

Handläggare
Patrik Dahlin
Telefon: 08-50829919

Till
Styrelsen

Markanvisningsavtal för Fastighets AB Godsfinkan avseende ny detaljplan för kontor och skola

Förslag till beslut

Styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna markanvisningsavtal med exploateringsnämnden, intentionsavtal med SISAB, planavtal med stadsbyggnadsnämnden samt godkänner kostnader upp till 4 mnkr.

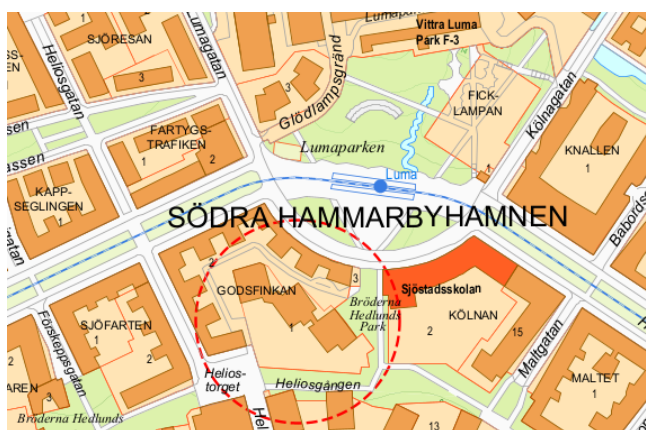
Sammanfattning

Bolaget föreslår framtagande av ny detaljplan för kvarteret Godsfinkan 1. Syftet är att möjliggöra en kombination av kontors- och skolanvändning så att hyreskontraktet till SISAB och utbildningsförvaltningen som driver F-6-skolan i hus 3 kan förlängas efter 2030. Bedömd budget för fortsatta utredningar och planarbete är cirka 4 mnkr.

Bolaget föreslår att VD tecknar ett intentionsavtal med SISAB, markanvisningsavtal med exploateringsnämnden och planavtal med stadsbyggnadsnämnden.

Bakgrund

Bolagets tomträtt Godsfinkan 1 är belägen i Södra Hammarbyhamnen, Heliosgatan 22-26, ett stenkast från Lumaparken och hållplats Luma på tvärbanan. På fastigheten uppfördes i slutet av 1980-talet en byggnad bestående av tre byggnadskroppar sammanlänkade genom två trapphus, och en fjärde i form av skyddsrum under mark.



Kv Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad

S:t Erik Markutveckling

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
info@sterikmark.se
sterikmark.se

Byggnaderna omfattar ca 8 000 m² LOA exkl skyddsrum fördelat på ca 2 850 m² LOA i hus 1 och hus 2 samt ca 2 300 m² LOA i hus 3. Grannkvarteren är utbyggda med skola (Kv Kölnan 2), bostäder (Kv Godsfinkan 2), park, parkväg samt Heliostorget.

Fastighets AB Godsfinkan förvärvades 2014 med syfte att i byggnadsbeståndet tillgodose det växande behovet av skollokaler i Hammarby sjöstad. Hus 3 byggdes om till grundskola 2015 och är sedan dess uthyrt som skola till SISAB och utbildningsförvaltningen med tillfälligt bygglov. Skolgården har byggts ut successivt och omfattar förutom kvartersmark en upplåtelse av parkmark. Med nuvarande ca 360 elever blir det cirka 8 kvm per elev. Kontoren i hus 1-2 har ett multitenant-koncept där det finns en del vakant yta.

Funktionen som annex till Sjöstadsskolan inom kv Kölnan 2 fungerar bra och hyresgästen önskar permanenta den och förlänga hyresavtalet vilket framgår i utbildningsnämndens lokalförsörjningsplan 2023-2040. Idrotts- och matsalsfunktionerna används idag gemensamt inom kv Kölnan. SISAB bedömer i en förstudie att det kan finnas möjlighet att konvertera även hus 1-2 till skola men främst för gymnasium. Takhöjderna är lägre i hus 1-2 än i hus 3 så utredningarna behöver fördjupas.



Ortofoto över Godsfinkan 1

Markanvisning och ny detaljplan för Godsfinkan 1, Hammarby sjöstad

Bolaget ansökte om markanvisning för skola, kontor och gymnasium i januari 2022. Därefter har diskussionerna med stadsbyggnads- och exploateringskontoren kretsat kring markmiljö och skolgårdsytor. Tomten har tidigare utgjort godsbangård vilket innebär risk för förorening i mark. Skolgårdsytorna är små och möjligheterna att utvidga dem är begränsade både inom tomten och på angränsande allmän plats park.



De tre byggnaderna inom Godsfinkan 1 sett från Heliostorget, från vänster hus 1, 2 och 3. Rosamarkerad del under 2021 ombyggd till skolgård.

Möjligheten att utvidga skolgården inom tomten behöver vägas mot behov av gårdsyta och tillgänglighet till övriga byggnader.

Kvarteret har idag god tillgänglighet till kollektivtrafik som förbättras ytterligare när nya tunnelbanan öppnar station Hammarby kanal 2030. Den södra entrén kommer att ligga i Lumaparken ca 150 m från kv Godsfinkan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts med exploaterings- och stadsbyggnadskontoren samt hyresgästen SISAB som i sin tur har uppdrag från utbildningsförvaltningen. Ett förslag till markanvisningsavtal med exploateringsnämnden, bilaga 1, samt ett intentionsavtal, bilaga 2 med SISAB, har tagits fram. Markanvisningsavtalet möjliggör projektets huvudinriktning att utreda en ny detaljplan för skolanvändning. I intentionsavtalet tydliggör Bolaget och SISAB att man ska samarbeta kring framtagandet av ny detaljplan i den del projektet avser att permanenta skolan i hus 3.

Förslaget till markanvisningsavtal innehåller en formulering om solidariskt ansvar för åtaganden mellan dotterbolag och moderbolag. Bolaget föreslår därför i ett särskilt ärende att styrelsen i

moderbolaget godkänner tecknande av markanvisningsavtal med exploateringsnämnden för att fortsätta utreda ny detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en ny detaljplan bör omfatta hela fastigheten. Bolaget föreslår därför att projektet och den nya detaljplanen i första hand ska syfta till att permanenta skolan i hus 3 och i andra hand utreda möjligheten att utöver detta möjliggöra kontor respektive skola/gymnasieskola som alternativa användningar i samtliga hus. Ny byggrätt utreds i den mån det bedöms vara en förutsättning för skola/gymnasieskola i hus 1-2. Alternativet kontorsanvändning i hus 1-3 bör i stort sett befästa befintliga förhållanden.

Utredningar visar viss miljöbelastning i mark men talar inte för förekomst av allvarligare föroreningar.

Ekonomi och tidplan

Av hyresgästen SISAB nedlagda kostnader för ombyggnad av hus 3 till skola uppgår till cirka 50 mkr. Det tillfälliga bygglovet gäller till 2025-06-30 varefter ytterligare en femårsperiod kan vara möjlig. Nuvarande hyresavtal sträcker sig till 2030 men parterna har i intentionsavtal kommit överens om att inleda förhandlingar om ett längre hyresavtal om permanent skolanvändning blir möjlig i hus 3.

Enligt utbildningsförvaltningen finns idag inget behov av lokaler för gymnasieskola i hus 1-2. Bolaget utreder dock på eget initiativ den kombinerade användningen kontor alternativt skola/gymnasieskola i hus 1-2. Detta eftersom ny detaljplan för befintliga kontor ändå behöver utredas. Intill dess hyresgäst finns som visar intresse för gymnasielokaler och detta bedöms affärsmässigt rimligt eller behovet uppstår inom stadens verksamheter kommer de befintliga kontoren vara kvar.

Bolaget har inte ställt upp exploateringskalkyl för projektet utan projektet motiveras av stadens behov av lokalerna i hus 3, att investeringen redan har gjorts och önskemålet att hyresavtalet ska kunna förlängas även efter 2030. Vissa investeringar kommer dock sannolikt aktualiseras för att möjliggöra den nya detaljplanen.

Exempel på sådana som redan nu kan förutses är:

- Viss modernisering av dagvatten- och skyfallshantering
- viss miljösanering
- eventuellt utökade grönytor inom kvartersmark, visst arbete med grönytefaktor
- eventuellt ombyggnad av lastning och lossning till förmån för tillkommande skolgårdsytor
- eventuellt iordningställande av nya skolgårdsytor

Bolaget står kostnaden för planprocess och utredningar. Kostnad för entreprenad som kan krävas för detaljplanens genomförande får diskuteras mellan parterna i förhandling om fortsatt förhyrning.

Målet är att ny plan ska tas fram och antas under 2025. Bedömd utredningsbudget är 4 mkr. Bolaget har under året påbörjat förstudier inför planarbete som beräknas kunna starta efter sommaren.

Den föreslagna budgeten omfattar endast utredningskostnader för den nya detaljplanen. Om det huvudsakliga målet för projektet, att bibehålla befintlig verksamhet och uppdelning mellan hus 1-2 och 3 nås bör eventuella entreprenadkostnader bli små och kunna hanteras inom drift och underhållsbudgeten. Därför föreslås att de entreprenadkostnader som kan behöva läggas ned för att uppfylla krav i planprocessen får hanteras i kommande beslut.

Risker

Bjälklagshöjder

I hus 1-2 är bjälklagshöjden ca 2700 mm på våningsplan över markplan. Det kommer kräva speciallösningar för installationer som t ex ventilation. Den principiella frågan om huruvida det är möjligt med skola/gymnasieskola i byggnad med låg takhöjd behöver hanteras och säkras upp tidigt i planprocessen. Referensprojekt finns.

Markmiljö

Föroreningar överstigande storstadsspecifika riktvärden och MKM – mindre känslig markanvändning - har detekterats på fastigheten. Ett provtagningsprogram är under framtagande för att avgöra omfattning och utbredning. Källan härrör sannolikt från blandade fyllnadsmassor vid byggnadernas uppförande och utgör inget problem för närvarande då skolgården belagts med gummi-asfalt. Förstudien ger inte anledning förvänta sig allvarligare föroreningsrisker. Kravnivån för skolgård ligger på KM – känslig markanvändning. Den framtida kravnivån, dvs om och i så fall ner till vilket markdjup sanering är nödvändig för att varaktigt möjliggöra skolgård, får utredas vidare under planskede och i samråd med tillsynsmyndighet.

Skolgård

Skolgården kring hus 3 skulle behöva utökas, helst inom fastigheten. Detta möter dock utmaningar eftersom hus 1-2 har sina behov av tillgänglighet, parkering, varuhantering, cykelparkering, dagvattenhantering etc.

Tidplan och möjlighet till tillfälligt lov

Stadsbyggnadskontorets standardtidplan anger cirka 18 månader för ett planarbete exklusive eventuell besvärstid. Det kan uppstå problem att erhålla tillfälligt bygglov för den sista perioden 2025-2030 om det då pågår en detaljplan som syftar till att medge verksamheten permanent eftersom tillfällighetsrekvisitet då inte anses uppfyllt. Därför är projektets mål att ny plan ska föreligga under 2025 så att permanent lov kan sökas.

Synpunkter och förslag

Hyresgästen SISAB har gjort investeringen och anpassat hus 3 på Godsfinkan 1 för skoländamål och byggnaden fungerar bra i verksamheten. Hyresgästen önskar genom planändring möjliggöra en förlängning av hyresavtalet i den tredjedel av byggnadstorna man förhyr för perioden efter 2030. Bolaget har därför tagit fram ett förslag till intentionsavtal med SISAB.

Även övriga byggnader har förutsättningar att kunna fungera för gymnasieskola men fungerar också bra som kontor. Det finns referensprojekt där ny plan tagits fram med kombinerade bestämmelser för en och samma byggnad: skola/ gymnasieskola/kontor.

Bolaget föreslår därför tecknandet av markanvisningsavtal med exploateringsnämnden, intentionsavtal med SISAB och senare planavtal med stadsbyggnadsnämnden.

Förslaget till markanvisningsavtal innehåller en formulering om solidariskt ansvar mellan dotterbolag och moderbolag. Bolaget föreslår därför i ett särskilt ärende att styrelsen i moderbolaget godkänner tecknande av markanvisningsavtal för att utreda ny detaljplan för byggnaderna på Godsfinkan 1.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Markanvisningsavtal för Godsfinkan 1
2. Intentionsavtal med SISAB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-05-23