idrottsnämndens investeringskalkyl ovan uppgår investeringsutgifterna till 181,3 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna, nu reviderade till 130,8 miljoner kronor för projektet totalt. Investeringskalkylen ger ett negativt nettovärde på 159,0 miljoner kronor, motsvarande minus 1,5 miljoner kronor per lägenhet.

Tidplan

Idrottsnämnden beräknar, under förutsättning att förslaget till ny detaljplan vinner laga kraft och att finansiering av projektet är fastställd, att sprängningsarbete för idrottshall och bostäder kan genomföras under perioden juni-december 2011. I december 2012 beräknar nämnden att skolverksamheten kan börja bruka den nya hallen och i april 2013 beräknas hallen vara helt färdigställd inklusive bollplanen på taket.

Genomförande

Exploateringsnämnden och idrottsnämnden framhåller i sina beslut att en förutsättning för nybyggnationen av bostäder är att byggnation av idrottshall och bollplan samt evakuering och renovering av skolan genomförs samtidigt. En bostadsexploatering utan dessa delar anses inte vara möjlig. Extra stora krav ställs på samordning då projekten är starkt sammankopplade. Genomförandet av bostadshusen i projektet måste ske i nära samverkan med de övriga ombyggnadsprojekten i skolan samt idrottshallsprojektet.

Utöver projekten att bygga idrottshall och bostäder har SISAB, på uppdrag av utbildningsnämnden, för avsikt att samtidigt genomföra en omfattande ombyggnad för verksamhetsanpassning av Engelbrektsskolan. Under byggtiden kommer Engelbrektsskolans undervisning att vara evakuerad till annan plats.

Sprängning, grundläggning och uppförande av stomme för idrottshallen kommer av tekniska, tidsmässiga och säkerhetsmässiga skäl, samt inte minst ur etableringssynpunkt att utföras av samma entreprenör som för bostadshusen, det vill säga Veidekke Bostad AB. Dessa delar är tänkta att finnas med i exploateringskontorets överenskommelse med Veidekke och ska därefter upphandlas med separata entreprenadavtal. För resterande delar (stomkomplettering, inredning, installationer etc.) av idrottshallsbygget genomför idrottsnämnden en sedvanlig entreprenadupphandling.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Flera osäkerhetsfaktorer finns i planerad tidplan. I första hand gäller det ett överklagande av detaljplanen där osäkerheten främst ligger i uppskattad tidsåtgång för berörda instanser. Länsstyrelsen har i december 2009 beslutat att avslå överklagan av detaljplanen, men risk finns för överklagan till nästa instans. En överklagandetid på tio månader är medräknad i projektets tidplan. Enligt idrottsnämnden kommer upphandling av sprängningsarbetet tidsmässigt ske före upphandling av byggnationen av hallen. Parallellt med sprängningsarbetet sker upphandling av byggnationen. Om anbud på byggnationen blir höga så kommer en stor kostnad redan vara upparbetad vilket enligt nämnden är en stor risk. I nämndens kalkyl har därför en oförutsedd andel om 15 procent, istället för som normalt 10 procent, inkluderats.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2009 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Sadesärlan 1 och Sadesärlan 6 omfattande investeringsutgifter om 25,8 mnkr och investeringsinkomster om 128,2 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Veidekke Bostad AB, Ekonomiska föreningen Aursvik Ost, Ekonomiska föreningen Aursvik Syd avseende Sadesärlan 1 och Sadesärlan 6 enligt vad som anges i kontorets utlåtande.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om åtgärder i

samband med exploatering mellan exploateringsnämnden och Skolfastigheter i Stockholm B (Sisab) avseende Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 enligt vad som anges i kontorets utlåtande.

Reservation anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 april 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Kvarteret Sädesärlan är beläget söder om Valhallavägen mellan Uggleviksgatan 2 och Danderydsgatan 23 inom stadsdelen Östermalm. Projektområdet omfattar Sädesärlan 6 och södra delen av Sädesärlan 1. Sädesärlan 6 inrymmer en bollplan belägen på en bergsplatå ca sex-sju meter över vidliggande gator. Området gränsar i norr mot Sädesärlan 1 med Engelbrektskolan och dess skolgård, i öster mot Danderydsgatan, i söder mot bostadsfastigheterna Sädesärlan 3, 4 och 5 samt i väster mot Uggleviksgatan. Omgivande bebyggelse är huvudsakligen flerbostadshus byggda på 1910-talet i 4-5 våningar.

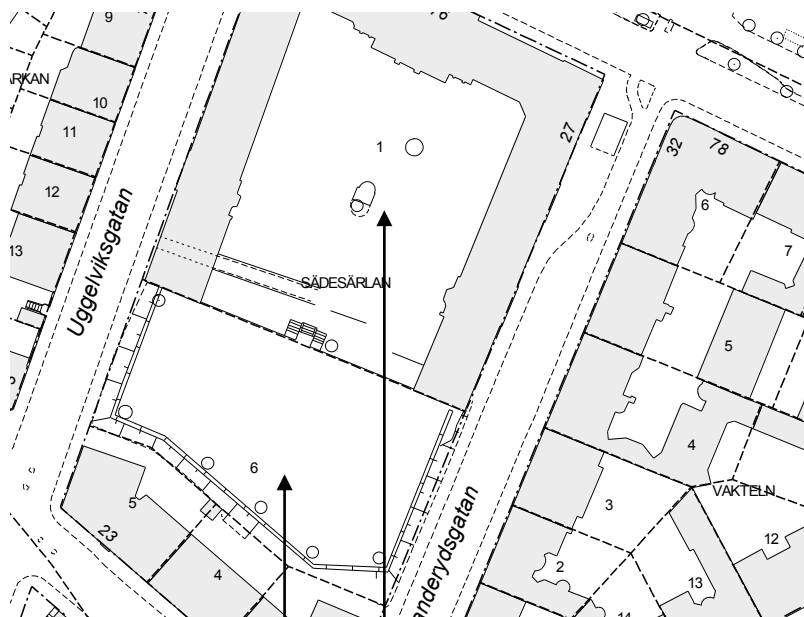


Bild 1. Läge, fastigheterna Sädesärlan 1 och 6, Östermalm

För kvarteret gäller idag en detaljplan från 1940 för allmänt ändamål. Fastigheterna ägs av staden, skolbyggnaden ägs och förvaltas av Sisab och tomträttsavtal finns. Inom berörd del av Sädesärlan 1 finns, förutom skolgårdsyta, två flygelbyggnader (yta ca

600 m²). Sisab har arrendeavtal på markområdet inom Sadesärlan 6 som nyttjas som komplement till skolgården i form av en bollplan. På delen närmast Danderydsgatan finns också en barack som nyttjas av skolan som resurscenter (verksamhet för barn med särskilda behov).

Veidekke Bostad erhöll 2005 markanvisning för exploatering med bostäder inklusive idrottshall med konstgräsplan på taket inom området. Inför markanvisningen hölls samråd med samtliga berörda parter, skolans ledning, föräldraföreningen, Sisab (Skolor i Stockholm AB) och stadsdelsförvaltningen, vilka ställde sig positiva till projektet. Förslagets genomförande förutsätter att arrendeavtalet upphör, skolans två flyglar och baracken rivs samt att bergsplatan sprängs ned. Sisab ersätts för kvarstående värde på flygelbyggnaderna samt för vissa merkostnader då befintliga ytor konverteras från gymnastikändamål till undervisningsändamål.

Föreslagen bebyggelse innehåller nybyggnation av ca 10 300 kvm ljus BTA i två hus i suterräng längs Uggelviksgatan respektive Danderydsgatan innehållande ca 74 lägenheter samt ca 385 kvm handel. Därutöver planeras parkering i ett garageplan i respektive huskropp, ca 46 platser (p-tal 0,62). Exploateringen innehåll och utformning har prövats i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Bild 2. Skiss över föreslagen bebyggelse inklusive ny bollplan.

Utöver bostadsbebyggelsen planeras en idrottshall omfattande ca 2 800 kvm BTA under den nuvarande bollplanen med egen huvudentré inom bostadshuset på Danderydsgatan. Idrottsförvaltningen bedömer att det finns behov av en fullstor hall i området. Hallen avses utgöra en egen fastighet och föreslås uppföras och drivas av idrottsnämnden. Skolan avser att hyra idrottshallen för att nyttja den för skol- och fritidsverksamhet under dagtid och under kvällstid avses idrottshallen vara tillgänglig för

idrottsföreningar genom uthyrning via idrottsförvaltningens bokningsenhet. Ett särskilt PM förväntas att tecknas mellan Idrottsförvaltningen och Utbildningsförvaltningen gällande Engelbrektskolans nyttjande av idrottshallen.

Den bollplan som tas i anspråk för bostadsbyggande och idrottshall ersättes genom att en bollplan med konstgräs och spelmått 20x40m anläggs ovanpå den nya idrottshallen. Bollplanen finansieras inom idrottshallsprojektet men kommer tillhöra skolan. Skolans användande av bollplanen säkerställs i detaljplanen och genom lantmäteriservitut för skolgårdsändamål. Idrottsförvaltningen förutsätter att bollplanen, liksom den gör idag, tillhör skolgården, den kommer inte vara bokningsbar via idrottsförvaltningens bokningsenhet. Idrottsförvaltningen förutsätter att drift av bollplanen finansieras av skolan/utbildningsnämnden.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Marknämnden beslutade 2005-06-02 att anvisa marken inom området till Veidekke Bostad AB för bostadsändamål. Ett förslag till exploateringsavtal har därefter upprättats mellan staden och Veidekke Bostad AB samt Veidekke Bostad AB:s två dotterbolag Ekonomiska föreningen Aursvik Ost respektive Ekonomiska föreningen Aursvik Syd, de tre parterna gemensamt nedan kallad Exploatören.

Exploateringsavtalet innebär att marken för bostäder med delvis lokaler för handel i bottenvåning försäljes till Ekonomiska föreningen Aursvik Ost respektive Ekonomiska föreningen Aursvik Syd. Exploatören skall inom området uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 74 lägenheter. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Försäljningsvärdet på ca 12 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder och lokaler vid värdetidpunkt januari 2009 baseras på framtaget Värdebedömnings-PM, Dnr M06-384-136. Priset innehåller hänsyn tagen till extraordinära bygg- och grundläggningskostnader om ca 45 mnkr som beror på stora sprängningsåtgärder. Expertrådet har 2006-08-15 godkänt ärendet.

Överenskommelsen innehåller inte genomförande av idrottshallen eller markarbeten. Genomförandet upphandlas i separat entreprenadavtal av Idrottsförvaltningen. Vissa delar gällande idrottshallsbygget borde dock, av tekniska, tidsmässiga, säkerhetsmässiga samt etableringsmässiga skäl, genomföras av samma entreprenör som bostadshuset (tex. sprängning mm). Överenskommelsen förutsätter att Idrottsnämnden beställer genomförandet av dessa arbeten enligt ovan genom Exploatören då dessa måste genomföras samtidigt som mark- och grundläggningsarbeten för bostäderna.

Vidare förutsätts att samordning mellan projekten gällande idrottshall, bostäder och skola sker både tidsmässigt och produktionstekniskt. Särskilt PM för produktionsföresättningarna ska upprättas mellan parterna. Idrottsförvaltningen förväntas medverka i upprättandet av detta PM då de kommer att vara byggherre för idrottshallen.

Exploatören kommer enligt överenskommelsen äga rätt att, när undervisningen är slut för terminen, disponera exploateringsområdet inom berörda fastigheter för etablering, rivning och sprängning. Upplåtelsen sker utan ersättning till staden mot att Exploatören övertar exploateringsområdets fulla förvaltningsansvar. Upplåtelsen upphör i samband med att Exploatören tillträder och förvärvar berörda fastigheter.

Överenskommelse i samband med exploatering med Sisab

En överenskommelse mellan Staden och Sisab kommer att upprättas gällande ianspråktaga byggnader och ytor samt ersättningar och servitut. Förslagets genomförande förutsätter att arrendeavtalet upphör, skolans två flyglar och baracken rivs samt att bergsplatån sprängs ned till drygt två meter under gatunivå. Sisab kommer att ersättas för kvarstående värde på flygelbyggnaderna. Vidare kommer viss ersättning att utgå för de merkostnader som uppkommer för Sisab då de behöver konvertera befintliga ytor från gymnastikändamål till undervisningsändamål inom skolans huvudbyggnad. Dessa kostnader är i dagsläget grovt uppskattade då Sisabs projektering ännu ej färdigställts.

Beslut

Tidigare beslut:

Marknämnden godkände inriktningsbeslut gällande bostäder och idrottshall samt beslutade om markanvisning och planbeställning 2005-06-02.

Idrottsnämnden beslutade om uppdrag gällande utrednings- och programarbete för idrottshall 2005-06-21.

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för detaljplaneläggning 2006-04-06.

Expertrådet godkände försäljningsärendet 2006-08-15.

Exploateringsnämnden godkände remissutlåtande på ny detaljplan 2007-06-14.

Kommande beslut:

Idrottsnämnden planeras ta inriktningsbeslut om projektering för idrottshall 2009-04-14 eller 2009-05-12.

Stadsbyggnadsnämnden planeras ta beslut om godkännande av detaljplanen 2009-04-23.

Kommunfullmäktige planeras ta beslut om antagande av detaljplanen i juni 2009.

Utbildningsnämnden planeras ta beslut om ombyggnad och evakuering av Engelbrektskolan 11 juni eller 20 augusti 2009.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott planeras ta beslut om ombyggnad och evakuering av Engelbrektskolan 26 augusti eller 23 september 2009.

Beslut om antagande av detaljplanen kommer troligen överklagas till Länsstyrelsen där den beräknas tas upp under hösten (sep/okt) 2009.

Idrottsnämnden planeras ta beslut om genomförande av idrottshall i december 2009.

Kommunfullmäktige planeras ta beslut om genomförande (>50 mnkr) av idrottshall under våren (mar/apr) 2010.

Beslut om antagande av detaljplanen kommer troligen även överklagas till Regeringsrätten där den eventuellt tas upp under våren (mar/apr) 2010.

Genomförande och tidplan

När skolan är slut för vårterminen 2010 förväntas Sisab att påbörja den planerade renoveringen av skolbyggnaden. Verksamheten i huvudbyggnaden evakueras då till annan plats i staden. För exploateringsprojektets del töms då samtidigt de byggnader som ska rivas. Befintliga bergsplatån sprängs bort under ca 6 månader och under tiden för borttransporter av sprängningsmassor kommer Uggleviksgatans trafik temporärt att ledas om.

Två bostadshus i suterräng mot gård med varsitt underliggande garage byggs mot respektive gata, med start från Uggleviksgatan. Mellan husen byggs idrottshallen med en bollplan på taket i nivå med intilliggande skolgård. Inom idrottsfastigheten byggs även teknikutrymmen i två plan under skolgården samt servitutsområde för garagenedfart till ena bostadshuset. Det övre teknikutrymmet kommer att användas (genom servitut) av skolfastigheten (Sisab) som ersättning för de teknikutrymmen som försvinner då de två flygelbyggnaderna rivs. Inom de nya bostadshusen byggs även utrymmen (servitutsområden) för skolfastigheten för kanalschakt, angöring till köket i skolfastigheten samt entréyta och personalutrymmen för idrottshallen.

Under byggtiden kommer många projekt vara igång samtidigt varför extra stora krav ställs på samordning. Genomförandet av bostadshusen i projektet måste ske i nära samverkan med de övriga ombyggnadsprojekten i skolan (byggherre Sisab) samt idrottshallprojektet (byggherre Idrottsförvaltningen). Vissa grundläggnings- och byggnadsdelar inom idrottshallbygget bör dessutom av tekniska, tidsmässiga, säkerhetsmässiga samt ur etableringssynpunkt utföras av samma entreprenör som för bostadshusen då de är starkt sammanlänkade.

Genomförandeskeden och -tidplan:

Start projektering av idrottshall	kv 3 2009
Tömning av byggnader samt rivning	juni 2010
Start sprängningar	kv 3 2010
Start renovering och ombyggnad skola	kv 3 2010
Start byggnation bostadshus	kv 4 2010
Start byggnation idrottshall	kv 4 2010
Återställande av skolgård	dec 2011
Återflytt av skolverksamheten	jan 1 2012
Inflyttning idrottshall	jan 1 2012
Inflyttning bostadshus 1	kv 2 2012
Inflyttning bostadshus 2	kv 3 2012

Risker och osäkerhetsfaktorer

Flera osäkerhetsfaktorer finns i fråga om att hålla uppgjord tidplan för projektet. I första hand gäller det ett eventuellt överklagande av detaljplanen där osäkerheten ligger i uppskattad tidsåtgång för berörda instanser. En överklagandetid på ca 10 månader har räknats med i projektets tidplan. Kontoret gör bedömningen att detaljplanen i slutändan kommer godkännas och att ett överklagande tillbakavisas.

En stor osäkerhetsfaktor finns i utbildningsnämndens beslut gällande evakuering och renovering av skolan. Tidplanen för exploateringen är starkt kopplad och beroende av tidplanen för skolombyggnaden. Skolverksamheten bör vara evakuerad när byggnationen av bostadshus och idrottshall startar.

En viss osäkerhetsfaktor finns även gällande idrottshallen då idrottsnämnden ännu inte har tagit inriktningsbeslut eller genomförandebeslut. Skulle beslut tas om att inte genomföra hallen bör inte heller resterande del gällande bostadsexploateringen genomföras. Idrottshallen är ännu inte projekterad och därmed är utgifterna osäkra i dagsläget. Risk finns att utgifterna för sprängningar och loss hållning av berg kan bli större än uppskattat då utgifterna till stor del beror på faktisk massavolym i berget.

Projektet är produktionstekniskt komplicerat så tillvida att det är flera byggnadsprojekt som pågår vid sidan om varandra (bostadsbyggandet, idrottshallen samt ombyggnad av skolan). Dessa tre projekt är starkt sammankopplade både fysiskt och tidsmässigt vilket kräver väl fungerande samordning och logistik för att inte riskera förseningar och ökade kostnader.

Osäkerhet finns även beträffande utgiftsposterna gällande ersättningar till Sisab för ombyggnadsåtgärder i byggnader och skolgård. Dessa kan förändras då åtgärderna inte är färdigprojekterade och kostnaderna endast är grovt uppskattade.

Viss osäkerhet gällande försäljningsinkomstens storlek finns då dessa är relaterade till marknadens just nu ostadiga konjunktur.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar, för exploateringsnämndens del, ett positivt nettonuvärde om 93 mnkr motsvarande 906 000 kr/ekvivalent lägenhet. Exploateringsgraden uppgår till 4,9.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet, totalt inklusive ny idrottshall, redovisar ett negativt nettonuvärde om -13 mnkr motsvarande -128 kr/ekvivalent lägenhet.

Marken för bostäder och lokaler kommer att säljas. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå exploateringsnämndens del beräknas till ca 25,8 mnkr, varav 0,9 mnkr är utgifter före år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnadsersättningar för utflyttning av lokaler som ska rivas, kostnadsersättningar för ombyggnationer av byggnader och skolgård samt anläggning av nya teknikutrymmen under mark. Inkomsterna för markförsäljningen beräknas till 128,2 mnkr.

De sammanlagda utgifterna för ny idrottshall beräknas av idrottsförvaltningen till ca 106,5 mnkr vilket behandlas separat i inriktningsbeslut respektive genomförandebeslut i idrottsnämnden. Utgifterna omräknade i löpande prisnivå för idrottsnämndens del beräknas till ca 116,2 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 232 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

All ekonomisk risk avseende Exploatörens del av projekteringen står Exploatören för. Även staden har risk för förgävesprojektering. Byggherren kommer stå för plan-kostnader och VA-anslutning. Expertrådet har godkänt försäljningsärendet 2006-08-15. (Dnr M06-384-136).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet totalt beräknas till ca 142 mnkr och inkomsterna från markförsäljningen till ca 128,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser, Investering Utgifter, Mnkr	Ack tom 2008	2009	2010	2011	2012	Totalt
Utgifter exploaterings- nämnden (-)	-0,9	-0,5	-8,4	-16		-25,8
Utgifter idrottsnämnd (-)		-10	-26,2	-56,8	-23,2	-116,2
Totala utgifter	-0,9	-10,5	-34,6	-72,8	-23,2	-142
Inkomster, Mnkr						
Försäljning exploate- ringsnämnden				128,2		128,2

Stadens utgifter/inkomster för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2009. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete. Stadens utgifter/inkomster för genomförande av ny idrottshall behandlas separat i eget inriktningsbeslut respektive genomförandebeslut i idrottsnämnden.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka exploateringsnämndens driftresultat/driftbudget endast med en realisationsvinst vid försäljningen om 102,4 mnkr år 2011. Realisationsvinsten bör dock ses som motivet för investeringen i idrottshallen.

Driften av bollplanen förutsätts även fortsättningsvis att finansieras av sko-

lan/utbildningsnämnden liksom den görs idag. Kostnaderna bedöms inte vara högre än för dagens drift av nuvarande bollplan. Underhållskostnader förväntas vara något högre än dagens underhåll, men har inte beräknats här.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom idrottsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,5 mnkr/år. Kostnader och intäkter för idrottshallen behandlas separat i eget kommande inriktningsbeslut respektive genomförandebeslut i idrottsnämnden.

Ekonomiska osäkerheter

Då stadens entreprenader ännu inte är upphandlade är utgifterna osäkra, särskilt utgifter gällande idrottshallen då projekteringen för hallen inte är gjord. Utgifter för sprängningar och loss hållning av berg kan komma att bli större än budgeterat då utgifterna beror till stor del på faktisk massavolym.

Även utgiftsposterna gällande ersättningar till Sisab för åtgärder i byggnader och skolgård kan förändras då dessa åtgärder i nuläget inte är färdigprojekterade, kostnaderna är inte detalj preciserade utan endast grovt uppskattade.

Viss osäkerhet gällande försäljningsinkomstens storlek finns då dessa är relaterade till marknadens i nuläget ostadiga konjunktur. Skulle marknaden försämrats finns risk för att inkomsterna försämrats

Slutsats-ekonomi

Viss osäkerhet finns för Stadens utgifter och inkomster för exploateringen.

Exploateringen bedöms dock kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2009. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö

I enlighet med detaljplanprocessen har miljöbedömning gjorts. Bedömningen är att byggnation av bostäder och idrottshall inte har en betydande påverkan på miljön varför en miljökonsekvensbedömning (MKB) inte har upprättats. Länsstyrelsen delar stadens uppfattning att nya detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den stora oron från allmänheten gällande miljön har dock gjort att en särskild miljöutredning tagits fram i projektet som en bilaga till detaljplanens utställningshandling.

-Kulturmiljö

Engelbrektskolans byggnad samt de lägre flygelbyggnaderna är "grönklassade" vilket innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Stadsbyggnadskontoret och kulturnämnden anser att de kulturhistoriska skälen att avstyrka projektet (att riva flygelbyggnaderna och bygga bostäder) inte uppväger nyttan av de tilltänkta bostads- och idrottsområdet. Stort arbete har lagts ner på utforma de nya byggnaderna så att de passar in i stadsbilden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta planeras att försvinna på grund av exploateringen. De träd och buskar som måste tas bort inom området i och med sprängnings- och byggnadsarbetena kommer att ersättas med nya träd och buskar inom området.

-Tillgänglighet

Plats för handikappsparkering kommer att finnas i respektive garage där hissar förbinder garagen med bostadsplanen. Det finns inte krav på särskild besöksparkering för handikappade i närområdet. Max angöringsavstånd på 10 meter kommer att klaras. Stadens tillgänglighetskrav gäller och har behandlats i detaljplaneärendet.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med exploateringskontorets verksamhetsplan att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och med idrottsförvaltningens mål att tillskapa nya idrottshallar.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen. Två nya arbetstillfällen uppkommer för idrottshallens verksamhet.

-Påverkan på barn

Sisab har för avsikt att renovera och modernisera skolbyggnaden, skolverksamheten planeras därför att evakueras till annan plats. Det innebär att byggnationen av bostäder och idrottshall inte kommer att påverka skolverksamheten under utbyggnadsskedet.

Befintliga skolgårdens yta kommer att minska i och med ianspråktagandet av mark för bostäder och idrottshall. För skolbarnens del bedöms dock slutresultatet av nya bebyggelsen medföra en bättre miljö på skolgården i och med att den blir mer avskärmad från de omgivande gatorna. De renoverade skollokalerna, den nya skolgården och bollplanen med konstgräs innebär en kvalitetsförbättring som kompenserar minskningen av ytan.

Idrottshallen och bollplanen ger skolan en bättre möjlighet till fysisk rekreation under raster, gymnastiklektioner och fritidsverksamhet. Idrottshallen ger även övriga barn (och vuxna) i stadsdelen en större möjlighet till hälsofrämjande fysiska aktiviteter under kvällar och helger.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, trafikkontoret, Sisab och stadsledningskontoret.

Förvaltningarna är positiva till projektet men bedömer att det föreligger osäkerhe-

ter i tidplanen för projektet p.g.a. stor sannolikhet för överklaganden av detaljplanen m.m. Vidare bedöms att det är av vikt att skolombyggnaden och exploateringsprojektet samordnas i tid och utförande.

Idrottsförvaltningen anser att behov av en fullstor idrottshall finns i området och ser det som mycket positivt att det ges möjlighet att uppföra hallen i ett bra läge. Mot bakgrund av vad som redovisats i ärendet föreslår idrottsförvaltningen att idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att påbörja projekteringsarbete. Idrottsförvaltningen planeras ha klart projekteringen och ta upp genomförandebeslut i idrottsnämnden under december 2009.

Utbildningsnämnden ser det som positivt att skolgårdens kvalitet höjs och närhet ges till bra gymnastiklokaler. Oro har dock funnits beträffande Engelbrektskolans "första-rätt" att använda idrottshallen under dagtid. För att säkerställa skolans användning av idrottshallen förväntas särskilt PM "Engelbrektskolans rätt att nyttja idrottshall" mellan utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen upprättas.

Sisab har framfört synpunkter bl.a. över de merkostnader som uppstår för deras del i samband med exploateringsprojektet. Överenskommelse mellan Sisab och exploateringskontoret kommer att tecknas där ersättningar regleras.

Planering för trafiken under byggnadsskedet har gjorts i samråd med trafikkontoret. Plan för detta finns med i utställningshandlingarna till detaljplanen.

Plan för uppföljning

Projektet kommer för exploateringsnämndens del att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser m.m.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret anser att det föreslagna projektet inom kvarteret Sadesärlan kommer att medföra en bra komplettering av den befintliga kvartersbebyggelsen. Projektet medför också ett värdefullt tillskott av bostäder i innerstaden i ett bra läge med goda befintliga kommunikationer.

Den nya bebyggelsen bedöms kunna medföra en bättre miljö på den befintliga skolgården i och med att den blir mer avskärmd från de omgivande gatorna.

Tillkommande idrottshallen ger skolan en bättre möjlighet till fysisk rekreation under raster, gymnastiklektioner och fritidsverksamhet. Vidare är den tillkommande konstgräsplanen ett kvalitetshöjande tillskott för skolan som kompensation för den yta som försvinner på nuvarande skolgård.

En förutsättning för att nybyggnationen av bostäder ska genomföras är att övriga delar kopplade till projektet samtidigt genomförs, dvs. byggnation av idrottshallen och bollplan samt evakuering och renovering av skolan. En exploatering utan dessa delar anses inte vara möjlig. Skolverksamheten bör vara evakuerad när byggnationen av bostadshus och idrottshall startar.

Överskottet från försäljningen av marken för bostäder ger staden en möjlighet att höja kvaliteten och servicen i området vilket är positivt för skolan och stadsdelen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner beskrivna förslag till överenskommelser

om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 25,8 mnkr och investeringsinkomster om 128,2 mnkr.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 9 februari 2010 följande.

1. Nämnden godkänner för egen del förslag till genomförandebeslut för en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan till en kostnad om 155 mnkr, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt nedan.
2. Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om genomförande av projektet i enlighet med idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om utökad investeringsbudget för åren 2011-2013 med totalt 155 mnkr för finansiering av projektet.
4. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan får förvaltningen i uppdrag att påbörja upphandlingen av en ny fullstor idrottshall med tillhörande serviceytor m.m. vid Engelbrektsskolan.

Reservation anfördes av vice ordföranden Jari Visshed m.fl. (S), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Mehdi Oguzsoy (V), *bilaga 1*.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 27 januari 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Inom Stockholms stad råder det en stor brist på ”fullstora” idrottshallar. Speciellt viktigt är en satsning på innerstaden som under en längre tid varit kraftigt underförsörjt på hallar. Idrottsnämnden lät i början av 2000-talet uppföra Sköndalshallen, en fullstor hall vid Sköndalsskolan och Sjöstadshallen i Hammarby sjöstad. Just nu pågår också byggandet av en fullstor idrottshall vid Frans Schartau gymnasium på Södermalm, den s.k. Skanstullshallen. Utöver planering för nya hallar i samband med nyexploateringar kvarstår att finna en lösning för Östermalm.

Alternativa platser för en ny fullstor idrottshall på Östermalm som tidigare prövats och av olika skäl förkastats, var en ny hall invid skolidrottshallen vid Gärdesskolan.

(för liten tomt) alternativt vid kvarteret Tre Vapen på Gärdet (inte stadens mark).

Ett förslag om att bygga bostäder samt en idrottshall under mark med bollplan ovanpå, söder om Engelbrektsskolan, inom fastigheten Sädesärlan 6 presenterades under 2004. Idrottsnämnden gav den 21 juni 2005 idrottsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett utrednings- och programarbete för att klargöra förutsättningarna för att uppföra en fullstor idrottshall med spelmått 20x40 meter inom fastigheten. Marken för bostäderna ska säljas till Veidekke Bostads- och Fastighets AB (enligt exploateringsnämndens genomförandebeslut den 2 april 2009, dnr 2009-511-0057) och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Projektet är ett samarbetsprojekt mellan exploateringskontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB.

När idrottsförvaltningen 2005 fick i uppdrag att studera förutsättningarna för en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan så var just denna placering en förutsättning. Valet av denna plats ska ses som en möjlighet för staden som helhet att finna plats för bostäder, idrottshall och nödvändiga förbättringar av Engelbrektsskolan inom samma detaljplan och projekt.

Att på detta sätt spränga in en hall i berg har prövats tidigare med lyckat resultat i Konradsberg vid Lärarhögskolan och med Hässelbyhallen. Anläggningarna blir i förhållande till att bygga hallar på plan mark naturligtvis betydligt dyrare. Men svårigheten att hitta lättbyggda tomter samt ambitionen med att placera hallarna invid stora skolor, har ansetts ge den bästa samhällsnyttan med användning för såväl skola och föreningsliv.

Efter idrottsnämndens inriktningsbeslut den 12 maj 2009, har idrottsförvaltningen tagit fram kalkylerbara handlingar samt påbörjat framtagandet av underlag för upphandling. Med detta ärende återkommer idrottsförvaltningen med ett förslag till genomförandebeslut som innehåller en mer detaljerad kostnadsberäkning för att uppföra en idrottshall och en bollplan, inklusive beräknad driftkalkyl för hallen och bollplanen.

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett förslag till detaljplan i enlighet med ovan nämnda idé. Planförslaget är nu antaget av kommunfullmäktige. Planen har ännu inte vunnit laga kraft på grund av överklagande. Ärendet har behandlats hos länsstyrelsen, där beslut om att avslå överklagan fattades i december 2009. Risk föreligger dock att planen nu överklagas till nästa instans.



Översiktsbild av området idag

Kvarteret Sädesärlan 6 är beläget söder om Valhallavägen mellan Uggelviksgatan och Danderydsgatan. Området har god kollektivtrafiksörjning med närhet till tunnelbansens röda linje, station Tekniska högskolan, till Östra Station med Roslagsbanan och på Valhallavägen med Roslagsbussarnas terminal samt flera innerstadsbussar med bland annat stomlinje 4.

Ärendets beredning

Förvaltningen har berett ärendet inom fastighetsavdelningen efter samråd med planeringsavdelningen och administrativa avdelningen. Samråd har även skett med exploateringskontoret, utbildningsförvaltningen och SISAB.

Genomförandets mål och syfte

Inom Stockholms stad råder det en stor brist på ”fullstora” idrottshallar (idrottshallar med mått för handboll och innebandy.). Speciellt viktig är en satsning på innerstaden som idag är kraftigt underförsörjt på hallar.

En fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan blir ett mycket välkommet och välbehövligt tillskott för både skolan och föreningslivet. Förutom bollsporter som handboll, innebandy, basket m.m. är hallen tänkt att användas för gymnastik. En särskild ”gropdel” med nedslagsbäddar för gymnastikträning, liknande den som finns i Enskedehallen, är tänkt att finnas i direkt anslutning till idrottshallen. Även en yta för friskvård eller någon annan mindre ytkrävande verksamhet ingår i projektet.

Hallen är tänkt att utgöra en egen fastighet och idrottsförvaltningen föreslås svara för driften, när den har uppförts. Idrottshallen ska under dagtid användas av skolan. Under kvällstid ska idrottshallen vara tillgänglig för idrottsföreningar genom sedvanlig uthyrning via förvaltningens bokningsenhet.

Den bollplan som tas i anspråk för bostadsbyggande och byggande av hallen föreslås ersättas genom att en ny bollplan av konstgräs anläggs ovanpå den nya idrottshallen. Bollplanen får måtten 20X40 m och medger utöver spontanidrott därmed enbart 5-mannaspel.

Projektet

Exploateringsprojektet

Fastigheten Sadesärlan 6 ligger direkt söder om Engelbrektsskolans skolgård. Idag avgränsas fastigheten mot omgivande gator av cirka sex meter höga bergsbranter. Omgivande bebyggelse är huvudsakligen flerbostadshus byggda på 1910-talet med en höjd om fyra till fem våningar.

Bostadsprojektet rymmer cirka 80 lägenheter i två stycken sex våningar höga bostadshus med inredda vindsvåningar. Bostadshusen föreslås ligga utmed Uggelviksgatan respektive Danderydsgatan. På gården mellan de två bostadshusen innehåller förslaget en fullstor idrottshall, under mark, med spelmåten 20x40 meter.

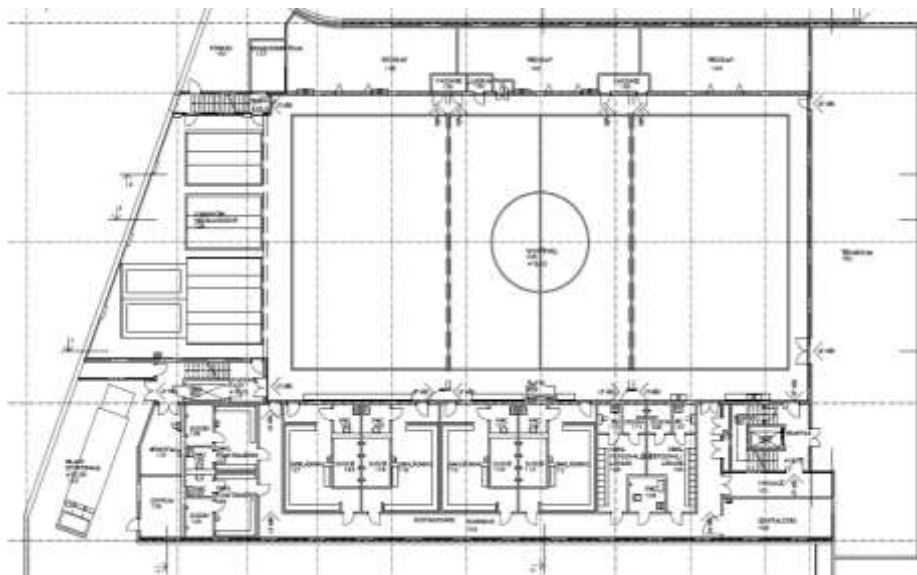


Bilden visar utformning av skolgård (Beskuren bild från Reflex Arkitekter)

Huset utefter Danderydsgatan rymmer tre trapphus med cirka 45 lägenheter och huset utefter Uggelviksgatan rymmer två trapphus med cirka 35 lägenheter. Idrottshallen markerar sig främst mot grannfastigheterna i söder i form av en granitklädd mur med växtlighet.

Projektet omfattar även en delvis omDispositionering av skolsalar och skolgård till följd av exploateringen samt ett nytt omfattande teknikutrymme som ersättning för två mindre flygelbyggnader till skolan. Dessa innehåller bland annat fläktrum samt andra verksamhetsytor som betjänar hela Engelbrektskolan, och ska rivas för att ge mer plats för den tänkta bostadsbyggnationen. Engelbrektskolors verksamhet kommer under byggtiden att behöva evakueras till annan plats.

Byggande av en ny idrottshall



Bilden visar idrottshallens bottenvåning (Beskuren bild från Zenit Arkitekter AB)

En ny idrottshall är tänkt att sprängas ned i läge för den nuvarande bollplanen. Idrottshallen omfattar totalt ca 4 000 kvm, inklusive teknikutrymmen för ventilation av befintlig skolbyggnad. Förutom gymnastik-, motions- och friskvårdsutrymmen samt tillhörande omklädnings- och duschutrymmen föreslås idrottshallen innehålla nedslagsbäddar för gymnastikträning. Idrottshallen nås både direkt från Engelbrektsskolans skolgård och från Danderydsgatan genom en entré i bostadshusets bottenvåning. På så sätt kan idrottshallen, under dagtid, nyttjas av skolan och under övrig tid av föreningar och allmänhet. Den bollplan som tas i anspråk för bostadsbyggande och byggande av hallen föreslås ersättas genom att en mindre bollplan med spelmått 20x40 meter anläggs ovanpå den nya idrottshallen. Den kringgärdas med ett fem meter högt genomsiktligt stängsel. Idrottshallen och fotbollsplanen får fullgod tillgänglighet. Bollplanen kommer inte att vara bokningsbar för föreningslivet på grund av stor risk för störningar genom hög ljudnivå nära bostäderna.

Idrottshallen ska under dagtid användas för skolverksamhet. De befintliga små gymnastiksalarna i Engelbrektsskolans huvudbyggnad är samtidigt tänkta att byggas om till lokaler för andra undervisningsändamål. Under kvällstid och helger ska idrottshallen vara tillgänglig för idrottsföreningar genom sedvanlig uthyrning via idrottsförvaltningens bokningsenhet.

Inom idrottsfastigheten, delen närmast Engelbrektsskolan, föreslås utrymmen för två ventilationsanläggningar. En ska betjäna idrottshallen och en ska betjäna Engelbrektsskolan. Inlastning och sophämtning från idrottsanläggningen sker från Dande-

rydsgatan. Från Uggelviksgatan leder, över idrottsfastigheten, en körbar ramp upp till skolgården.

Förutsättningar

Tillgänglighet

Det är av stor vikt att stadens anläggningar görs tillgängliga för alla som vill besöka dessa. Förvaltningens anläggningar ska utföras med en god standard och med en hög grad av tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. För Engelbrektshallen innebär det bland annat en väl tilltagen hiss som går genom alla plan och är placerad centralt i byggnaden, ramper med lämplig lutning, ledstråk för angöring till olika delar av hallens funktioner, handikapptoaletter, duschutrymmen med erforderliga mått m.m.

Miljökrav

Projektering och byggande ska ske på ett sådant sätt att angivna krav i förvaltningens "Program för miljöanpassat byggande" beaktas. Störningar från de planerade sprängningsarbetena - under tiden skolan är evakuerad - ska minimeras. Hur losshållet berg kan transporteras bort med så liten störning som möjligt utreds. Likaså utreds för närvarande eventuella framtida problem med ljudnivå från skolgården till de nya bostäderna.

Ekonomi

Investeringsutgifter och finansiering

Den totala utgiften för att bygga idrottshallen har beräknats till 155 mnkr i löpande priser, varav 124 mnkr avser byggnation av idrottsanläggningen och cirka 29 mnkr avser sprängning och markarbeten. Under åren 2009-2010 beräknas kostnaderna för projektering uppgå till cirka 2,5 mnkr. Priserna är beräknade med ett årligt byggkostnadsindex på 5 procent.

I idrottsnämndens inriktningsbeslut den 12 maj 2009 anges att projektet inryms i idrottsnämndens flerårsbudget för 2010-2012. Detta utgick från att särskilda investeringsmedel skulle utgå via markexploateringsprojektet. Dessa medel har i dagsläget ej tillförts nämndens budget för de kommande åren. I arbetet med verksamhetsplanen för år 2010 har därför erforderliga medel ej kunnat inrymmas för åren 2011-2013. Fortsatt projektering under 2010 har dock inrymts inom nämndens budget. Det medför att projektet endast kan genomföras från idrottsnämndens sida om nämndens investeringsbudget för åren 2011-2013 utökas jämfört med den plan för åren 2011-2012 som ingår i budget 2010.

Förvaltningen beräknar att investeringsutgifterna för idrottsanläggningen fördelas enligt följande:

År	2009	2010	2011	2012	2013
Projektering	2 000 tkr	500 tkr	1 000 tkr	2 000 tkr	0
Produktion:					
- Sprängning	0		26 000 tkr	7 000 tkr	0
- Byggnation	0	0	0	88 000 tkr	14 500 tkr
- Lösa inventarier	0	0	0	2 000 tkr	0
- Byggherre-kostnader	0	0	2 000 tkr	4 000 tkr	500 tkr
Bollplan /idrottshallstak	0	0	0	5 000 tkr	1 000 tkr
Totalt: 155 mnkr	2 000 tkr	500 tkr	29 000 tkr	108 000 tkr	16 000 tkr

Utgifterna anges i löpande priser och är beräknade med ett årligt byggkostnadsindex på 5 %.

Enligt nämndens inriktningsbeslut från 2009 uppgick den beräknade kostnaden för projektet till totalt 110 mnkr. Den reviderade kostnadsberäkningen baserad på det i stort sett färdiga förfrågningsunderlaget innebär en fördyring av projektet med 45 mnkr jämfört med inriktningskalkylen. Kostnadsökningen orsakas dels av förändrad utformning av hallen, bland annat utökad sprängning för att uppnå full höjd, förändringar i stommens och fasadens utformning, planlösningsförändringar och utökad ventilationskapacitet. Förvaltningen har också valt att ha kvar en förhållandevis hög oförutsedd post på ca 15 procent på grund av de stora risker som fortfarande bedöms finnas i projektet. I utgifterna ingår också ett påslag om 1 procent på byggkostnaden för konstnärlig utsmyckning. Utöver dessa förändringar medför fördyringen och senareläggningen av projektet en ökad prisuppräknings med byggkostnadsindex jämfört med inriktningskalkylen.

Driftkostnader

Enligt den preliminära tidsplanen beräknas hallen tas i drift i januari 2013. Driftkostnaderna för idrottshallen beräknas i prisnivå 2009 uppgå till cirka 3,7 mnkr årligen med start 2013. Vissa igångsättningskostnader beräknas uppstå redan under sen höst 2012. I driftkostnaden ingår personal- och övriga driftkostnader, energikostnader, teknisk tillsyn, fastighetsunderhåll, försäkring m.m. Bollplanen kommer inte att vara bokningsbar för föreningslivet under kvällstid och helger. Driftkostnaderna för bollplan och övriga ytor på taket till idrottshallen bedöms uppgå till cirka 0,1 mnkr årligen. Beträffande ansvaret för dessa kostnader kommer frågan att behandlas av kommunstyrelsen i ett särskilt ärende (anläggningar för spontanidrott i parker, bostadsområden och på skolgårdar).

Hallen beräknas huvudsakligen nyttjas av skolans verksamhet dagtid, samt i övrigt även ha relativt stor andel nolltaxad verksamhet. Intäkterna som avser planhyror beräknas totalt uppgå till 0,3 mnkr årligen.

Nuvärdesberäkning

Nuvärdesberäkning enligt stadens modell, dels enbart för idrottsnämndens andel och dels för projektet totalt inklusive bostadsexploateringen, bifogas (*bilaga 1* och *bilaga 2*). För idrottsnämndens del av projektet uppgår det negativa nettonuvärdet till en diskonterad kostnad om 249 mnkr. Totalt sett, inklusive exploateringsnämndens investeringsutgifter och försäljningsinkomster, uppgår det negativa nettonuvärdet till 159 mnkr. Det ökade negativa värdet jämfört med den beräkning som tidigare har redovisats, i exploateringsnämndens genomförandebeslut och idrottsnämndens inriktningsbeslut för idrottshallen, beror dels på den ökade investeringsutgiften för idrottshallen och dels på att framtida driftkostnader för idrottshallen inte ingick i kalkylen.

Kapitalkostnaden, beräknad med 4 procent intern ränta och en avskrivningstid på 33 år, beräknas uppgå till 10,7 mnkr år 2014. Kapitalkostnaderna minskar därefter i takt med gjorda avskrivningar.

Drift- och underhållskostnader liksom kapitalkostnader för idrottshallen måste tillföras idrottsnämnden och beaktas i budgeten från och med 2013.

Tidplan

Genomförandebeslut för idrottshallsprojektet i IdN	2010-02
Genomförandebeslut för idrottshallsprojektet i KF	2010-05
Förfrågningsunderlag för idrottshallsprojektet klart	2010-04
Senaste tidpunkt för kommunfullmäktige att fatta genomförandebeslut	2010-06
Senaste tidpunkt för slutgiltigt beslut om överklagan av detaljplan	2010-12
Senaste tidpunkt för detaljplan att vinna laga kraft	2011-03
Sprängningsarbeten för idrottshall och bostäder	2011-06 — 2011-12
Anbud för idrottshallsprojektet till förvaltningen	2011-09
Tilldelningsbeslut för idrottshallsprojektet IdN	2011-11
Byggstart för idrottshallsprojektet	2011-12
I brukstagande av idrottshallen för skolverksamhet	2012-12
Färdigställande av idrottshallen med bollplan	2013-04

Ovan angivna tider förutsätter att förslaget till ny detaljplan vinner laga kraft och att frågan om finansiering av projektet klaras ut.

I inriktningsbeslutet var det bedömt att idrottshallen skulle tas i drift i december 2011. Tidplanen visar nu att idrottshallen kan användas för skolverksamhet från vårterminen 2012 samt för övrig verksamhet från april 2013 då även bollplanen beräknas stå färdig. Färdigställandet är alltså senarelagt med 1-1,5 år. Detta kan förklaras med svårigheter att finna en lösning för Engelbrektsskolans evakuering samt överklaganden av detaljplanen.

På grund av förutsättningar som har framkommit under detaljprojekteringen, då idrottsförvaltningen tvingades sänka golvnivån av idrottshallen längre ned i berget, har

volymen bergsprängning ökat. Det medför inte bara dyrare entreprenadkostnader utan även risk för längre tid för sprängningen, som idag är svåra att bedöma, men kan riskera att försena produktionen.

Genomförande

Utöver projekten med att bygga idrottshall och bostäder inom kvarteret Sädesärlan 6 har SISAB, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, för avsikt att samtidigt genomföra en omfattande ombyggnad för verksamhetsanpassning av Engelbrektsskolan. Bland annat ska det byggas ett nytt teknikutrymme som ersättning för de fläktrum som finns i två mindre flygelbyggnader till skolan, som är tänkta att rivas i exploateringsprojektet. Det nya teknikutrymmet för Engelbrektsskolan kommer att ligga inom idrottsfastigheten och utrymmet är tänkt att säkras via servitut, liksom nödvändig kanalisering genom bostadsfastigheterna.

Under byggtiden - för idrottshallen, bostäderna samt skolan - kommer Engelbrektsskolans undervisning att vara evakuerad till annan plats. I och med det är produktionen beroende av att kunna påbörjas antingen under sommarlovet alternativt inför vårterminsstarten.

Under byggtiden kommer flera projekt vara igång samtidigt varför extra stora krav ställs på samordning. Genomförandet av bostadshusprojektet måste ske i nära samverkan med både idrottshallsprojektet och ombyggnadsprojekten i Engelbrektsskolan.

Vissa delar av idrottshallsbygget bedöms av tekniska, tidsmässiga och säkerhetsmässiga skäl, samt inte minst ur etableringssynpunkt, nödvändiga att utföras av samma entreprenör som för bostadshusen. Det gäller främst sprängning, grundläggning och uppförande av stomme. Dessa delar finns med i exploateringskontorets överenskomelse med Veidekke och ska därefter upphandlas med separata entreprenadavtal av idrottsförvaltningen. För resterande delar (stomkomplettering, inredning, installationer etc.) av idrottshallsbygget genomför idrottsförvaltningen en sedvanlig entreprenadupphandling. Avsikten är att idrottshallen ska vara klar att tas i bruk samtidigt som ombyggnaden av Engelbrektsskolan är klar.

Om detaljplanen vinner laga kraft senast under våren 2011 och nödvändiga beslut fattas av utbildningsnämnden/SISAB och idrottsnämnden samt kommunfullmäktige kan sprängningsarbetena påbörjas sommaren 2011 och idrottshallen uppföras under 2012 med vissa kompletteringsarbeten till i början av 2013.

En promemoria som förtydligar ansvar och gränsdragningar i samband med byggnation och drift mellan berörda förvaltningar bör tas fram gemensamt inför genomförandebeslut till kommunfullmäktige. Delar av detta finns som del i genomförandebeslut taget av exploateringsnämnden, men bör utvecklas.

Sammanfattning av risker och osäkerhetsfaktorer

Flera osäkerhetsfaktorer finns i fråga om att hålla uppgjord tidsplan för projektet. I första hand gäller det ett överklagande av detaljplanen där osäkerheten främst ligger i uppskattad tidsåtgång för berörda instanser. Länsstyrelsen har i december 2009 beslutat att avslå överklagan om detaljplanen, men risk finns för överklagan till nästa in-

stans. En överklagandetid på ca tio månader är medräknad i projektets tidsplan.

I idrottsnämndens inriktningsbeslut den 12 maj 2009 anges att projektet ryms i idrottsnämndens flerårsbudget för 2010-2012. I arbetet med verksamhetsplanen för år 2010 har erforderliga medel dock inte kunnat inrymmas för denna period. Det medför att projektet endast kan genomföras från idrottsnämndens sida om kommunfullmäktige tillskjuter extra investeringsmedel för 2011-2013 med 155 mnkr i löpande priser.

I beskrivningen av genomförande och tidsplanen ovan redovisas att sprängningen handlas upp först, och parallellt som dessa arbeten pågår så handlas själva byggnationen av hallen upp. Om anbudet på denna del blir höga så kommer alltså en stor kostnad redan vara upparbetad vilket är en stor ekonomisk risk. Förvaltningen har därför tagit med en oförutsedd andel om 15 procent istället för som normalt 10 procent i detta skede.

Kostnadsläget vid upphandlingen av byggnationen är alltid en stor osäkerhetsfaktor i denna typ av projekt. Upphandlingen av byggnadsarbetena ligger drygt 1,5 år framåt i tiden och idag är det svårt att bedöma utvecklingen på grund av rådande finansiella förhållanden. Under föregående år såg förvaltningen en utveckling mot lägre kostnader, men det är osäkert hur länge detta kan hålla i sig. Prisutvecklingen som är vald i kalkylerna är 5 procent.

Projektet är produktionstekniskt komplicerat såtillvida att det är flera byggnadsprojekt som pågår vid sidan om varandra (bostadsbyggandet, idrottshallen samt ombyggnad av skolan). Dessa tre projekt är starkt sammankopplade både fysiskt och tidsmässigt, vilket kräver en väl fungerande samordning och logistik för att inte riskera förseningar och ökade kostnader.

På grund av förutsättningar som har framkommit under detaljprojekteringen – då idrottsförvaltningen tvingades sänka underkanten av idrottshallen längre ned i berget – har volymen bergsprängning ökat. Det medför inte bara dyrare entreprenadkostnader utan även risk för längre tid för sprängningen. Hur lång tid är idag svårt att bedöma, men risken finns att produktionen försenas.

BEREDNING

Ärendena har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 mars 2010 har i huvudsak följande lydelse.

I inriktningsbeslut i dåvarande marknämnden och idrottsnämnden 2 juni 2005 bedömdes projektet som helhet, bostäder och idrottshall, generera ett nollresultat som nuvärde. I exploateringsnämndens genomförandebeslut i maj 2009 har kalkylerna reviderats.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för totala projektet redovisar då ett negativt nuvärde om 13,0 miljoner kronor, motsvarande 0,1 miljoner kronor/ekvivalent lägenhet. I idrottsnämndens inriktningsbeslut, mars 2010, har kalkylen för totala projektet ytterligare försämrats. Nuvärdesberäkning för projektet totalt ger i dagsläget ett negativt nettonuvärde på 159,0 miljoner kronor, motsvarande minus 1,5 miljoner kronor per lägenhet. Nuvärdesberäkning för idrottsnämndens del i projektet ger ett negativt nettonuvärde på 249,0 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret har vid två tillfällen träffat exploateringskontorets och idrottsförvaltningens tjänstemän och gått igenom ärendet. Projektets kalkyl, inklusive idrottshall och bostadsexploatering är olönsamt, varför stadsledningskontoret uppmanade idrottsförvaltningen vid samråd den 6 april 2009 att hitta lösningar för att sänka utgifterna för den föreslagna idrottshallen. Stadens totala investeringsnivå är mycket hög och ökade kapitalkostnader kan på sikt minska utrymmet för verksamhetskostnader.

Utgiften för idrottshallen är extremt hög då den ska byggas under mark och sprängas in i ett berg under Engelbrektsskolans nuvarande bollplan. Idrottsnämnden har efter stadsledningskontorets uppmaning inte lyckats sänka utgifterna för idrottshallen, utgifterna har istället ökat med cirka 45 miljoner kronor. Att utgifterna inte har kunnat beräknas med större säkerhet visar på projektets komplexitet och höga risk, vilket indikerar en risk för att projektet kan bli ännu dyrare under arbetets gång. Stadsledningskontoret anser vidare att det finns utrymme för förbättringar vad gäller idrottsnämndens kalkyler, detta då utgifterna i inriktningsbesluten skiljer sig påtagligt mot underlag till genomförandebeslut.

Osäkerheten i konjunkturen medför att försäljningsinkomsterna för marken är osäker, de kan komma att bli lägre än beräknat, vilket ytterligare riskerar att försämra projektets ekonomi.

Förutom ekonomiska risker kan organisatoriska risker försämra projektets ekonomi. Projektet är produktionstekniskt komplicerat såtillvida att det är flera byggnadsprojekt som pågår vid sidan om varandra (bostadsbyggandet, idrottshallen samt ombyggnad av skolan). Dessa tre projekt är starkt sammankopplade både fysiskt och tidsmässigt vilket kräver väl fungerande samordning och logistik för att inte riskera förseningar och ökade kostnader. Stadsledningskontoret föreslår att de inblandade nämnderna utarbetar en gemensam plan som säkerställer att projektet genomförs inom beslutad utgiftsram och tidplan.

I ärendet identifieras ett antal risker inom ramen för projektens planering och genomförande. Enligt stadens nya projektstyrningsmetod ska risk- och väsentlighetsanalys göras för projekt med investeringsutgifter överstigande 300 miljoner kronor. Stadsledningskontoret anser att exploateringsnämnden och idrottsnämnden bör beskriva och hantera samtliga risker i en risk- och väsentlighetsanalys i enlighet med projektstyrningsmetoden trots att utgifterna inte överstiger 300 miljoner kronor då projekten är behäftade med betydande risker. Syftet är att metodiskt arbeta för att reducera samtliga identifierade risker i projektet.

Vid ett byggande av den nya hallen måste Engelbrektsskolans behov av gymnastik-

timmar i idrottshallen säkerställas då många enskilda skolor i närområdet har behov.

Trots beskrivna ekonomiska och organisatoriska risker är stadsledningskontorets samlade bedömning dock att projekten bör genomföras och att positiva aspekter för staden och dess invånare överväger det ekonomiska resultat som projekten innebär. Inom Stockholms innerstad råder brist på fullstora idrottshallar. Byggandet av en fullstor idrottshall är en del i uppfyllandet av intentionerna i Vision 2030 och budget 2010, där det framgår att det ska finnas moderna idrottsanläggningar för såväl idrott på toppnivå som för bredd- och spontanidrott. Områden för organiserad idrott, spontanidrott, lek och rekreation ska integreras i stadsplaneringen och rikta sig till alla åldrar. Stadsledningskontoret välkomnar ett tillskott av bostäder och fullstor idrottshall i ett område med god kollektivtrafikförsörjning. En fullstor idrottshall är även ett välbehövligt tillskott för både skolverksamheten och föreningslivet i innerstaden.

Utöver nybyggnation av idrottshall och bostäder kommer även SISAB, på uppdrag av utbildningsnämnden, genomföra en omfattande ombyggnad för verksamhetsanpassning av Engelbrektsskolan. Vad stadsledningskontoret erfar är projektet så omfattande att skolans elever måste evakueras till andra lokaler under ombyggnationen. Utbildningsnämnden kommer tidigast i maj 2010 kunna fatta beslut om sina delar av projektet.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att fatta genomförandebeslut för exploatering inom Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 omfattande investeringsutgifter om 25,8 miljoner kronor och investeringsinkomster om 128,2 miljoner kronor mnkr. Genomförandebeslut fattas för byggnation av fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan omfattande investeringsutgifter om 155,3 miljoner kronor. Finansiering av projekten får beaktas i samband med budget för år 2011.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande

4. Ärendet återremitteras och kontoret får i uppdrag att återkomma med ett förslag på idrottshall med bollplan på taket utan bostadsrätter.
5. Därutöver anføres följande:

Förslaget med ett 80 tal nya bostadsrätter i kvarteret Sädesärlan på Uggleviksgatan och Danderydsgatan har mött stora protester inte minst från föräldrar och barn på Engelbrektskolan. Ett massivt motstånd finns där medborgare med sympatier hos samtliga partier i kommunfullmäktige starkt avvisar förslaget.

Förslaget att ta en större del av Engelbrektskolans skolgård i anspråk för bostadsbebyggelse går helt emot FN:s barnkonvention. Dels försvinner lek- och rastytor, men även ljusförhållandena på skolgården kommer kraftiskt att försämrats, såväl på morgon, eftermiddag och kväll. Detta kan inte accepteras.

Den variation i bebyggelsen längs båda Uggleviksgatan och Danderydsgatan med bergplatån och berg i dagen i form av råa bergskärningar är ett spännande inslag i en varierad stad. Den låga bebyggelsen, med skolans låga flyglar, visar hur staden såg ut innan den mera stadsmässiga bebyggelsen tillkom före och efter förra sekelskiftet. En varierad bebyggelse är inte ett sår, utan en kulturmiljö värd att bevara för kommande generationer.

Stockholm är underförsörjt vad gäller idrottshallar och bollplaner, inte minst på Östermalm. Ett förslag finns, från intresserade medborgare, att en idrottshall men bollplan på taket ändå skulle vara möjlig på platsen, utan att bostadsbebyggelsen kommer till. Enligt kontoret kan idrottshallen enbart komma tillstånd genom byggrätterna. Vi menar dock att stadens har ett ansvar för att bygga fler hallar även på Östermalm och idrottsförvaltningens initiativ är bra. Dock måste hallbygget ske, utan att för den skull försämrats för barnen på skolan.

Idrottsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Jari Visshed m.fl. (S) enligt följande

1. Att tillstyrka förvaltningens förslag till beslut
2. Att därutöver anföras

Vi ser mycket positivt på tillkomsten även fullstor hall vid Engelbrektsskolan mot bakgrund av att det råder stor brist på fullstora hallar i Stockholm, inte minst i innerstaden. Denna hall kommer att bli till stort gagn både för skolidrotten och för föreningslivet.

Då den borgerliga majoriteten skär kraftigt i investeringsmedlen för idrotten är det helt naturligt att medel tillförs centralt från staden för att nu genomföra den plan som arbetats fram under en rad år. En ny rödgrön majoritet i Stadshuset skulle vid en seger i valet i höst tillse att två nya fullstora hallar byggs per år fram till 2015.

Reservation anfördes av ledamoten Mehdi Oguzsoy (V) enligt följande

1. inte godkänna förslaget till genomförandebeslut för en fullstor idrottshall vid Engelbrektsskolan

samt därutöver anförde följande:

Förslaget med ett 80 tal nya bostadsrätter i kvarteret Sädesärlan vid Uggleviksgatan och Danderydsgatan har mött stora protester inte minst från föräldrar och barn på Engelbrektsskolan. Ett massivt motstånd finns vilket samrådshandlingarna tydligt visar. Planen har, som föreliggande tjänsteutlåtande anger, ännu och därför inte vunnit laga kraft på grund av överklagande.

Förslaget att ta en större del av Engelbrektsskolans skolgård i anspråk för bostadsbebyggelse går helt emot FN:s barnkonvention. Dels försvinner en stor del av barnens lek- och rastytter, dels blir ljusförhållandena på skolgården kraftiskt försämrade, såväl på morgon, eftermiddag och kväll. Detta kan inte accepteras.

Den variationen av bebyggelsen längs båda Uggleviksgatan och Danderydsgatan med bergplatån och berg i dagen i form av råa bergskärningar är ett spännande inslag i en varierad stad. Den låga bebyggelsen, med skolans låga flyglar, visar hur staden såg ut innan den mera stadsmässiga bebyggelsen tillkom före och efter förra sekelskiftet. En varierad bebyggelse är inte ett sår, utan en kulturmiljö värd att bevara för kommande generationer.

Stockholm är underförsörjt vad gäller idrottshallar och bollplaner, inte minst på Östermalm. Ett förslag finns, från intresserade medborgare, att en idrottshall men bollplan på taket ändå skulle vara möjlig på platsen, utan att bostadsbebyggelsen kommer till. Enligt kontoret kan idrottshallen enbart komma tillstånd genom byggrätterna. Vi menar dock att stadens har ett ansvar för att bygga fler hallar även på Östermalm och idrottsförvaltningens initiativ är bra. Dock måste hallbygget ske utan att för den skull försämrade för barnen på skolan.