



Ny simhall i Solna – Principöverenskommelse med Fabege avseende utveckling av del av kvarteret Idrottsplatsen inom stadsdelen Järva, Tillsättning av planerings- och genomförandeorganisation

Sammanfattning

Den 18 juni 2012 beslutade kommunstyrelsen att avbryta upphandlingen av finansiering, byggnation och drift av en ny simhall i Solna. Bakgrunden var att staden, efter att ha analyserat resultatet av upphandlingen/förhandlingen med anbudsgivarna, kunnat konstatera att den verksamhet och det innehåll som staden hade förväntat sig i samband med upphandlingen inte motsvarade den ekonomiska belastning som anbuden innebar. För Solna stad innebar det att förutsättningarna för att genomföra projektet i enlighet med den beslutade inriktningen inte förelåg och staden utnyttjade därför rätten att avbryta upphandlingen. I samband med beslutet fick stadsledningsförvaltningen i uppdrag att i samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen och tekniska förvaltningen utreda andra lösningar för en ny simhall i Solna.

Inriktningen för den tidigare upphandlingen var att staden skulle hitta en intressent som kunde finansiera, bygga och driva den nya simhallen på den identifierade simhallstomten vid Ulriksdals idrottsplats. Alternativet till att upphandla en intressent är att staden själv finansierar, uppför och äger den nya simhallen. Driften av simhallen kan ske i egen regi eller upphandlas i konkurrens. För att hitta en lösning, som begränsar den ekonomiska belastningen för staden i alternativet med staden som fastighetsägare, har stadsledningsförvaltningen utrett förutsättningarna för att skapa ett effektivare nyttjande av fastigheten (simhallstomten).

Fastighetsägaren Fabege har visat intresse för att tillsammans med staden utveckla simhallstomten. Stadsledningsförvaltningen och Fabege har gemensamt utrett förutsättningarna för att skapa en byggnad som ska innehålla, dels en simhall med tillhörande lokaler som staden äger, dels kommersiella lokalytor som Fabege äger. Ett förslag till principöverenskommelse med Fabege om utvecklingen av simhallstomten har tagits fram. Avsikten är att genom tredimensionell fastighetsbildning tillskapa två fastigheter, varav den ena ska avse simhallen och den andra de kommersiella lokalytorna. Staden ska äga simhallsfastigheten och Fabege de kommersiella lokalytorna. Inom simhallsfastigheten ska staden bekosta och uppföra en simhall med bl a 10 stycken 25 meters simbanor, en undervisningsbassäng, en rehab-bassäng med höj- och sänkbar botten, en barnbassäng, gradäng, omklädningsrum, dusch, bastu, teknikutrymmen och lokaler för tillhörande verksamhet. Simhallen ska beträffande konstruktioner, grundläggning och fasader i erforderlig omfattning integreras med kontorsfastigheten.

De utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet ska be-

kostas av Fabege och staden i relation till respektive parts byggrätt. Staden ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande simhallsfastigheten. På motsvarande sätt ska Fabege ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för kontorsfastigheten. Fabege ska förvärva kontorsfastigheten av staden. Köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som detaljplanen redovisar inom kontorsfastigheten och motsvara 4500 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

I arbetet med att utreda andra lösningar för en ny simhall har kraven på simhallsfunktionerna setts över av kultur- och fritidsförvaltningen. I översynen har huvudbassängen utökats från 8 till 10 banor, en rehab-bassäng med höj- och sänkbar botten med måtten 5 x 10 meter har lagts till liksom en barnbassäng. Dessutom har antalet skåp i omklädningsrummen utökats. I övrigt ligger kraven från den tidigare upphandlingen fast.

Detta projekt kommer att ställa höga krav på planering och genomförande. Stadsledningsförvaltningen föreslår därför att förvaltningen får i uppdrag att tillsätta en planerings- och genomförandeorganisation. Organisationen ska ges i uppdrag att driva planeringsarbetet i samarbete med miljö- och byggnadsförvaltningen och Fabege samt att förbereda upphandlingen av byggnationen av simhallen parallellt med byggnadsnämndens planarbete. För planering och projektering av den nya simhallen finns 5 mkr avsatta i investeringsbudgeten i förslaget till verksamhetsplan och budget för Solna stad för 2017. Den totala investeringskostnaden för simhallen kommer stadsledningsförvaltningen att återkomma till i förslaget till verksamhetsplan och budget för 2018.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna principöverenskommelsen med Fabege Stockholm AB avseende utveckling av del av kvarteret Idrottsplatsen inom stadsdelen Järva.

Kommunstyrelsen beslutar att ge byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med principöverenskommelsen och denna tjänsteskrivelse.

Kommunstyrelsen ger stadsledningsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med den nya simhallen genom att tillsätta en organisation för planering och genomförande av simhallsprojektet i enlighet med denna tjänsteskrivelse.

Bakgrund

Den 18 juni 2012 beslutade kommunstyrelsen att avbryta upphandlingen av finansiering, byggnation och drift av en ny simhall i Solna. Bakgrunden var att staden, efter att ha analyserat resultatet av upphandlingen/förhandlingen med anbudsgivarna, kunnat konstatera att den verksamhet och det innehåll som staden hade förväntat sig i samband med upphandlingen inte motsvarade den ekonomiska belastning som anbuden innebar. För Solna stad innebar det att förutsättningarna för att genomföra projektet i enlighet med den beslutade inriktningen inte förelåg och staden utnyttjade därför rätten att avbryta upphandlingen. I samband med beslutet fick stadsledningsförvaltningen i uppdrag att i samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen och tekniska förvaltningen utreda andra lösningar för en ny simhall i Solna.

Utredning av alternativa lösningar för en simhall

Utgångspunkten för arbetet med att utreda alternativa lösningar för en simhall har varit att säkerställa att den nya simhallen möter samma grundläggande krav avseende funktion/utförande, som gällde vid den tidigare upphandlingen, samtidigt som den ekonomiska belastningen för staden av en ny simhall begränsas.

Grundläggande krav avseende funktion/utförande på byggnaden

Inför den tidigare upphandlingen hade staden utrett vilka grundläggande krav som skulle ställas på den nya simhallen avseende funktion/utförande. Dessa funktioner redovisades som ”skall-krav” i förfrågningsunderlaget och avsåg huvudbassäng, undervisningsbassäng, tillgänglighet för funktionshindrade, omklädningsrum och övriga ytor. Huvudbassängen skulle innehålla 8 simbanor och vara minst 25 x 20,4 meter. Det skulle finnas en mindre och grundare undervisningsbassäng med måtten 12,5 x 8 meter, omklädningsrum med skåp samt duschutrymmen med bastu för kvinnor och män samt gruppomklädningsrum. Huvudbassängen och undervisningsbassängen skulle vara tillgänglig för rullstolsbundna genom ramp eller annan anordning. Det skulle också finnas lokaler för kontor och läktare eller motsvarande. Det redovisades även ett antal optioner i förfrågningsunderlaget avseende funktion/utförande. Dessa optioner avsåg ytterligare en undervisningsbassäng, 50 meters banor och temporär läktare.

I arbetet med att utreda andra lösningar för en ny simhall har kraven setts över av kultur- och fritidsförvaltningen. I översynen har huvudbassängen utökats från 8 till 10 banor, en rehab-bassäng med höj- och sänkbar botten med måtten 5 x 10 meter har lagts till, liksom en barnbassäng. Dessutom har antalet skåp i omklädningsrummen utökats. I övrigt ligger kraven oförändrat fast från den tidigare upphandlingen.

Finansiering och ägande av simhallen

Inriktningen för den tidigare upphandlingen var att staden skulle hitta en intressent som kunde finansiera, bygga och driva den nya simhallen på den identifierade simhallstomten vid Ulriksdals idrottsplats. Alternativet till att upphandla en intressent är att staden själv finansierar, uppför och äger den nya simhallen. Driften av simhallen kan ske i egen regi eller upphandlas i konkurrens.

För att hitta en lösning, som begränsar den ekonomiska belastningen för staden i alternativet med staden som fastighetsägare, har stadsledningsförvaltningen utrett förutsättningarna för att skapa ett effektivare nyttjande av fastigheten (simhallstomten). Fastighetsägaren Fabege har visat intresse för att tillsammans med staden utveckla simhallstomten. Stadsledningsförvaltningen och Fabege har gemensamt utrett förutsättningarna för att skapa en byggnad som ska innehålla, dels en simhall med tillhörande lokaler som

staden äger, dels kommersiella lokalytor som Fabege äger.

I simhallsdelen har stadsledningsförvaltningen i samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen sett över placeringen av simhallsfunktionerna utifrån de uppställda kraven (bilaga 1). Syftet har varit att skapa en ändamålsenlig och effektiv placering av funktionerna för att säkerställa ett effektivt lokalutnyttjande.

Principöverenskommelse med Fabege

Ett förslag till principöverenskommelse med Fabege om utveckling av simhallstomten inom kvarteret Idrottsplatsen har tagits fram (bilaga 2). I principöverenskommelsen fastslås att staden i samråd med Fabege ska verka för att simhallstomten planläggs för att möjliggöra uppförandet av en byggnad, som innehåller dels en simhall, dels kommersiella lokalytor. Projektet ska preliminärt omfatta cirka 30 000 kvadratmeter ljus BTA, varav cirka 3000 kvadratmeter ska avse simhall och resterande del kommersiella lokalytor.

Avsikten är att genom tredimensionell fastighetsbildning tillskapa två fastigheter, varav den ena ska avse simhallen och den andra de kommersiella lokalytorna. Staden ska äga simhallsfastigheten och Fabege de kommersiella lokalytorna. Inom simhallsfastigheten ska staden bekosta och uppföra en simhall med bl a 10 stycken 25 meters simbanor, en undervisningsbassäng, en rehab-bassäng med höj- och sänkbar botten, en barnbassäng, gradäng, omklädningsrum, dusch, bastu, teknikutrymmen och lokaler för tillhörande verksamhet. Simhallen ska beträffande konstruktioner, grundläggning och fasader i erforderlig omfattning integreras med kontorsfastigheten.

De utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet ska bekostas av Fabege och staden i relation till respektive parts byggrätt. Staden ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande simhallsfastigheten. På motsvarande sätt ska Fabege ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för kontorsfastigheten. Staden ska iordningställa den allmänna platsmarken inom planområdet och utföra eventuella erforderliga anläggningsåtgärder i anslutning till planområdet. Dessa arbeten ska bekostas av Fabege och staden i proportion till byggrätten inom respektive parts fastighet. Fabeges andel ska bekostas genom exploateringsbidrag.

Fabege ska förvärva kontorsfastigheten av staden. Köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som detaljplanen redovisar inom kontorsfastigheten och motsvara 4500 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Köpeskillingen ska erläggas när fastighetsbildningen avseende kontorsfastigheten vinner laga kraft.

Stadsledningsförvaltningens synpunkter

Stadsledningsförvaltningen är positiv till den framtagna lösningen. Projektet skapar förutsättningar för att Solna ska få en ny simhall med de funktioner som staden har identifierat, samtidigt som simhallstomtens attraktiva läge i direkt anslutning till Arenastaden utnyttjas effektivare på ett sätt som förväntades redan vid upphandlingen. Samtidigt kan förvaltningen konstateras att det är ett komplext projekt, eftersom det är såväl ett exploaterings- och utbyggnadsprojekt som ett investeringsobjekt för staden. Det kommer att ställa höga krav på planering och genomförande. Stadsledningsförvaltningen föreslår därför att förvaltningen får i uppdrag att påbörja arbetet med simhallen genom att tillsätta en planerings- och genomförandeorganisation. Organisationen ska le-

das av stadsledningsförvaltningen med deltagare från kultur- och fritidsförvaltningen, tekniska förvaltningen och miljö- och byggnadsförvaltningen.

Planerings- och genomförandeorganisationen ska ges i uppdrag att driva planeringsarbetet i samarbete med miljö- och byggnadsförvaltningen och Fabege. I planeringsarbetet ingår projektering av simhallen, där alla krav på byggnaden och dess system preciseras. Däribland ingår att lägga fast vilka miljökriterier som byggnaden ska uppfylla. I projekteringen ingår också samordning med Fabege i deras projektering av kontorsfastigheten. Organisationen ska också ges i uppdrag att förbereda upphandlingen av byggnationen av simhallen parallellt med byggnadsnämndens planarbete. För planering och projektering av den nya simhallen finns 5 mkr avsatta i den föreslagna investeringsbudgeten i verksamhetsplan och budget för Solna stad för 2017. Det totala investeringsbehovet för simhallen kommer stadsledningsförvaltningen att återkomma till i förslaget till verksamhetsplan och budget för 2018.

Kristina Tidestav
Stadsdirektör

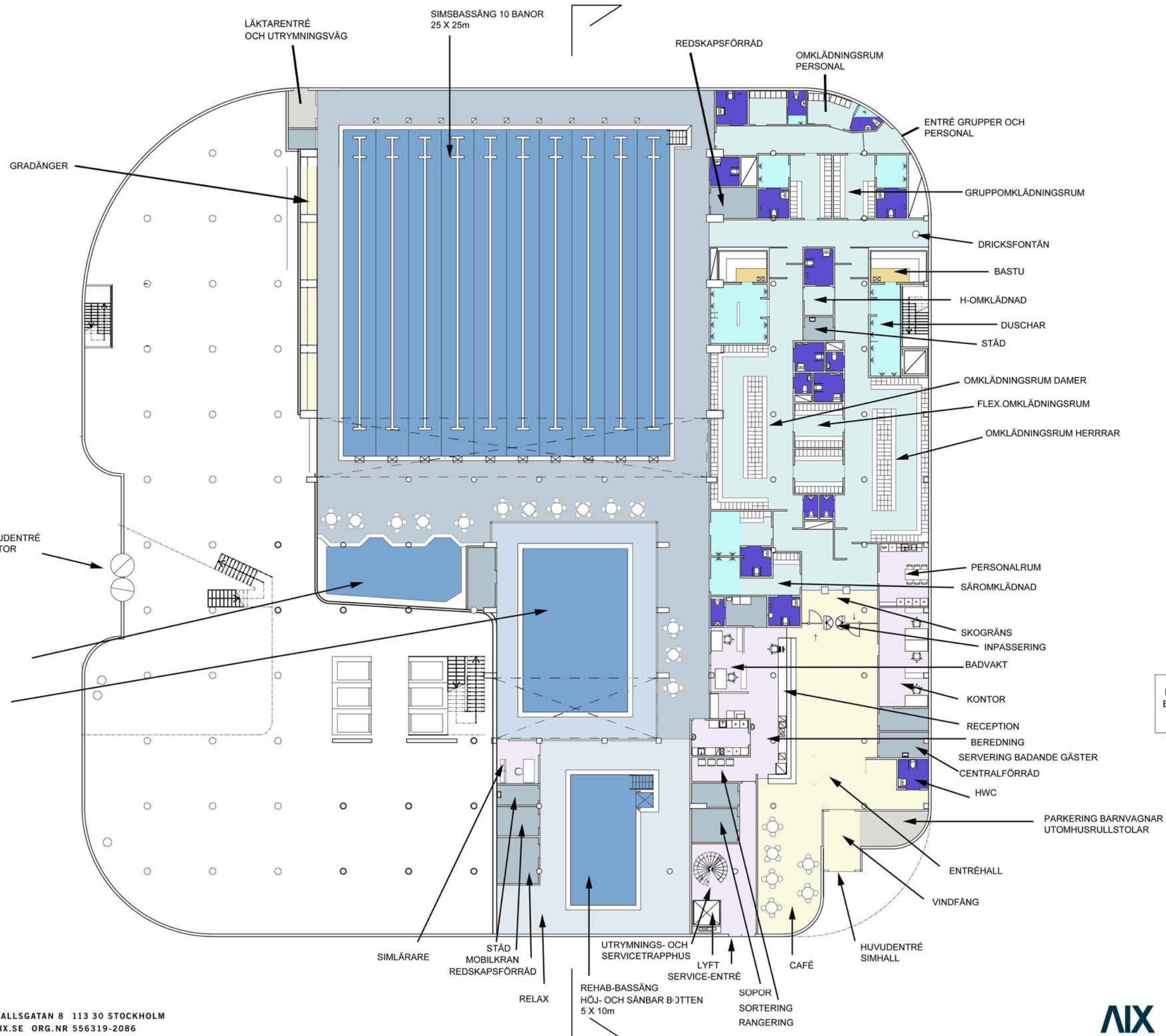
Sune Ericsson
Förvaltningschef

Roger Markdalen
Förvaltningschef KFF

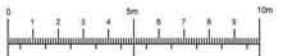
Jenny Birkestad
Förvaltningschef

Bilaga 1: Illustration av placeringen av simhallsfunktionerna i simhallsfastigheten

Bilaga 2: Principöverenskommelse med Fabege Stockholm AB avseende utveckling av del av kvarteret Idrottsplatsen inom stadsdelen Järva



BTA ENTRÉPLAN: 2 665 m²
 BTA KÄLLARPLAN: 1 030 m²
 TOTAL BTA 3 695 m²



Mellan Solna kommun (org. nr. 212000-0183), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Staden**, och Fabege Stockholm AB (org.nr. 556051-1494) nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5 nedan träffats följande

Principöverenskommelse avseende utveckling av del av kvarteret Idrottsplatsen inom stadsdelen Järva

§ 1

MARKÄGANDE

Solna stad är lagfaren ägare till kvarteret Idrottsplatsen inom stadsdelen Järva. De delar av kvarteret som denna principöverenskommelse avser benämns nedan **Markområdet**. Markområdets geografiska läge framgår av bifogad kartbilaga, Bilaga 1.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Markområdet ligger i Ritorp i stadsdelen Frösunda. I enlighet med stadens översiktsplan är ambitionen för Ritorp/Frösunda att bygga vidare på idrottsområdet vid Ulriksdals idrottsplats genom byggnation av en ny simhall. Genom kompletteringsbebyggelse och bättre stråk är inriktningen också att Ritorp ska knytas samman bättre med det övriga Frösunda och den närliggande Arenastaden. Ambitionen för planeringen ska även vara att levandegöra Kolonnvägen.

Staden skall i samråd med Bolaget verka för att Markområdet planläggs för att möjliggöra uppförande av en byggnad, som innehåller dels en simhall med tillhörande lokaler, dels kommersiella lokalytor. Projektet skall preliminärt omfatta cirka 30 000 kvadratmeter ljus BTA, varav cirka 3 000 kvadratmeter skall avse simhall och resterande del kommersiella lokalytor.

Avsikten är att genom tredimensionell fastighetsbildning inom Markområdet tillskapa två fastigheter, varav den ena, nedan kallad **Simhallsfastigheten**, skall avse simhallen, och den andra, nedan kallad **Kontorsfastigheten**, skall avse de kommersiella lokalytorna.

Staden skall äga Simhallsfastigheten och inom fastigheten bekosta och uppföra en simhall. Simhallen ska innehålla bl a 10 stycken 25 meters simbanor, en undervisningsbassäng, en rehabbassäng med höj- och sänkbar botten, en barnbassäng, gradänger, omklädningsrum, dusch, bastu, teknikutrymmen och lokaler för tillhörande verksamhet. Simhallen skall beträffande konstruktioner, grundläggning och fasader i erforderlig omfattning integreras med Kontorsfastigheten.

Staden skall till Bolaget på marknadsmässiga villkor överlåta Kontorsfastigheten med äganderätt.

Bolaget är införstått med att Staden kommer att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator etc.

§ 3

DETALJPLAN

Staden skall i samråd med Bolaget verka för att en ny detaljplan för Markområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2 ovan, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Ett gestaltungsprogram för Markområdet och omgivande allmän plats skall tas fram i anslutning till planarbetet.

§ 4

EKONOMI, ANSVARFÖRDELNING MM

4.1. Utrednings- och projekteringsfasen

De utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet samt för att parterna skall kunna träffa exploateringsavtal enligt § 4.4 nedan skall bekostas av parterna i proportion till byggrätten inom respektive parts fastighet.

4.2. Genomförandefasen

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet skall regleras i detalj i det exploateringsavtal som parterna enligt § 4.4 nedan skall träffa. Följande principer skall gälla.

Kvartersmark

Parterna är överens om att kvartersmarken skall exploateras genom att Staden först ianspråkar Simhallsfastigheten för uppförandet av en simhall och att Bolaget därefter uppför de kommersiella lokalytorna. Tidplan för respektive parts arbeten skall fastställas närmare i kommande exploateringsavtal.

Staden skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande Simhallsfastigheten.

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande Kontorsfastigheten. Därutöver skall Bolaget utge ersättning till Staden för den del av den gemensamma grundläggning och de gemensamma konstruktioner, installationer etc i övrigt som Staden skall utföra inom Simhallsfastigheten och som är nödvändiga för att parternas fastigheter i dessa avseenden ska vara integrerade.

Allmän plats

Staden skall iordningställa den allmänna platsmarken inom planområdet samt utföra eventuella erforderliga anläggningsåtgärder i anslutning till planområdet. Arbetena skall bekostas av parterna i proportion till byggrätten inom respektive parts fastighet. Bolaget skall bekosta sin del genom exploateringsbidrag.

4.3. Fastighetsöverlåtelse

Parterna är överens om att Bolaget skall förvärva Kontorsfastigheten. Vid försäljningen skall köpeskillingen baseras på den byggrätt som detaljplanen redovisar inom Kontorsfastigheten och motsvara 4 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Bolaget ska erlagga köpeskillingen när fastighetsbildningen avseende Kontorsfastigheten vinner laga kraft, dock tidigast 2019-06-30.

4.4. Exploateringsavtal

Innan detaljplan för Markområdet enligt § 3 ovan antas skall parterna träffa ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet skall i detalj reglera bland annat; Fastighetsbildning; Tillträde; Tidplan för respektive parts arbeten; Upplåtelse av servitut, Gemensamhetsanläggningar, mm; Storlek på och former för erläggande av exploateringsbidrag; Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till gestaltungsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Dagvattenhantering; Information till allmänheten; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller; Villkor för överlåtelse av avtalet; mm.

4.5. Samordning med andra projekt

Bolaget är medvetet om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Solna de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Stadens gatunät. Bolaget är införstått med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploateringen av Markområdet.

§ 5

GILTIGHET

Denna principöverenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

dels kommunstyrelsens beslut att godkänna denna principöverenskommelse vinner laga kraft.

dels exploateringsavtal enligt § 4.4 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast två år efter undertecknandet av denna principöverenskommelse.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och högre instanser samt bli föremål för rättsprövning,
- att denna principöverenskommelse inte är bindande för kommunens myndighetsutövande organ, med undantag för kommunstyrelsen, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Denna principöverenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Solna den

För Solna kommun genom dess
kommunstyrelse

.....
()

.....
()

För Fabege Stockholm AB 2016-11-02

.....
()

.....
KARLUS H. VIKSTRÖM
()

BILAGOR

1. Karta över Markområdet

