

Handläggare
Hannes Appelgren
08 508 266 77

Till
Exploateringsnämnden
2019-05-23

Projekt Kabelverket etapp 1 inom Solberga 1:1 och Solberga 2:1 i Älvsjö. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Solberga 1:1 och Solberga 2:1 omfattande investeringsutgifter om 17,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Fastighetsägarna till dåvarande Kabelverket 7 och 8, JM AB och AB Familjebostäder, har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret tagit fram en detaljplan som innehåller ca 580 lägenheter, lokaler för verksamheter i bottenvåningar, två förskolor, gata samt park. Detaljplanen vann laga kraft 2014-12-29. Huvudparten av marken är privat och ett exploateringsavtal har tagits fram som bland annat reglerar att gata och park ska

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
hannes.appelgren@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

genomföras av fastighetsägarna och sedan övertas av staden utan ersättning. Exploateringskontoret har sålt en del av Solberga 1:1 och Solberga 2:1 i enlighet med detaljplan.

Stadens åtagande i projektet är finplaneringen av del av Kabelverksgatan mot Älvsjövägen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 19 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 186 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 32 055 000 kr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-10-08.

Bakgrund till överenskommelsen



Figur 1: Detaljplaneområdet för etapp 1

Ett planprogram antogs 2012-12-13 för utbyggnad av ca 1700 bostäder i kvarteret Kabelverket, tidigare Ericssons gamla industrifastighet. Programområdet ligger strax nordväst om Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Planprogrammet för bostäder och skola delades in i fyra detaljplaner/etapper varav den första etappen vann laga kraft i december 2015 och den andra etappen vann laga kraft i mars 2017. Den tredje etappen vann laga kraft i februari 2018. Den fjärde etappen innehåller skola och förskola mm och vann laga kraft i juni 2016.

Detta genomförandebeslut omfattar den första etappen av fyra inom Kabelverket. Detaljplanen innefattar 580 lgh, en ny huvudgata, lokaler för verksamheter samt två förskolor.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Kabelverket 9, 10, 14, 14:2, 15, Kablaget 1, Kabeltråden 1, Kabelvindan 1, Kabelrullen 1 som ägs tillsammans av JM av och AB Familjebostäder. Därtill ingår del av Solberga 2:1 vilken ägs av Stockholms Stad.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden gav 2012-01-19 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett planprogram för kvarteret Kabelverket i stadsdelen Solberga. Samma nämnd beslutade 2012-12-13 att godkänna redovisningen av programsamrådet och låta påbörja detaljplanarbetet för den första etappen. Detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden 2014-11-20.

Exploateringsnämnden godkände 2014-10-16 för etapp 1 exploateringsavtal med försäljning av del av fastigheterna Solberga 1:1 och Solberga 2:1. Vid exploateringsnämndens godkännande av exploateringsavtalet bedömdes genomförandebeslut tas på delegation. Höjda kostnader i form av ytterligare utrednings- och projekteringsarbete samt administrativ tid leder till att kostnaderna överstiger 10 mnkr, varför detta reviderade genomförandebeslut redovisas för exploateringsnämnden.

Exploateringsavtal

Staden har tecknat exploateringsavtal med Bolagen. Bolagen har i enlighet med exploateringsavtal förvärvat mark av staden till ett totalt pris om 32 055 000 kr. Alla försäljningar som ska ske enligt exploateringsavtalet är genomförda.

Enligt exploateringsavtalet ska Bolagen även bekosta projektering och anläggandet av samtliga allmänna anläggningar inom detaljplanen utom del av Kabelverksgatan, där Staden kommer utföra projektering och utförandet av finplanering. Efter att anläggningarna är uppförda och slutbesiktigade ska Bolagen utan kostnad överlämna dem till Staden. Den allmänna platsen kommer genom fastighetsbildning att tillföras en av Stadens fastigheter.

Expertrådet har godkänt ärende 2014-10-08 (dnr E2013-384-1893).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget har efter fastighetsbildning förvärvat marken för 9 971 kr per ljus BTA.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Bolagen ska anlägga allmän plats inom fastigheten Kabelverket 13 såsom gator, gångfartsgator, torg och parker. Efter slutbesiktning av allmänna anläggningar ska staden ta över drift och ansvar. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 17,1 mnkr.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden avser Stadens andel som genererar byggrätter och tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 19 mnkr motsvarande 579 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,05.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 17,1 mnkr, varav 3,8 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredning, projektering och administrativ tid.

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

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 32,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 30,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 444 000 kr i fast prisnivå. Detta är jämförbart med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 186 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 17,1 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,8	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-12,6	-17,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,8	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-12,6	-17,1
Försäljningsinkomst	0,0	32,1	0,0	0,0	0,0	0,0	32,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2024
Reavinster/förluster	30,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 30,6
Summa resultatpåverkan nämnd	30,6	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

Ekonomiska osäkerheter

Den största delen av exploateringskontorets utgifter i detta genomförandebeslut gäller främst finplanering av bit av Kabelverksgatan. Byggherren anlägger tidigare delar av gata där större risker finns. Den ekonomiska osäkerheten för exploateringskontorets del bedöms därför vara låg.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del. Etapp 1 ingår som en helhet med tre andra etapper vilka tillsammans omfattas av ett reviderat inriktningsbeslut taget i exploateringsnämnden 2016-04-14.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella exploateringen avser 133 lägenheter i hyresrätt och ca 470 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 8512 lägenheter (statistik från 2017) fördelat mellan 54% i hyresrätt och 46% i bostadsrätt. Av det totala beståndet i stadsdelen utgörs 33% av småhus med äganderätt.

Utbyggnad av bostäder i centrala Älvsjö är mycket positivt och bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Den aktuella exploateringen värnar blandade upplåtelseformer genom att planera för både hyresrätter och bostadsrätter.

Älvsjö är utpekad som en målpunkt i översiktsplanen och nya bostäder här ger ett större underlag för ytterligare service och verksamheter. Projektet ligger inom tunnelbanans framtida influensområde.

Lokaler

Etapp 1 innehåller två förskolor samt tillskapar 1 300 kvm kommersiella verksamheter.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är rivning och sanering av befintliga byggnader samt markens föroreningshalter.

Fastighetsägarna kommer att behöva sanera marken och kontroll sker via Miljöförvaltningen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då marken är privat sker grönkompensation inom projektet genom att en ny trädplanterad allé skapas och att en större park anläggs mot Solbergaskogen. Projektet har utformats så att det ska underlätta spridningsvägar emellan Solbergaskogen och befintliga grönområden i Långbro.

Tillgänglighet

Projektområdet har en jämn marknivå vilket gör att tillgängligheten avseende lutning klaras enligt Stockholms stads riktlinjer.

Påverkan på barn

En kartläggning av det befintliga området samt en bedömning av planförslagets påverkan för barn har tagits fram och bedömningen är att planförslaget tillför området många positiva inslag ur ett barnperspektiv, såsom större grön- och lekytor och säkrare gång- och cykelvägar.

Konstnärlig utsmyckning

Stockholm stad kommer inte att bidra med någon konstnärlig utsmyckning då projektet är på privat mark

Genomförandefrågor

Tidplan

Byggstart skedde år 2015 och första inflyttning var år 2018. Etappen beräknas vara färdigbyggd 2023.

Risker och osäkerheter

Då exploateringen sker på privat mark och fastighetsägarna ansvarar för uppförande av alla anläggningar på allmän platsmark löper staden mycket liten risk. Exploateringskontorets personal måste dock kontinuerligt delta i genomförandeprocessen för att säkra att de anläggningar som skall övertas uppfyller staden uppsatta krav.

Kommunikation

Berörda förvaltningar såsom trafikkontoret och Älvsjö stadsdelsförvaltning har deltagit i program- och detaljplanarbetet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger en stor mängd bostäder, parkrum och gator i en av stadens utpekade tyngdpunkter.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal