

**Handläggare**  
Nina Morling  
08-508 265 20**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-06-11

## **Program för Kabelverket och Medaljongen 3 m fl. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefLarisa Freivalds  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Under 2012 togs ett planprogram för kvarteret Kabelverket i stadsdelen Solberga fram efter begäran från fastighetsägarna JM och Familjebostäder. Programmet antogs 2012-12-13 och innehåller ca 1500 bostäder och flera förskolor, park och gator i tre etapper, tillika detaljplaner. I stadsutvecklingsprojektet ingår även en etapp med utbyggnad av Kämpetorpsskolan samt en ny fristående förskola och två idrottshallar på stadens mark.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 44 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 35,2 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 4,7 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 20,1 mnkr. De totala försäljningsinkomsterna beräknas till 20,3 mnkr. Vissa försäljningar har redan gjorts och kommande försäljningar kommer att behandlas av Expertrådet.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 20  
Växel 08-508 276 00  
nina.morling@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

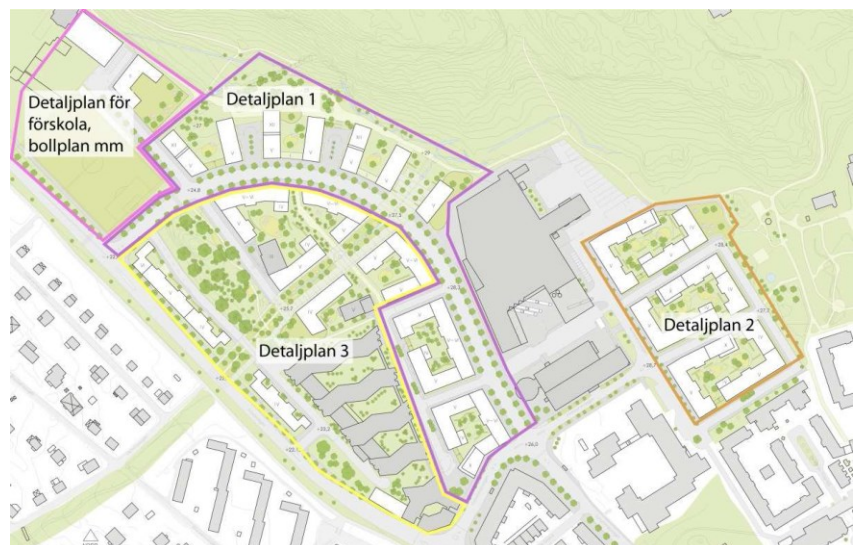
Detta förslag till inriktningsbeslut redovisar ekonomin för de fyra etapperna som en helhet. Genomförandebeslut tas separat för de olika etapperna. Hela området beräknas vara fullt utbyggt kring år 2022.

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

## Bakgrund

Fastighetsägarna till Kabelverket 7 och 8, Nätverket AB, JM AB samt Familjebostäder, ansökte om planändring hos Stadsbyggnadsnämnden som i beslut den 2012-01-19 gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett planprogram för kvarteret Kabelverket i stadsdelen Solberga. Programmet antogs 2012-12-13 och innehåller ca 1500 bostäder och förskolor, park och gator i tre etapper, tillika detaljplaner. I projektet ingår även en etapp med utbyggnad av Kämpetorpsskolan samt en ny fristående förskola och två idrottshallar.

Stadsutvecklingsprojektet kräver fyra nya detaljplaner och berör till stor del privat mark. Staden äger marken i etappen med skola, förskola och idrott samt mindre delar av den mark som ska bebyggas med bostäder. Denna mark förvärfvas av byggherrarna. Arbetet med detaljplanerna för de fyra etapperna har påbörjats. Den första etappen har vunnit laga kraft, den andra ska ut på granskning och etappen med skolan är på samråd i maj 2015.



Beslut om Exploateringsavtal med försäljning av mark för bostäder inom Kabelverket 7 och 8 samt del av fastigheten Solberga 2:1 för etapp 1 togs 2014. Anledningen till att inriktningsbeslut tas först nu är att det är först nu innehållet i projektets alla etapper har klarnat och det är möjligt att se den ekonomiska helheten. De tre bostadsetapperna ger intäkter till staden genom markförsäljning medan etappen med bl a skolan innebär stora investeringar i form av bl a ledningsflytt, nyanläggning av gata samt gång- och cykelväg. Det är rimligt att se ekonomin i dessa fyra etapper som en helhet.

Inom bostadsetapperna ligger de framtida kommunala gatorna inom den idag privatägda marken och utförs av JM AB som sedan lämnar över dessa till trafikkontoret. Staden granskar projekteringshandlingarna under detaljplanarbetena.

### Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden gav den 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. Denna detaljplan antogs i Stadsbyggnadsnämnden 2014.

Exploateringsnämnden antog 2012-12-12 exploateringskontorets förslag till utredningsbeslut för planprogrammet samt beslöt att fortsätta utredningsarbetet för de kommande detaljplanerna för Kabelverket. Kontoret har enligt gällande delegation tidigare svarat på samrådsremissen för planprogrammet.

Exploateringsnämnden godkände markanvisning för utbyggnad av den befintliga Kämpetorpsskolan, en permanent förskola samt två nya idrottshallar 2014-08-28.

Exploateringsnämnden tog 2014-10-16 beslut om Exploateringsavtal med försäljning av mark för bostäder inom Kabelverket 7 och 8 samt del av fastigheten Solberga 2:1 för etapp 1.

Exploateringsnämnden gav 2014-11-13 Familjebostäder markanvisning för 70 st studentbostäder.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. I redovisningen nedan ses de fyra etapperna som en ekonomisk helhet. Genomförandebeslut tas etappvis.

### Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 44 mnkr motsvarande 24 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

En stor del av marken är privatägd från början och tilläggsmark kommer att upplåtas med tomträtt eller säljas av staden. Exploateringsgraden uppgår till 3,02.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 35,2 mnkr, varav 3,5 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnad av gata, gc-väg och ledningsflyttar. Inkomsterna beräknas till cirka 4,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag.

Försäljningsinkomster som avser mark beräknas till 20,3 mnkr där reavinsten beräknas uppgå till 20,1 mnkr.

- Genomförande av gata och gc-väg i delområdet med skola, förskola och idrottshallar står för 17,6 mnkr av investeringskostnaden.
- Byggherrarna står för nyanläggning av gata inom delområdena med nya bostäder.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 15 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 192 %.

---

<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).

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 cirka 35,2 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 4,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,5	-2,5	-10,9	-11,2	-6,8	-0,3	-35,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	4,7	0,0	0,0	4,7
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-3,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-10,9</b>	<b>-6,5</b>	<b>-6,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>-30,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	3,1	1,5	0,0	0,0	15,7	20,3

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr årligen.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 20,1 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter avgörs till stor del av markägarna. Staden markanvisar en mindre del mark och upplåtelseform är fortfarande inte avgjort. Projektets intäkter har beräknats utifrån antaganden om att den markanvisas med

tomträtt. Om detta ändras innebär det än högre intäkter för staden.

Stadens kostnader för anläggning av gata kan komma att förändras beroende på hur den slutliga utformningen av gatunätet kan komma att se ut.

### Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi är god och kan finansieras inom kontorets budget.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

Utbyggnaden av bostäder och skola, förskola och idrottsanläggning 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. Detta kan ställas i relation till att huvuddelen av bostäderna i stadsdelen idag utgörs av småhus med äganderätt.

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

Inom projektet har markanvisats för ca 70 st studentbostäder.

### Miljö och tillgänglighet

Miljö- och tillgänglighetsfrågor har hanterats under programarbetet och utreds också i respektive detaljplan.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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 anses ha god inverkan på barnens tillgång till området. I en tidigare industrimiljö byggs nu förskolor, skola och idrottsanläggningar. Den befintliga parken rustas upp och blir mer tillgänglig. Goda gång- och cykelvägsförbindelser till den nya skolan skapas.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslut alternativt beslut om exploateringsavtal.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer att pågå till 2017. Bolagen planerar sin första byggstart till hösten år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut för etapp 2, preliminärt kvartal 4 år 2015, då ett exploateringsavtal ska träffas med exploatörerna.

### **Risker och osäkerheter**

Tidplaner för de olika detaljplanerna är osäkra då dessa kan komma att överklagas. Det innebär att tider för byggstart av bostäderna kan förskjutas.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Projektet tillför ett stort antal nya bostäder i centrala Älvsjö, som är en av de utpekade tyngdpunkterna i översiktsplanen.

En mycket stor del av marken används idag som industrimark och ianspråktagandet av grönmark är liten.

Projektets genomförande öppnar upp området för allmänheten och underlättar för viktiga gång- och cykelstråk mellan de västra delarna av centrala Älvsjö och Älvsjö Centrum med kollektivtrafik.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal