

HandläggareAnna Savås
08-508 265 27**Till**Exploateringsnämnden
2019-03-07**Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Bällsta 1:34 med Stockholms trivsällskap m.fl.****Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Bällsta 1:9 m.fl. till HSB Bostad AB, BTH Bostad AB, Einar Mattsson Projekt AB och Wästbygg Projektutveckling AB.****Markanvisning för hotell inom del av fastigheten Bällsta 1:9 till Wästbygg Projektutveckling AB.****Markanvisning för skola och förskola inom fastigheterna Bällsta 1:26, Bällsta 1:27 och del av Bällsta 1:9 till Skolfastigheter i Stockholm AB.
Inriktningsbeslut****Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Stockholms trivsällskap m.fl. för fastigheten Bällsta 1:34 avseende Södra Solvallastaden.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Bällsta 1:9 m.fl. till HSB Bostad AB, BTH Bostad AB, Einar Mattsson Projekt AB samt Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell inom del av fastigheten Bällsta 1:9 till Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola och förskola

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 27
Växel 08-508 276 00
anna.savas@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

inom fastigheterna Bällsta 1:26, Bällsta 1:27 och del av Bällsta 1:9 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

5. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Södra Solvallastaden samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 30 mnkr (inriktningsbeslut).
6. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Inom ett område söder om arenan vid Solvalla, väster om Ulvsundavägen och norr om Bällstavägen i Bällsta, planeras för det nya bostadsområdet Södra Solvallastaden. Området består idag huvudsakligen av parkeringsytor och ägs dels av Stockholms travsällskap m. fl. mindre bolag, nedan gemensamt kallat Travsällskapet, dels av staden. Inom området föreslås bebyggelse om ca 1700-2200 bostäder, verksamheter, hotell, en grundskola F-9 samt ett antal förskolor.

Trafikförvaltningen och staden planerar för tvärbanans Kistagren som kommer att få en hållplats inom området. Kopplingen till det närliggande bostadsområdet Annedal öster om Ulvsundavägen

kommer att stärkas via en gång- och cykeltunnel som planeras under Ulvsundavägen i anslutning till hållplatsens norra ände.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett områdesprogram för området (dnr 2012-17035-53) och samrådsredogörelsen från programsamrådet har godkänts av stadsbyggnadsnämnden.

För Travsällskapets fastighet Bällsta 1:34 har tagits fram ett föravtal till kommande exploateringsavtal som i huvudsak reglerar principer för fördelning av utgifter för projektering samt framtida utbyggnad av allmän platsmark inom området, såväl som reglering av mark mellan parterna.

Utgångspunkten är att staden bygger ut allmän platsmark inom området och Travsällskapet står för sin del av utgiften för utbyggnaden genom att betala exploateringsersättning till staden. Fastighets AB Balder, som avtalat med Travsällskapet om att förvärva ett stort antal byggrätter, svarar solidariskt med Travsällskapet för dess åtaganden enligt föravtalet.

Den av staden ägda marken föreslås markanvisas enligt nedan. Kvarterens läge framgår av strukturplanen i **Bilaga 1**.

- Kv 10 föreslås markanvisas till Skolfastigheter i Stockholm AB för en friliggande förskola om 8 avdelningar. Marken upplåts med tomträtt.
- Kv 14 föreslås markanvisas för ca 60 lägenheter (bostadsrätter) till BTH Bostad AB, som ska förvärva marken för 12 500 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 15 föreslås markanvisas till Skolfastigheter i Stockholm AB för en grundskola med 900 elever F-9. Marken upplåts med tomträtt.
- Kv 24 föreslås markanvisas för ca 160 lägenheter (bostadsrätter) till HSB Bostad AB, som ska förvärva marken för 11 300 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 34 föreslås markanvisas till Einar Mattsson Projekt AB för ca 160 lägenheter (hyresrätter), varav 6 gruppbofästigheter och 4 försöks- och träningslägenheter. Marken upplåts med tomträtt.
- Kv 35, den östra delen närmast Ulvsundavägen föreslås markanvisas för ett hotell i ca 9-10 våningar om ca 7 400 kvm BTA och den västra delen för ca 120 mindre lägenheter (hyresrätter) till Wästbygg Projektutveckling AB. Marken för hotellet ska förvärfas för 5 250 kr/kvm

BTA och marken för bostäderna ska upplåtas med tomträtt. Under planprocessen ska prövas om bostäder är möjliga i detta bullerutsatta läge, i annat fall ska parterna uppta förhandlingar om förutsättningarna för en markanvisning för kommersiellt ändamål för den västra delen av kv 35.

Samtliga byggaktörer har valts genom direktanvisning bland dem som ansökt inom området.

Kvarter 23 som omfattar ca 180 lägenheter och delvis ägs av Travsällskapet kvarstår för staden att markanvisa, då föravtalet har godkänts och undertecknats av parterna. Med hänsyn till projektekonomi samt att förvärv krävs för del av kvarteret räknar kontoret med att detta kvarter anvisas för bostadsrätter med försäljning av marken. Totalt planeras för ca 680 bostäder varav ca 280 hyresrätter och 400 bostadsrätter inom stadens mark.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 97 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 799 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 400 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 610 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet gällande försäljning av hotellet 2018-04-12 och kommer att behandla ärendet gällande försäljning av mark för bostäder 2019-02-07.

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

Området bedöms ha en total utbyggnadstid om ca 7-8 år. Byggstart och genomförande är beroende av samordning med de närliggande infrastrukturprojekten tvärbanans Kistagren samt fyrspårsutbyggnaden av Mälarbanan.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att projektet innebär ett välbehövligt tillskott av ett stort antal bostäder med inslag av service och kommersiella lokaler, i ett kollektivtrafiknära område på mark som till största delen redan är ianspråktagen.

Bakgrund till föravtal och markanvisning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett områdesprogram för Södra Solvallastaden (dnr 2012-17035-53).

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-08-31 redovisningen av programsamrådet. Programområdet framgår av bilden nedan:

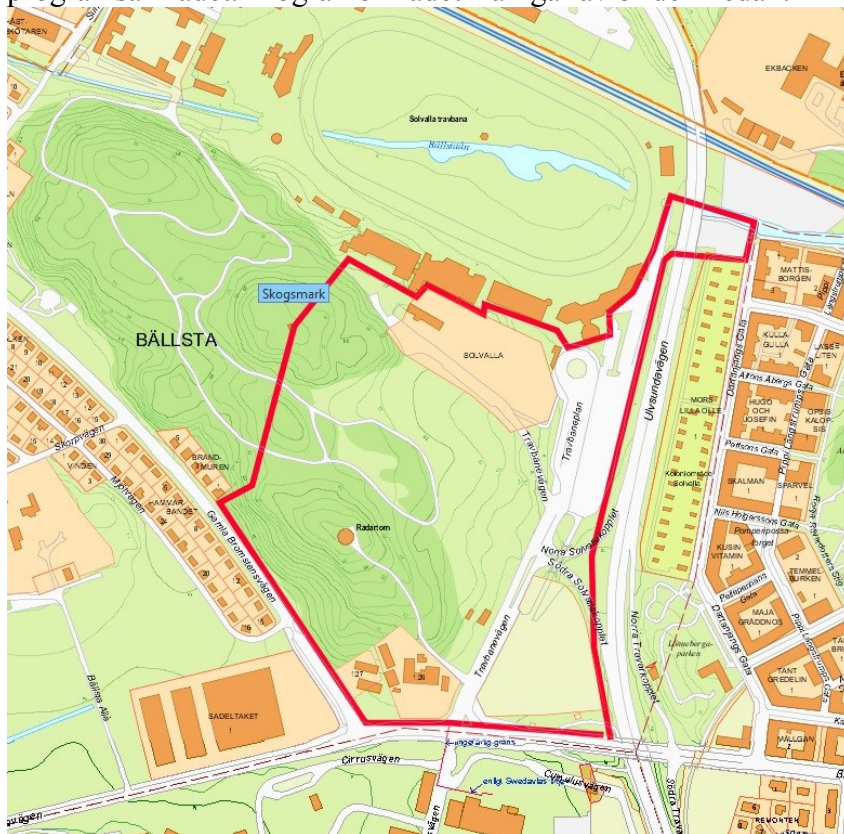


Bild 1. Programområdets omfattning vid programsamråd.

Programmet redovisade vid samrådet ny bebyggelse omfattande ca 1 200 - 1 500 bostäder, skola, förskolor, drivmedelsstation och verksamheter invid ett nytt torg, Arenatorget, invid entrén till arenan och i nära anslutning till den planerade hållplatsen inom området för tvärbanans Kistagren. Den nya bebyggelsen utformas utifrån topografen i området, som lutar relativt kraftigt från Solvallaskogen och ned mot Ulvsundavägen och Bällstavägen, och knyts samman med Solvallaskogen, som utvecklas och tillgängliggörs för allmänheten. "Ett liv i rörelse" är ledordet i stadsbyggnadsidén för programområdet. Stadsdelens grönstruktur

och gatorna ska utformas med målsättningen att skapa en aktiv stadsdel som uppmuntrar till möten och rörelse.

Området är utsatt för buller, dels trafikbuller från Ulvsundavägen och Bällstavägen, dels flyg-och markbuller från flygplatsen. Strukturen inom området har efter programsamrådet bearbetats för att så långt möjligt minska bullerspridningen in i området. Bebyggelsefronten ut mot flygplatsen respektive Ulvsundavägen fungerar som bullerskydd för bebyggelsen längre in i området. Det kommer dock bli nödvändigt att lägga stort fokus under detaljplaneprocessen på att utforma bebyggelsen inom området för att på bästa sätt minska markbullerpåverkan. Exempel på sådana åtgärder kan vara sadeltak, gröna tak, ljudabsorbenter på fasader i särskilt utsatta lägen, inglasade balkonger, balkonger med tätt räcke och absorbenter i tak etc.

Sedan programsamrådet vintern 2015/2016 har området studerats noggrannare. Antalet bostäder för området i sin helhet bedöms nu uppgå till ca 1 700-2 200 beroende på lägenhetsstorlekar. Skolans placering och utformning har studerats vidare främst i bullerhänseende och då alternativ placering inom stadens mark inte visats sig gynnsammare, kvarstår placeringen i det föreslagna läget i korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen. Drivmedelsstationen har utgått inom programområdet och placeras i stället söder om Bällstavägen vid flygplatsen, vilket underlättar för planeringen av bostäder och skola med avseende på riskavstånd.

Drivmedelsstationen föreslås ersättas av en hotellbyggnad i 9-10 våningar och invid denna prövas även planering för bostäder i form av enkelsidiga smålägenheter.

Efter önskemål från stadsdelen har en friliggande förskola inom området tillkommit. Denna placeras på stadens mark längst upp i området, i förlängningen av den övre lokalgatan. Förskolan får en lugn och tyst placering inom området med direkt närhet till Solvallaskogen.



Bild 2. Orienteringskarta som visar projektområdets läge.

Markanvisning har skett via direktanvisning. Valet av byggaktörer har skett utifrån de ansökningar som inkommit för området för de olika ändamålen, utifrån ett antal parametrar för de olika kvarteren, såsom finansiell genomförbarhet, långsiktiga aktörer, tidigare antal markanvisningar i närtid och antal pågående projekt, förmåga att hantera komplicerade projekt och utifrån en blandning av bostads- och hyresrättsbyggare, med beaktande av projektekonomi. Utifrån dessa kriterier föreslås följande byggaktörer få markanvisning för bostäder och/eller kommersiellt ändamål:

- HSB Bostad AB, kv 24, 160 bostadsrättslägenheter
- BTH Bostad AB, kv 14, 60 bostadsrättslägenheter
- Einar Mattsson projekt AB, kv 32, 160 hyresrättslägenheter
- Wästbygg Projektutveckling AB, kv 35, hotell om ca 7 400 kvm BTA samt 120 mindre hyresrättslägenheter.

Under de senaste tre åren har HSB fått fyra anvisningar omfattande 517 lägenheter, Einar Mattsson fyra markanvisningar omfattande 455 lägenheter, Wästbygg tre markanvisningar omfattande 170 lägenheter och BTH en markanvisning omfattande 75 lägenheter och 15 radhus.

För större delen av området gäller idag en äldre avstyckningsplan för huvudsakligen småhusbebyggelse, som inte har genomförts i

den aktuella delen. Området närmast Bällstavägen och Ulvsundavägen omfattas av en detaljplan för parkering och trafikområde. Området gränsar i öster till planförslag för tvärbanans Kistagren, som har varit på granskning och förväntas kunna antas under kvartal 2 eller 3, 2019.

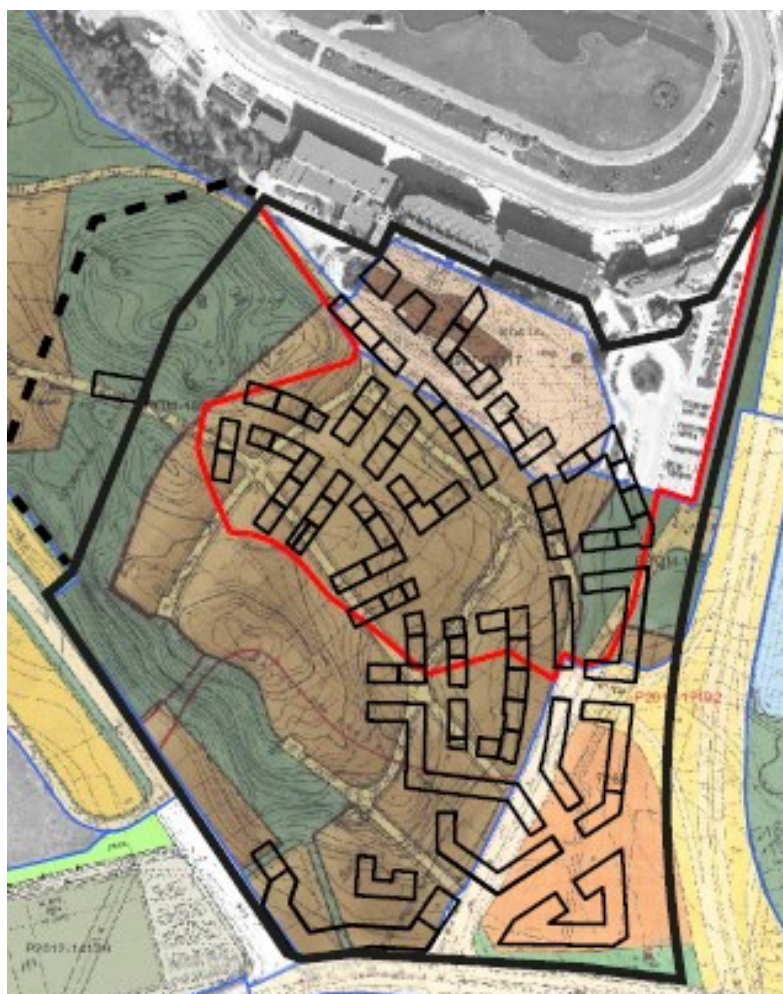


Bild 3. Ny struktur och befintlig fastighetsgräns (röd) på planmosaik med gällande planer.

Området används idag huvudsakligen för parkering, men ytorna är extensiva och står ofta tomma. Inom området idag finns även en lokal för en trafikskola som disponerar marken med arrende samt en äldre skolbyggnad som Fastighetskontoret idag hyr ut till Maranataförsamlingen. En dialog mellan Fastighetskontoret och hyresgästen pågår och kommer att fortgå under planeringen. I planprocessen ska utredas om den gamla skolbyggnaden kan bevaras och återigen användas i skolverksamheten.

I stadsdelen Bällsta finns 241 småhus och 30 lägenheter i flerbostadshus, varav 18 lgh upplåts med hyresrätt och 14 med bostadsrätt. Äganderätterna dominerar med 239 st. Allmännyttan

är inte representerad i stadsdelen (källa:
www.statistikomstockholm.se)

Exploateringsnämnden har 2016- 05-19 beslutat om markanvisning till befintlig tomträttshavare inom fastigheten Slutstenen 1 vid Gamla Bromstensvägen, för uppförande av ca 30-40 bostadsrättslägenheter.

I övrigt pågår i närområdet detaljplaneläggning för en ny idrottsplats vid Bällsta gård, en kort promenad från den planerade skolan inom Södra Solvallastaden. Planarbete pågår även för en servicestation söder om Bällstavägen inne på nuvarande flygplatsområdet, som ersättningsplats för den markanvisning som OK-Q8 AB tidigare erhållit norr om Bällstavägen, på det område inom Södra Solvallastaden som nu planeras för hotell.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för områdesprogram för Solvallaområdet 2012-09-27.

Exploateringskontoret har 2014-09-25 på delegation fattat ett utredningsbeslut omfattande 1 mnkr, samt ett reviderat utredningsbeslut 2016-03-14 omfattande 7 mnkr.

Exploateringsnämnden godkände 2016-02-04 kontorets svar på remiss av programförslaget för Södra Solvallastaden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-08-31 stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse för programmet och gav kontoret i uppdrag att fördjupa underlaget för kommande detaljplaner genom kompletterande utredningar och studier.

Föravtal

Staden och Travsällskapet har gemensamt tagit fram ett föravtal till kommande exploateringsavtal, som bifogas i **Bilaga 2**. Föravtalet reglerar fördelningen av utgifter för gemensamma utredningar, projektering, stadens eget arbete och principer för kommande utbyggnad av allmän platsmark inom området, likväl som principer för reglering och fördelning av mark mellan parterna.



Bild 4. Utdrag ur illustrationsplan, Ettelva arkitekter 2017-12-20. Röd linje visar gränsen mellan stadens och Travsällskapets fastigheter

Fördelningen av utgifter sker utifrån parternas ekonomiska nytta av planläggningen och bygger därvid på antaganden om respektive markägares kommande byggrätter vid detaljplaneläggning av området och dess inbördes värderelation. Denna fördelning innebär att Travsällskapet står för 63 % och staden för 37 % av utgifterna för gemensamma utredningar och projektering av allmän plats. Vid tecknande av exploateringsavtal ska den överenskomna metoden för fördelningen uppdateras med hänsyn till de byggrätter som planläggningen slutligen medför. Den uppdaterade procentuella fördelningen ska sedan tillämpas för fördelning av utgifter i utbyggnadsskedet.

Travsällskapet ska utan ersättning överlåta mark som planläggs som allmän plats till staden. Principerna för framtida överföringar av kvartersmark mellan parterna regleras också i avtalet. Detta kommer att bli aktuellt i de fall där kvarter som nyskas genom planläggningen genomkorsas av idag befintliga fastighetsgräns, se röd linje i bilaga 1. Enligt avtalet ska staden förvärva mark från Travsällskapet i kv 23 och Travsällskapet ska förvärva mark av staden inom kvarter 13, 21 och 33. Priset ska beräknas som ett s.k. genomsnittsvärde där marknadsvärdet av byggrätten för hela kvarteret fördelas proportionellt på tomtarealen inom kvarteret.

Travsällskapet har tecknat avtal med Fastighets AB Balder om kommande försäljning av byggrätterna inom kvarter 11, 12, 13, 21, 22 och 33. Fastighet AB Balder svarar enligt föravtalet solidariskt med Travsällskapet för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal samt kommande exploateringsavtal. Fastighets AB Balder bedöms ha en betryggande finansiell ställning och genomförandeförmåga.

Markanvisning

Projektet innehåller för stadens del ny bebyggelse med ca 680 lägenheter i flerbostadshus, en friliggande förskola om 8 avdelningar, en grundskola med ca 900 elever, ett antal mindre kommersiella lokaler i bottenvåningar på bostadsbebyggelsen samt ett hotell.

Inom ramen för detta beslut föreslås markanvisning för samtliga av stadens kvarter utom kv 23, som avses markanvisas i ett något senare skede, när föravtalet med Travsällskapet är undertecknat. Inriktningsbeslutet avser dock hela projektet inklusive blivande allmän platsmark, även inom Travsällskapets nuvarande mark.

De markanvisningar som föreslås på stadens mark sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av strukturplanen i Bilaga 1.

- Kv 10 Skolfastigheter i Stockholm AB, friliggande förskola om 8 avdelningar. Tomträttsupplåtelse.
- Kv 14 BTH Bostad AB, ca 60 lägenheter (bostadsrätter) Försäljning, pris 12 500 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 15 Skolfastigheter i Stockholm AB, grundskola med ca 900 elever F-9. Tomträttsupplåtelse
- Kv 24 HSB Bostad AB ca 160 lägenheter (bostadsrätter) Försäljning, pris 11 300 kr/kvm ljus BTA.
- Kv 34 Einar Mattsson Projekt AB, ca 160 lägenheter (hyresrätter), varav 6 gruppbestäder och 4 försöks- och träningslägenheter. Tomträttsupplåtelse.
- Kv 35 östra delen, Wästbygg Projektutveckling AB, hotell i ca 9-10 våningar om ca 7 400 kvm BTA. Försäljning, pris 5 250 kr/kvm BTA ovan mark.
- Kv 35 västra delen, Wästbygg Projektutveckling AB, ca 120 smålägenheter (hyresrätter). Tomträttsupplåtelse.

Antal lägenheter och kvm lokaler är ungefärliga och kan komma att justeras under planprocessen. Parkering ska ske i underjordiskt garage under bebyggelsen.

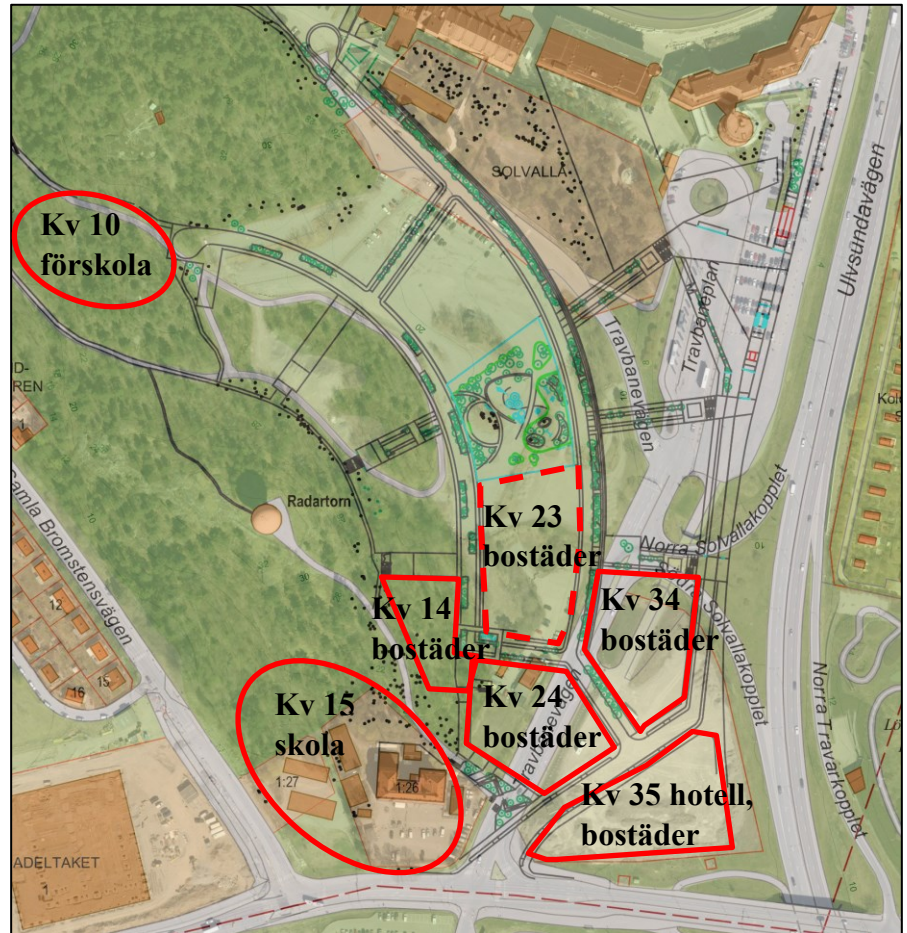


Bild 5. Planerat nytt gatunät på ortofoto. Kvarter som markanvisas är markerade. Kvarter 23 med streckad linje markanvisas i ett senare skede.

Markanvisningarna för skola och förskola anger ingen avgäldsnivå utan avgälden bestäms vid överenskommelse om exploatering. Om lagakraftvunnet beslut i kommunfullmäktige vid denna tidpunkt föreligger kring principer för tomträttsavgäld för förskola/skola, ska avgälden baseras på dessa principer. I annat fall ska avgäldsnivån bestämmas genom värdering av marken på ett för skola/förskola sedvanligt sätt.

För bostäderna som upplåts med tomträtt ska avgälden bestämmas utifrån de av kommunfullmäktige beslutade principer för beräkning av avgälden, som gäller vid tomträttsavtalets tecknande.

I avtalet med Einar Mattsson har överenskommit om en avgäld för lokaler i bottenvåningen om 165 kr/kvm BTA per 2018-05-01. Avgälden har baserats på ett markvärde om 3 300 kr/kvm BTA och en avgäldsränta vid nyupplåtelse om 5 %. Avgälden ska

räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten.

Med BTH Bostad AB har överenskommits om ett pris om 12 500 kr/kvm ljus BTA per 2018-12-01. Priset ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten. Moderbolaget Unikaboxen AB åtar sig att svara solidariskt med BTH Bostad AB för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och kommande överenskommelse om exploatering.

Med HSB Bostad AB, vars kvarter är mer bullerutsatt, har överenskommit om ett pris om 11 300 kr/kvm ljus BTA per 2018-12-01. Priset ska räknas om med index som baseras på prisutvecklingen för försålda bostadsrätter. För lokaler i bottenvåningen har överenskommits om ett pris om 3 300 kr/kvm BTA per 2018-05-01. Priset ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten.

Med Wästbygg Projektutveckling AB har i avtalet gällande hotellet överenskommits om ett försäljningspris om 5 250 kr/kvm BTA ovan mark per 2018-03-01 och ska omräknas med index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten. I avtalet gällande bostäder har överenskommits att marken ska upplåtas med tomträtt. Under planprocessen ska prövas om bostäder är möjliga i detta bullerutsatta läge, i annat fall ska parterna uppta förhandlingar om förutsättningarna för en markanvisning för kommersiellt ändamål.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med de berörda byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet gällande försäljning av hotellet 2018-04-12 (dnr E2017-03250) och kommer att behandla ärendet

gällande försäljning av bostadsbyggrätterna 2019-02-07 (dnr E2015-01120).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 97 mnkr motsvarande 47 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt, delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,26.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 799 mnkr, varav 6,9 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av ett helt nytt gatunät samt parkrum inom området, grundförstärkning, ledningsomläggningar, utgifter för marksaneringar samt förvärv av del av kv 23 från Travsällskapet.

Fram till dess att ett genomförandebeslut kan fattas bedöms bruttoutgifterna för fortsatta utredningar, provtagningar, systemhandling, projektledning m.m. uppgå till ca 30 mnkr. Travsällskapet bekostar sin andel av detta enligt föravtalet.

Inkomsterna beräknas till cirka 400 mnkr, varav huvuddelen utgörs av Travsällskapets delfinansiering av utbyggnaden på allmän platsmark. Försäljningsinkomster som huvudsakligen

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

avser kv 14, 24, 23 och del av kv 35 samt de delar av kvarter inom stadens mark som Travsällskapet ska förvärva beräknas till ca 610 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 516 mnkr.

Utöver utbyggnad av ny gatu- och parkstruktur inom området krävs även åtgärder för att göra Solvallaskogen tillgängligare samt ombyggnad av anslutande gång- och cykelnät samt en ombyggnad av signalkorsningen vid Bällstavägen. Bullerplank föreslås uppföras längs Ulvsundavägen för att förbättra utomhusmiljön inom området.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 161 tkr² i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 %.

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

Andra förvaltningar/bolag inom staden kommer att ha investeringar i anslutning till projektet. Ungefärliga kostnader (i dagens penningvärde) redovisas nedan som information men ingår inte i exploateringskontorets budget:

- SISAB, utgifter för en ny grundskola med ca 900 elever, ca 360 mnkr, samt utgifter för en ny friliggande förskola om 8 avdelningar, ca 55 mnkr.
- Fastighetskontorets köp av bostadsrättslokaler för förskola på Travsällskapets mark i kvarter 21, 22, 23 och 32 om ej privata alternativ väljs, kostnad ej förhandlad.

En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar SISABs utgifter innebär sammanlagda utgifter på ca 1 359 mnkr, varav 799 mnkr avser Exploateringskontorets utgifter. I den sammantagna investeringsanalysen visar projektet ett negativt nettonuvärde om – 318 mnkr.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 788 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 400 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,9	-7,5	-11,1	-33,4	-	-603,4	-799,3
Inkomster (exkl. försäljning)	2,3	4,1	6,4	9,2	137,0 22,5	355,0	399,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,6	-3,4	-4,7	-24,2	- 114,6	-248,4	-399,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	610,1	610,1

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	max 1,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,5	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	516,4	totalt 516,4
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,2 och -1,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9,1 mnkr det första året och minskar

därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 516 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Det finns en osäkerhet kring möjligheten att få både försäljningsintäkter och investeringsinkomster att gå i takt med utgifterna för utbyggnad av allmän plats, då en utbyggnad av gatunätet inom området måste påbörjas innan kvartersmarken kan tillträdas och utbyggnaden av området kommer att pågå under flera år. Utbyggnadsordningen inom området är inte helt klargjord ännu och den kan även komma att ändras under projektets gång, främst med avseende på eventuella förändringar i tidplanen för tvärbanans utbyggnad, vilket kan leda till att stadens intäkter kommer senare än beräknat. Denna risk har hanterats genom att försiktiga antaganden kring tidpunkter för upplåtelse/försäljning av mark har gjorts i kalkylen samt att huvuddelen av investeringsinkomsterna i kalkylen har senarelagts ett år i förhållande till investeringsutgifterna.

Kontoret har låtit utföra en kostnads kalkyl för utbyggnaden av allmän plats. För att hantera de olika identifierade riskerna/osäkerheterna som kan leda till ökade utgifter har ett riskpåslag om ca 30 % på de kalkylerade utgifterna tillämpats som underlag för lönsamhetskalkylen.

En känslighetsanalys är gjord med avseende på markprisets utveckling. En nedgång i marknaden med 10 % påverkar nettonuvärdet med ca -45 mnkr.

I kalkylen har projektet en täckningsgrad på ca 114 % vilket innebär att det även finns viss marginal att hantera avvikelser som inte kunnat förutses, eller som blir högre än avsatta medel för riskerna utan att projektet ger ett negativt netto.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara acceptabel trots stora investeringar i allmän platsmark.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)
- anvisa mark för skola i anslutning till större utbyggnadsområden
- mångfald av upplåtelseformer
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

Den aktuella exploateringen på stadens mark avser totalt ca 280 lägenheter i hyresrätt och ca 400 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen, som domineras av småhus, i dag finns 18 lägenheter i hyresrätt och 14 lägenheter i bostadsrätt.

Inom kvarter 34 planeras för en gruppbostad om 6 lägenheter samt 4 försöks- och träningslägenheter, enligt önskemål från Bromma stadsdelsförvaltning.

Lokaler

Närmast Ulvsundavägen och Bällstavägen planeras för ett hotell i ca 9-10 våningar. Tidiga skisser redovisar förutom hotellrum en restaurang, konferensmöjligheter, relaxavdelning och en skybar.

I projektet planeras för en grundskola F-9 samt en friliggande förskola om 8 avdelningar som SISAB kommer att uppföra. Övrigt förskolebehov för Travsällskapets byggrätter planeras att inrymmas i bostädernas bottenvåningar. Under detaljplanearbetet kommer att säkerställas att antalet förskoleplatser blir tillräckligt.

I bostädernas bottenvåningar, i gynnsamma lägen, planeras för lokaler.

Invid det nya Arenatorget som planeras invid entrén till arenan och spårväghållplatsen finns förutsättningar för ett utbud av service och kommersiella lokaler.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Därutöver har företagits ett antal bullerutredningar, en naturvärdesinventering, dagvattenutredning, en översiktlig riskutredning samt en arkeologisk utredning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, dagvatten, yt- och grundvatten, luftkvalitet, markföroreningar samt skyddsavstånd avseende transporter med farligt gods. Befintliga träd av värde bör där så är möjligt sparas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, rekreation, ekologi, grönstruktur eller landskapskaraktär. Utredningar har visat att exploateringen inte påverkar habitatnätverk för groddjur och inte heller habitatnätverket för barrskogsmesar i någon större utsträckning.

Kv 10 där den friliggande förskolan ska ligga, som inte omfattades av det ursprungliga områdesprogrammet, bör studeras vidare med hänsyn till möjligheten för allmänheten att nå skogen samt med hänsyn till påverkan på den sammanhängande skogsmiljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet avser till största delen exploatering på redan ianspråktagen mark, främst parkeringsytor. De övre kvarteren möter Solvallaskogen och avsikten är att naturen ska bevaras så långt som möjligt i detta mötet. Naturmark tas i anspråk i begränsad omfattning, samtidigt som projektet tillför helt ny parkyta till stadsdelen vid den planerade centrala parken. De aktuella delarna av Solvallaskogen omfattas idag av en avstyckningsplan där stora delar utgör kvartersmark (se bild 3 ovan), som i ny detaljplan avses att omvandlas till park/naturmark.

Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslås ett antal åtgärder i Solvallaskogen, bl.a. ett bättre tillgängliggörande med

tydliga entréplatser och bättre kopplingar till omgivningen. Den nuvarande utarrenderade travträningsslingan i skogen föreslås omvandlas till en rekreationsslinga för allmänheten.

Energihushållning

Bolagen som erhåller markanvisning på stadens mark har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Området är kuperat och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras noggrannare under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Behovet av grundskola, förskolor, lekplats och grönytor inom området kommer även fortsättningsvis att beaktas under detaljplanearbetet. Solvallaskogen kommer att bli mer lättillgänglig för barn att ta sig till och vistas i.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet. Medel till konst kan inte tas ut från privata markägare via exploateringsavtal. Konstbudgeten baseras därför på stadens andel av den totala produktionskostnaden för allmän plats.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36

månader. Utbyggnaden av området sker sedan successivt i flera etapper i takt med att utbyggnaden av gator och ledningar mm öppnar upp byggbar kvartersmark. Etappindelning och skedesplanering är inte klarlagda i detta tidiga skede. Mot bakgrund av detta planeras första byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026. Projektet bedöms för stadens del vara färdigställt kring år 2030.

Nästa beslutstillfälle infaller vid markanvisning av kvarter 23, preliminärt kvartal 2-3, 2019.

När exploateringsavtal ska träffas med Travsällskapet och överenskommelse om exploatering ska träffas med berörda exploatörer ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under kvartal 3 år 2021.

Risker och osäkerheter

Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats i detta tidiga skede och som har fått genomslag i lönsamhetskalkylen.

- **Bullerproblematik**

Till följd av områdets belägenhet nära Bromma flygplats utsätts det för markbuller, d.v.s. buller som härrör från flygplatsens markbundna verksamhet, vilket klassificeras som industribuller. Det är ännu inte helt klarlagt inom ramen för detaljplaneprocessen hur remissinstanserna ser på möjligheten att bygga i områden där riktvärdenivåer för markbuller delvis riskerar att överskridas, vilket är fallet för bebyggelsefronten vid Solvalla ut mot flygplatsen, samt i viss mån även inne i området. Markbullernivåerna bör kunna hanteras i detaljplanearbetet genom att bestämmelser införs i planhandlingarna och genom särskild utformning av och åtgärder på byggnaderna, men det finns även en viss risk att det kan leda till minskade byggnadsvolymer eller delvis ändrad användning.

Området utsätts även för buller från flygtrafiken men detta bedöms som hanterbart, likväl som trafikbullret från omgivande vägar.

- **Osäker förekomst av markföroreningar**

Provtagningar av marken har inte utförts i detta tidiga skede men det kan misstänkas att det kan finnas föroreningar i gammal asfalt och fyllning inom området. Antagandena i detta skede utgår från liknande föroreningsgrad som påträffats i jämförbara referensprojekt, exempelvis Bromstensstaden.

- **Osäkra mark- och grundförhållanden**

Kostnaden för genomförande av stadens åtaganden på allmän plats är osäkra. I området finns lera och även berg. En översiktlig geoteknisk utredning har företagits men de exakta markförhållandena är ännu ej klarlagda, då markprover inte har utförts i detta tidiga skede. Det finns risk att mer markförstärkning eller bergschakt än beräknat kommer att krävas.

- **Transporter med farligt gods**

Området gränsar mot Ulvsundavägen, som är primärled för transport av farligt gods. Avståndet till bebyggelse är dock mer än 30 m och tvärspärvägen utgör en barriär mellan bebyggelsen och Ulvsundavägen, vilket är en fördel ur riskhänseende. På en sträcka av Bällstavägen transporteras flygbränsle. Det kan inte uteslutas att det kan komma att krävas vissa riskreducerande tekniska åtgärder vilket påverkar investeringsutgifterna.

- **Dagvattenhantering**

Projektet har kalkylerat med att åtgärder behöver vidtas för att hantera dagvatten. Omfattningen på dessa åtgärder är inte helt klarlagd i detta skede och det finns risk för att det krävs större åtgärder än de som hittills har identifierats i tidiga utredningar.

- **Bygglogistik**

Kring Solvallastaden bedrivs flera angränsande projekt som vid tidsförskjutningar riskerar att sammanfalla med utbyggnaden av området. Projekten avser utbyggnad av tvärbansens Kistagren som även inkluderar omfattande ombyggnation av på- och avfartsramperna till Ulvsundavägen vid Solvallakopplet, som istället ska förläggas till korsningen med Bällstavägen.

I anslutning till tvärbanans hållplats vid Solvalla planerar trafikkontoret en gång- och cykeltunnel under Ulvsundavägen för att förbinda bostadsområdet Annedal med hållplatsen.

Trafikverket planerar utbyggnad av Mälarbanan till fyra spår och enligt förslag till järnvägsplaner kommer området vid Solvalla under en period, som ännu inte preciserats tidsmässigt, att beröras av byggtrafik för denna utbyggnad.

Utiifrån detta finns det risk för att tidplanen för projektet behöva anpassas till andra projekt i närområdet och att insatser och resurser kommer att krävas för att hantera logistiken inom området.

- **Okända ledningar**

På grund av områdets belägenhet nära Bromma flygplats finns anledning att misstänka att det inom området kan finnas ledningar som inte finns med i stadens kartverk, som kan behöva flyttas.

Kommunikation

Södra Solvallastaden omfattas av ett områdesprogram som redovisats i stadsbyggnadsnämnden och som tagits fram i samverkan med trafikkontoret och miljöförvaltningen. Även utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen har varit delaktiga i arbetet i delar som avser skola och förskola.

Bromma stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbostad med 6 lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet, samt 4 st försöks- och träningslägenheter. Byggaktören för hyresrättsprojektet i kv 34, är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och ska enligt markanvisningsavtalet tillsammans med staden verka för att dessa lägenheter kommer till stånd.

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även trafiknämnden, utbildningsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd och fastighetsnämnden.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd, trafiknämnden, utbildningsnämnden och fastighetsnämnden.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utbyggnaden av Södra Solvallastaden sker i enlighet med framtaget områdesprogram och överensstämmer med översiktsplanen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av ett stort antal bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan tillföra närservice och stadsliv till området och öka både trivseln och säkerheten.

Slut

Bilagor

1. Strukturplan
2. Föravtal
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
4. Lönsamhetskalkyl inklusive grundskola samt förskola om 8 avdelningar