

**Handläggare**  
Jenny Gullström  
08-508 265 43**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-12-16

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder, lokaler och kommersiell verksamhet inom fastigheten Södermalm 3:1 m.fl. i Södermalm med Nordr AB och Wasted Space AB**

### **Genomförandebeslut**

#### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Södermalm 3:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 74 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner inskränkning av tomträtterna Templet 3 samt Mejseln 1 och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Södermalm 3:1, Templet 3 samt Mejseln 1 till Nordr AB med en försäljningsinkomst om cirka 103 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Beslut i detta ärende ska omedelbart justeras.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 34  
Växel 08-508 276 00  
kamilla.karlsson@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

Projektet Hornsbruksgatan är beläget på västra Södermalm, på norra sidan av Hornsbruksgatan. Projektet innefattar fastigheterna/del av fastigheterna Södermalm 3:1, Södermalm 3:21, Mejseln 1, Templet 3 samt Södermalm 3:6.

Hornsbruksgatans norra sida kantas idag av en hög bergsskärring. Här föreslås projektet ge plats för ca 30 stadsradhus med entréer mot gatan för att skapa en tryggare och mer livfull gata. Ovanpå bostäderna planeras en förlängning av Högalidsparken som skapar en större allmän parkyta än i dagsläget. Projektet omfattar ca 3366 kvm BTA bostäder och ca 5190 kvm BTA kontor samt publika lokaler så som service och restaurang i ett centralt läge på Södermalm med god kollektivtrafik. Stationsentré Hornstull för röda linjen kommer att behålla befintliga lokaler och inom projektet kommer ett ventilationsschakt flyttas.

Kontoret bedömer genomförandetiden till ca 4 år och första inflyttning år 2027.

Kontoret avser teckna avtal för inskränkning av tomträtt för Mejseln 1 samt Templet 3, överenskommelse om exploatering för Nordr AB och Wasted Space AB, samt genomförandeavtal med trafikförvaltningen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt netto-nuvärde om 27 mnkr. De sammanlagda

utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 74 mnkr.  
Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter  
beräknas uppgå till 125 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 103,5 mnkr. Expertrådet har  
godkänt ärendet 2021-11-11.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret är positiva till exploateringen som skapar en större  
parkyta och som förväntas bidra till ökad trygghet och aktivering  
av Hornsbruksgatan.

## Bakgrund till överenskommelsen

Projektet Hornsbruksgatan är beläget på västra Södermalm och  
påbörjades under 2009 med markanvisning och Start PM i  
stadsbyggnadsnämnden Dp 2009-15347. Detaljplanen planeras  
antas i SBN under dec 2021. Projektet innefattar fastigheterna/del  
av fastigheterna Södermalm 3:1, Södermalm 3:21, Mejseln 1,  
Templet 3 samt Södermalm 3:6.



*Illustration 1: Projektområdet, Hornsbruksgatan på Södermalm*

Längs Hornsbruksgatans norra sida finns en hög bergsskäring  
ovanför vilken Högalidsparken är belägen. Där ligger också  
stationsentrén för tunnelbanans hållplats Hornstull på röda linjen.  
Byggnaden ägs av Staden, den är i mycket dåligt skick och är  
idag till stora delar tomställd. På platsen finns också ett  
underjordiskt parkeringsgarage uppfört 2002 av Stockholm  
Parkering med 210 platser. Från Hornsbruksgatan nås  
Högalidsparken via trapplopp alternativt via gångbroar i öster och  
väster eller parkvägar i norr.



*Illustration 2: Vy över Hornsbruksgatan idag, sett från öster*

Fastigheterna Mejseln 1 och Templet 3 är idag upplåtna med tomträtt till HSB Ekonomiska förening AB samt Stockholm parkering, övriga fastigheter inom planområdet ägs av Stockholm Stad.

På platsen så planeras för nya bostäder samt lokaler, kontor och restaurang. Högalidsparken kommer genom en tredimensionell fastighetsbildning att förlängas ut på byggnadernas tak vilket skapar en större parkyta än den som finns idag. Projektet kommer innefatta ca 30 bostadsrättslägenheter och radhus om ca 3366 m<sup>2</sup> BTA samt 5190 m<sup>2</sup> BTA av lokaler, kontor och restaurang.

Den befintliga byggnaden inom Södermalm 3:21 som idag är i dåligt skick kommer att rivas, exklusive delen som utgör lokaler för stationsbyggnad Hornstull för röda linjen. Inom projektet kommer ett ventilationsschakt som behövs för tunnelbanans funktion att flyttas.

Genomförandetiden bedöms till 4 år.

Syftet med projektet är att tillskapa bostäder och service samt att skapa en tryggare plats att vistas på, samt en utökad och upprustad park.



*Illustration 3: Montage efter genomförd exploatering sett från öster. Illustration Utopia arkitekter, Lovely landskap/LOLA, Tham & Videgård arkitekter*

## Tidigare beslut

Markanvisning till Nordr AB och Wasted Space AB 2009-12-17.

Förlängd markanvisning till Nordr AB och Wasted Space AB 2010-12-20.

Utredningsbeslut fattades på delegation 2016-04-11.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-PM för detaljplan 2009-12-02.

Samråd hölls 7 juni – 7 augusti 2013.

Utställning av detaljplanen skedde 15 juni – 27 juli 2016.

## Överenskommelse om exploatering

Kontoret planerar att teckna följande avtal:

- Genomförandeavtal med Trafikförvaltningen
- Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Mejseln 1 med HSB
- Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Templet 3 med Stockholm Parkering
- Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till Nordr AB
- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse till Wasted Space AB

För att möjliggöra exploatering så kommer tomträtten Mejseln 1 samt tomträtten Templet 3 att inskränkas till förmån till staden. I övrigt innefattas inga förändringar i tomträttsvillkoren.

Tilläggsavtal till tomträtten Mejseln 1 som innehas av HSB innefattar

- Inskränkning av tomträtten med fastighetsreglering om ca 490 kvm till stadens förmån.
- En engångsersättning om 2,18 mkr utbetalt till HSB efter fastighetsreglering.
- Övriga villkor i tomträtsavtalet behålls oförändrade.

Tilläggsavtal till tomträtten Templet 3 som innehas av Stockholm parkering innefattar:

- Inskränkning av tomträtten med fastighetsreglering om ca 300 kvm till stadens förmån.
- Övriga villkor i tomträtsavtalet behålls oförändrade.

Överenskommelse om exploatering med Nordr AB innefattar:

- Uppförande av ca 30 st lägenheter/stadsradhus med försäljning av mark.
- Flytt av ett ventilationsschakt för tunnelbanan.
- Ansvarsreglering gentemot trafikförvaltningen för tunnelbanans drift under utbyggnationen.
- Förberedande arbeten på taket för anläggande av stadens park (3D fastighet).

Överenskommelse om exploatering med Wasted Space AB innefattar:

- Rivning av den befintliga byggnaden inom Södermalm 3:21, exklusive delen som utgör stationsbyggnad för röda linjen.
- Uppförande av ny byggnad innehållande kontor, handel och serviceändamål med tomträtsupplåtelse.
- Ansvarsreglering gentemot trafikförvaltningen för tunnelbanans drift under utbyggnationen.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2021- 00401) 2021-11-11 för bostadsrätter med markförsäljning.

Expertrådet behandlar ärendet (dnr E2016- 00995) 2021-12-09 för kommersiella lokaler på tomträtt.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår investeringen till 73,7 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 mnkr.

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 investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 27 mnkr motsvarande 453 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

En del av marken kommer att upplåtas med tomträtt och en del säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,43.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 73,7 mnkr, varav 9,1 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av ledningar, ombyggnation av gata samt tillskapandet av nya grönytor.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 103,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 99,3 mnkr.

- Inkomsterna utgörs av markförsäljning.
- De stora utgifterna är ledningsflytt, iordningställande av gata samt anläggande av ny park.
- Byggaktören står för servisanslutningar vid markförsäljning, befintlig byggnad har servisanslutning och ingen ytterligare kostnad bedöms uppkomma.

---

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1,1 mnkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 %.

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 73,7 mnkr och försäljningsinkomsterna till ca 103,5 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| <b>Budgetkonsekvenser</b>        | <b>Ack</b>    |             |              |              |             |               |               |
|----------------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| <b>Investering</b>               | <b>t.o.m.</b> |             |              |              |             |               |               |
| <b>Mnkr</b>                      | <b>2020</b>   | <b>2021</b> | <b>2022</b>  | <b>2023</b>  | <b>2024</b> | <b>Senare</b> | <b>Totalt</b> |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -9,1          | -2,2        | -29,9        | -29,9        | -2,6        | 0,0           | -73,7         |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0           | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0         | 0,0           | 0,0           |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-9,1</b>   | <b>-2,2</b> | <b>-29,9</b> | <b>-29,9</b> | <b>-2,6</b> | <b>0,0</b>    | <b>-73,7</b>  |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 103,5       | 0,0           | 103,5         |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.



| <b>Budgetkonsekvenser</b>                 |             |             |             |             |             |                       |                           |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>Drift</b>                              |             |             |             |             |             |                       |                           |
| <b>Mnkr</b>                               | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>Senare</b>         | <b>Kom-<br/>mentar</b>    |
| <b>Resultatpåverkan ExplN</b>             |             |             |             |             |             |                       |                           |
| Löpande intäkter/kostnader                | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | max 0                 | år 2025<br>totalt<br>99,3 |
| Internränta                               | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | -0,4        | max -0,4              |                           |
| Avskrivningar                             | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | -1,7        | max -1,7              |                           |
| Reavinster/förluster                      | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 99,3        | 0,0         | 0,0                   |                           |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>       | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>99,3</b> | <b>-2,2</b> |                       |                           |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>           |             |             |             |             |             |                       |                           |
| Driftskostnader TRN+SDN                   | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | mellan 0 och -<br>0,1 |                           |
| Underhållskostnader trafiknämnden         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | mellan 0 och -<br>0,1 |                           |
| <b>Summa resultatpåverkan<br/>TRN+SDN</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  |                       |                           |

## Ekonomiska osäkerheter

Bolagen har efter flera års arbete med projektet en god kännedom om platsen och dess förutsättningar. De planerade byggnadsvolymererna är begränsade till dagens utformade detaljplaneförslag med omgivande park och kommande tredimensionell fastighetsbildning. En viss osäkerhet finns gällande framtida prisutveckling. Bolagen har, enligt avtal, ett totalansvar mot trafikförvaltningen för tunnelbanas drift vid projektets genomförande.

Gällande stadens kalkyl för genomförandekostnader så finns en osäkerhet kring prisnivåer och konjunkturläge vid kommande upphandling av entreprenadarbeten. Projektet är komplext att genomföra med anläggande av ny offentlig park på byggnadernas tak.

## Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi bedöms som god och de ekonomiska osäkerheter som kan anses föreligga bedöms rymmas inom beräknad risk.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Fortsätta att stärka det centrala Stockholm med både lägenheter och kontor. Projektet har mycket goda kollektivtrafikförbindelser och ett lågt p-tal, samt mycket goda parkeringsmöjligheter i parkeringsgarage tillhörande Stockholm parkering. Att tillskapa mer parkyta, bostäder och verksamheter förväntas bidra till ökad trygghet på platsen.

Den aktuella exploateringen avser 30 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 42 000 bostadsrättslägenheter.

## Lokaler

Projektet bidrar till ett utökat utbud av service, kontor och restaurang i en förlängning av Hornstull. En restaurang i nivå med parken förväntas ge en mer levande och tryggade park för de kringboende.

## Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är en trädinventering för bevarande av den befintliga parken, där en del av de befintliga träden skall bevaras i det nya parkrummet. Dagvatten- och skyfallsanalys har genomförts, projektet är högt lokaliserat och har goda förutsättningar att hantera dagvatten inom projektområdet. Utredningar har också visat på att projektet inte medför någon negativ inverkan på skyfallshanteringen inom staden.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den yta som tas i anspråk för exploateringen utgörs huvudsakligen av en svårutnyttjad bergsskärring och projektet kommer stärka sambandet mellan gata och park samt tillskapa ny parkyta på byggnadens tak. En upprustning av delar av den befintliga parkytan inryms också inom projektet för att skapa en tryggare park som fler närboende söker sig till.

## Tillgänglighet

Högalidsparken nås idag via gångbro från kvarteret Plankan, Högalidsspången eller via gångväg från de norra, nordvästra eller nordöstra delarna av parken. Från Högalidsgatan finns idag flertalet trapplopp upp till parken. Efter projektets genomförande kommer tillgängligheten att vara av samma karaktär som idag.

## Påverkan på barn

Då projektet tillskapar grönyta och förväntad ökad trygghet så bedöms detta ha en positiv påverkan på barn.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst i Högalidsparken.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Inledningsvis kommer staden ombesörja flytt av ledningar samt förbereda gatumiljön. Bolaget planerar för byggstart till år 2025 och inflyttning bedöms till år 2027. Staden kommer därefter att anlägga parkmark och projektet bedöms kunna avslutas år 2029.

## Risker och osäkerheter

Platsen för projektet är trång och otillgänglig och vid projektets genomförande så kommer hänsyn att behöva tas till flera berörda parter så som närboende, fortsatt drift av parkeringsgaraget, verksamheten i kyrkan samt tunnelbanans funktion. Även tillgänglighet till parken under byggnationen samt funktionen av gångbron mot kv. Plankan behöver beaktas. Byggarbeten kommer att äga rum på platsen under flera år, det kommer att ske bergspräckning och andra anläggningsåtgärder.

Osäkerhet finns i tidplanen gällande när detaljplanen vinner laga kraft och genomförandetiden för både Stadens och bolagens arbeten. Ett tätt samarbete mellan bolagen och Staden är en nödvändighet under både projektering och genomförande för att säkerställa både god ekonomi och tidplan.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och trafikförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Trafikförvaltningen är positiva till förslaget under förutsättning att den befintliga anläggningens funktion säkerställs, genomförandeavtal med trafikförvaltningen är därför upprättat.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet kommer bidra till Stadens måluppfyllnad gällande bostäder i ett centralt och kollaktivtrafiknära läge. Projektet bidrar också med ökad parkyta, fler publika ytor och en aktivering av Hornsbruksgatan. Sammantaget förväntas detta skapa ökad trivsel och trygghet på en plats som idag kan upplevas som otrygg. Byggnaden som idag inrymmer en tunnelbanas entré ägs av Staden och är i mycket dåligt skick. Projektet planeras innebära stora förbättringar på platsen och detta med ett positivt ekonomiskt resultat för staden.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Avtal