

Handläggare
Vanja Westerlund
08-508 876 49**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Kabelverket etapp 3 inom fastigheten Kabelverket 13 m.fl. i Solberga, Älvsjö. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastigheten Kabelverket 13 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 126,8 mnkr och investeringsinkomster om 16,1 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 49
Växel 08-508 276 00
vanja.westerlund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Kabelverket 13 m.fl. är den tredje detaljplaneetappen av stadsutvecklingsområdet Kabelverket i centrala Älvsjö. Detaljplanen omfattar Kabelverket 11 som under detaljplanearbetet har genomgått klyvning och har bildat fastigheterna Kabelverket 12 och 13, vilka ägs av JM AB och AB Familjebostäder, nedan kallade Bolagen.

Bolagen har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret tagit fram detaljplan för etapp tre, Dp 2014-19688-54.

Etappen innehåller cirka 685 lägenheter, lokaler för centrumändamål, ny förskola och parker. Planen innehåller även ett parkeringshus på Stadens mark. Parkeringshuset ska uppföras av Stockholms Stads Parkering AB (nedan kallad Stockholm Parkering). Marken för parkeringshus ska upplåtas med tomträtt.

I november 2017 godkände Exploateringsnämnden genomförandet av exploatering inom Solberga 2:1 omfattande investeringsutgifter om 39,6 mnkr. Efter detta har en överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknats mellan exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkering AB för parkeringsändamål. Exploateringsavtal har tecknats mellan exploateringsnämnden och JM AB tillsammans med AB Familjebostäder. Sedan genomförandebeslutet togs har utgifterna ökat väsentligt. Investeringen är högre än vid tidigare taget genomförandebeslut och det finns flera anledningar till att kostnaderna ökat. Dels har Staden fått ökade kostnader för bland annat ledningsomläggningar och dels var vissa utgifter inte med i tidigare kostnadsuppskattningar.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om -91 mnkr. Nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster blir – 50 mnkr. Anledningen till det är att en försäljning på 49,7 mnkr genomfördes år 2018. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 126,8 mnkr. Staden får pga. den ökade exploateringen i hela planområdets fyra detaljplaner stora investeringsutgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 59 %. I de sammanlagda utgifterna ingår ett riskpåslag på 20 % på kostnaderna för att ta höjd för eventuella fördyringar.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund



Bild 1: Kabelverket

Ett planprogram antogs 2012-12-13 för utbyggnad av ca 1700 bostäder i kvarteret Kabelverket, tidigare Ericssons gamla industrifastighet som ägdes av JM och Familjebostäder. 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 tredje etappen av fyra inom Kabelverket.

Tidigare beslut

Ett inriktningsbeslut togs i Exploateringsnämnden 2015-05-11 för de totalt 4 etapperna av Kabelverket. Det är tre bostadsetapper samt en etapp med skola, förskola och idrott. Inriktningsbeslutet visade ett positivt resultat för den tiden kända förutsättningar. Inriktningsbeslutet visade ett positivt nettonuvärde om 44 mnkr och en täckningsgrad på 192 %.

Sedan beslutet togs har de ekonomiska förutsättningarna förändrats väsentligt. Ett reviderat inriktningsbeslut togs upp för beslut i exploateringsnämnden 2016-04-14. Kalkylen för hela projektet med samtliga etapper redovisade då ett positivt nettonuvärde om 29 mnkr och en täckningsgrad beräknad till 130 %. De förändrade förutsättningarna berodde framförallt på

Stadens åtaganden av Älvsjövägens ombyggnad i etapp tre som visade sig bli betydligt större än vad som tidigare var känt. Samtidigt som markförsäljningen blev mindre på grund av förändringar i husens läge i etappen.

Ett genomförandebeslutet för etapp 3 togs 2017-11-09 om investeringsutgifter på 39,6 mnkr och ett positivt nettonuvärde om 46 mnkr och en täckningsgrad inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter på 203 %.

Detaljplanen, Dp 2014-19688-54, vann laga kraft 2018-02-28.

Exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering

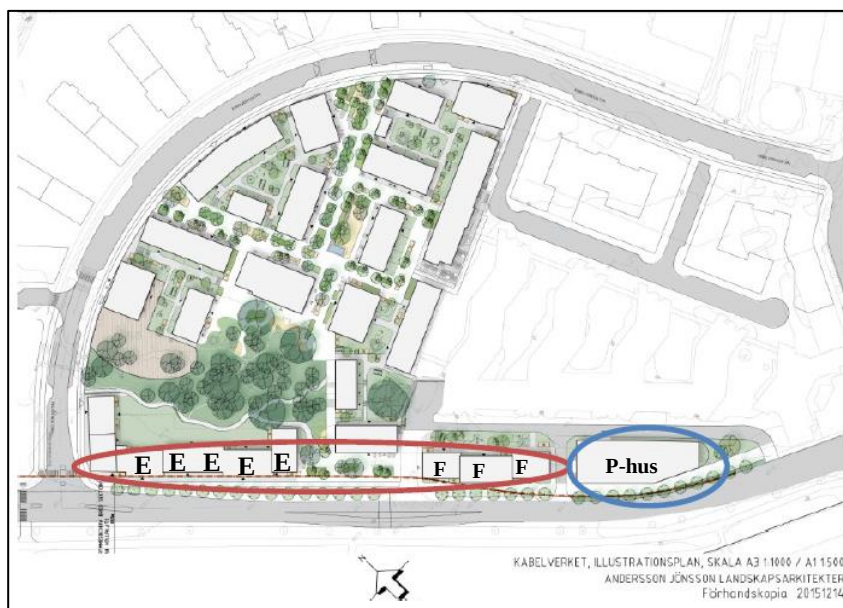


Bild 2. JM AB förvärvar kvarter E och F av Stadens mark. Tomträtt upplåts till Stockholm Parkering för P-hus.

Staden har tecknat exploateringsavtal med Bolagen. Bolagen har i enlighet med exploateringsavtal förvärvat mark av staden till ett totalt pris om 12 500 kr per ljus BTA i kvarter E och 11 500 kr per ljus BTA i kvarter F. För kommersiella lokaler var priset 2800 kr per ljus BTA för båda kvarteren. Alla försäljningar som ska ske enligt exploateringsavtalet är genomförda.

Staden har med Stockholm Parkering tecknat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Stockholm Parkering avser att uppföra parkeringshus med ca 100 stycken parkeringsplatser samt lokaler. En förutsättning för byggandet av

parkeringshuset är att parkeringsköp görs av byggherrar inom planområdet för Kabelverket. För detta ska Stockholm Parkering träffa separata avtal med berörda byggherrar.

Enlig exploateringsavtalet ska Bolagen även bekosta projektering och anläggning inom allmän plats inom Exploateringsområdet. 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.

Ekonomiska konsekvenser för staden

JM AB har förvärvat marken för 12 500 kr per ljus BTA i kvarter E och 11 500 kr per ljus BTA i kvarter F kr per ljus BTA, se Bild 2. Marken för parkeringshuset ska upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering. Bolagen 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.

I detta ärende uppgår investeringen till 126,8 mnkr. Investeringen är högre än vid tidigare taget genomförandebeslut från 2017 då investeringen var 39,6 mnkr. Anledningen är bland annat följande

- ökade kostnader för geotekniska åtgärder, ledningsomläggningar och VA-schaktning inkl. spont.
- Staden har gått från att ha en till två entreprenader, vilket medför extra kostnader.
- I tidigare kostnadsuppskattning var inte grundförstärkning i mark samt hantering av förorenade massor med, vilket det är nu.
- Det har varit betydligt mer samordning än vad som tidigare uppskattats, vilket resulterar i ökade kostnader för byggprojektledning, projekteringsledare samt byggledning.
- Riskpotten har ökat. Anledningen är att staden har en hel entreprenad med komplicerade markförhållande och mycket ledningsomläggning, vilket är två faktorer som ofta leder till oförutsedda händelser. Stadens arbetsområde angränsar till kvarter där produktion pågår samtidigt som befintlig trafik och verksamhet runt omkring måste fungera, och detta kan skapa oförutsedda händelser som kan generera kostnader.

I tabellen nedan redovisas de största förändringarna för stadens utgifter.

Utgifter	Genomförandebeslut 2017-10-10	Reviderat genomförandebeslut 2020-02-20	Differens
Projekt/Projekteringsledning	350 000	6 383 000	6 033 000
Gata inkl. belysning o TA-plan	13 200 000	48 218 000	35 018 000
Projektering	2 000 000	4 239 000	2 239 000
Fördelad adm (egen tid)	1 355 000	4 304 000	2 949 000
Ledningar	13 100 000	29 418 000	16 318 000
Byggledning och kontroll	800 000	4 824 000	4 024 000
Övrigt (ca 10%)	350 000	1 864 000	1 514 000
Oförutsett/Risk (ca 20%)	5 591 000	18 768 000	13 177 000
Genomförandebeslut totalt	39 600 000	126 800 000	87 200 000

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

Helhetsekonomi för programområdet

Projektet Kabelverket, med samtliga etapper, har enligt nuvärdeskalkylen en täckningsgrad inklusive tidigare inkomster och utgifter på 68 %. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde inklusive tidigare utgifter och inkomster om -68 mnkr. Investeringsutgifterna beräknas till 217,4 mnkr, investeringsinkomster om 16,3 mnkr och försäljningsinkomster på 83,5 mnkr.

Bakgrunden till att projektet som helhet har fått en lägre täckningsgrad och ett negativt nettonuvärde är förordringar som staden får stå för. Anledningen till kostnadsökningen är bland annat grundförstärkning i mark samt hantering av förorenade massor, åtgärder som tidigare inte var med i kalkylen. I etapp 3 har staden gått från att ha en till två entreprenader, vilket medfört extra kostnader. I etapp 4 har staden etablerat sig vid tre tillfällen istället för ett samt att en tillfällig byggväg och driftskostnader innan finplanering tillkommit.

Det har varit betydligt mer samordning mellan byggherrarna än vad som tidigare uppskattats, vilket har resulterat i ökade kostnader för byggprojektledning, projekteringsledare samt byggledning. Idag när privatmarksprojekt startas upprättar staden

föravtal med byggherrarna som reglerar att de står för stadens nedlagda tid och kostnader.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -91 mnkr. Nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster är -50 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 126,8 mnkr, varav 8,2 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst trafikutredning, projektering för bland annat gata, landskap och ledningar, samt kontorets nedlagda tid.

Inkomsterna beräknas till ca 16,1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av åtgärder för Älvsjövägen som Bolagen ska stå för. Försäljningsinkomster som avser delar av Solberga 2:1 uppgick till 49,7 mnkr år 2018.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 59 %.

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 126,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 16,1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-8,2	-60,5	-25,8	-1,9	-2,1	-28,3	-126,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	16,1	0,0	0,0	0,0	0,0	16,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-8,2	-44,4	-25,8	-1,9	-2,1	-28,3	-110,7
Försäljningsinkomst	49,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	49,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	max 0,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,8	max -2,8	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,2	0,2	0,2	0,2	-3,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
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 bli låga. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,2 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Staden har stora investeringsutgifter för ombyggnationer av Älvsjövägen. En ombyggnad av Älvsjövägen är nödvändig för att möjliggöra etablering av ca 1700 lägenheter i hela programområdet Kabelverket.

Risken ligger i komplexiteten. Staden utför större arbeten på som exempelvis spontning och ledningsomläggningar. Det finns risk för att entreprenaden blir fördyrad utifrån oförutsedda faktorer som okända ledningar och markförhållanden.

Tidplanen för anläggandet måste samordnas noggrant med Bolagen, ledningsägare och övriga aktörer.

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar negativa nettonuvärden både för den enskilda etappen och för projektet Kabelverket, med samtliga etapper. I etapp 3 har staden stora investeringsutgifter för bland annat ombyggnaden av Älvsjövägen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella etappen avser cirka 685 lägenheter fördelat mellan ca 440 hyreslägenheter, ca 86 studentlägenheter och ca 159 bostadsrätter. 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.

Nya bostäder ger ett större underlag för ytterligare service och verksamheter. Projektet ligger inom tunnelbanans framtida influensområde.

Lokaler

I etapp tre ska 13 speciallägenheter och fyra avdelningar för förskola möjliggöras.

Miljö

Bolagen förbinder sig att följa detaljplanens dagvattenutredning och planbeskrivning genom att uppnå de nivåer och företa de fördröjningsåtgärder som anges i handlingarna.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreationsvärden eller ekologiska samband.

Jämställdhet

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Älvsjö är andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta 20 % kvinnor och 13 % män.

Detta projekt innebär fler bostäder vända mot gatan innebär att vägen blir tryggare i jämförelse med dagsläget. Älvsjövägen ska ordnas till en mer stadsmässig gata som bidrar till att skapa trygghet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönkompensation föreslås i genomförandebeslutet eftersom projektet omfattar till största delen privat mark. Den tidigare slutna Ekbacken kommer att öppnas upp för allmänheten som parkområde.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett 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.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte innebära negativ påverkan på barn. Den yta som ianspråktas används inte av allmänheten idag. Inom programområdet skapas skola, förskola och idrottsanläggningar samt nya gång- och cykelvägar till Solbergaskogen.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt har inga medel avsatts för konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Planerad byggstart för JM:s kvarter E är år 2022 och kvarter F år 2021. Finplanering genomförs ca år 2025.

Risker och osäkerheter

Osäkerheter finns framför allt i tidplanen då så många moment bygger på att andra redan är klara. En försening kommer att ge följd effekter och eftersläpningar genom hela genomförandet. Tidplanen är anpassad efter årstidsväxlingarna. Vid förseningar så kommer det att påverka möjligheter att bygga inom de ramar som tidplanen ger.

Kontorets sammanfattande bedömning

Etapp 3 samt projekt Kabelverket som helhet har blivit dyrare sedan tidigare beslut om genomförande fattats. Staden har fått större investeringsutgifter på grund av bland annat geotekniska åtgärder, hantering av förorenade massor och ledningar samt kostnader genererade av ökat samordningsbehov med inblandade byggherrar.

Trots att projektet visar negativa nettonuvärden ser kontoret positivt på etappen och projektet i helhet som genererar ett stort antal bostäder. Projektet är mitt i ett genomförandeskede med fler aktörer med arbeten beroende av varandra. Älvsjövägen ska ordnas till en mer stadsmässig gata vilket bidrar till en tryggare miljö i området. Parkeringshuset bidrar till en hållbar parkeringssituation i området. Projektet i sin helhet gör att området öppnas upp för allmänheten i samband med en etablering av torg och ett öppnande av ekbacken/parken för allmänheten.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal