

**Handläggare**  
Nina Morling  
08-508 265 20**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-04-14

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för skola och förskola inom fastigheten Medaljongen 3 m fl i Solberga med Skolfastigheter i Stockholm AB. Överenskommelse inför genomförande av exploatering för idrottshallar och konstgräsplan med fastighetskontoret. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Medaljongen 3 m fl omfattande investeringsutgifter om 43,2 mnkr och investeringsinkomster om 0 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
Avdelningschef**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

### **Sammanfattning**

Projektet Kämpetorp innehåller om- och tillbyggnad av Kämpetopsskolan, nybyggnation av en förskola med 6 avdelningar, nybyggnad av två idrottshallar samt en

konstgräsplan. Staden bygger ut allmänna gator och allmän plats med gång- och cykelvägar.

Projektet angränsar till Kabelverket, en utbyggnad av totalt ca 1 700 bostäder i tre etapper.

Överenskommelser har tecknats med SISAB AB och fastighetskontoret. För skola och förskola har tecknats separata överenskommelser om genomförande och tomträttsupplåtelse. Med Fastighetskontoret har tecknats en överenskommelse inför genomförande av exploatering för idrottshallar och konstgräsplan med fördelning av kostnader. Respektive nämnd står för egna investeringar.

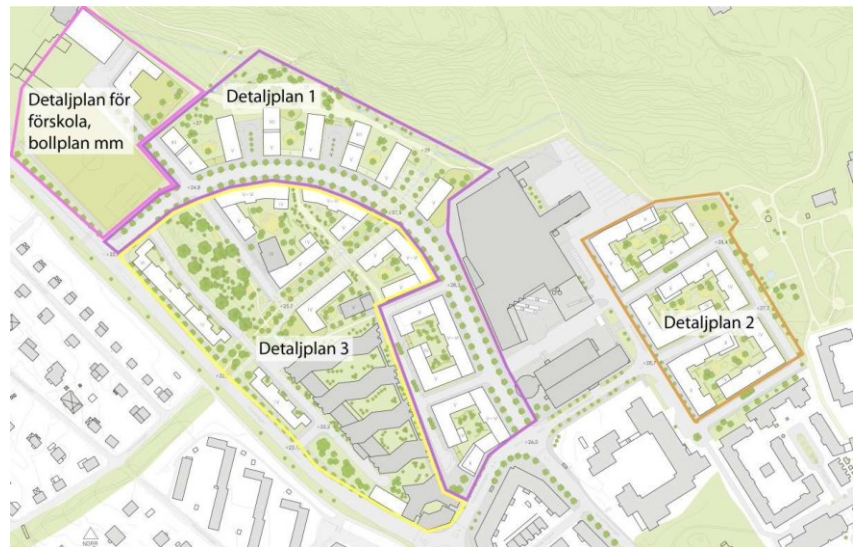
Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -4 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 43,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 84 %.

Projektet är en av fyra etapper av helheten Kabelverket och Kämpetorp för vilket ett reviderat inriktningsbeslut tas upp i exploateringsnämnden 2016-04-14. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för helheten redovisar positivt nettonuvärde om 29 mnkr och täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 130 %.

Kontoret ser positivt på utbyggnaden av skola, förskola och idrottslokaler i samband med utbyggnaden av bostäder i Kabelverket.

### **Bakgrund till överenskommelserna**

Ett program för utbyggnaden av bostäder i projekt Kabelverket antogs 2012-12-13 och innehåller ca 1500 bostäder och förskolor, park och gator i tre etapper, tillika detaljplaner. Intill detta projekt sker utbyggnad av Kämpetorpsskolan samt en ny fristående förskola och två idrottshallar.



Kämpetorpsskolan ska utökas till en F-9 skola med ca 1000 elever. Utbyggnad innebär att stadsdelens befintliga förskola, idag en paviljong på tillfälligt bygglov, ersätts med en ny permanent förskola med 6 avdelningar. Idrottsförvaltningen önskar samtidigt uppföra två nya idrottshallar och en konstgräsplan. Idrottshallarna samt en konstgräsplan finns med i detaljplanen delvis på och delvis strax söder om den befintliga grusplanen.



*Illustrationsplan*

Staden bygger ut en gång- och cykelvägen längs kanten av Solbergaskogen.

## Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2014-06-12.

Markanvisning till SISAB AB och fastighetskontoret för skol- respektive idrottsändamål skedde i exploateringsnämnden 2014-08-28.

Inriktningsbeslut för helheten Kabelverket och Kämpetorp, totalt fyra olika detaljplaner, togs i exploateringsnämnden 2015-05-11.

## Överenskommelser om exploatering

Överenskommelser har tecknats med SISAB AB och fastighetskontoret.

För skola och förskola har tecknats separata överenskommelser om genomförande och tomträttsupplåtelse.

Med fastighetskontoret har tecknats en överenskommelse inför genomförande av exploatering med fördelning av kostnader.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 43,2 mnkr.

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

## 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -4 mnkr motsvarande - 21, tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

---

<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).

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för skola och förskola. Mark för idrottsändamål kommer att överföras till fastighetskontoret. Exploateringsgraden uppgår till 0,52.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 43,2 mnkr, varav 2,3 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Dessa utgifter avser främst projektering och egen tid. Inkomsterna beräknas till ca 0 mnkr.

Investeringsutgifter i projektet är främst nya gator för angränsning av skola, förskola och idrottshallar samt en ny gång- och cykelväg längs Solbergaskogen. Byggherrarna står för plankostnader och alla arbeten inom egen kvartersmark.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 204 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 84 %.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 43,2 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 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>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,3	-6,2	-9,0	-9,1	-12,2	-4,4	-43,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-2,3</b>	<b>-6,2</b>	<b>-9,0</b>	<b>-9,1</b>	<b>-12,2</b>	<b>-4,4</b>	<b>-43,2</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### **Driftbudget**

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till ca 1,1 mnkr per år.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Staden har en relativt stor investeringsutgift i anläggande av nya gator och gång- och cykelväg. Kostnader för dessa är kalkylerade av sakkunnig konsult, men viss osäkerhet finns alltid. Viss ledningsomläggning krävs och även denna genomförandekostnad kan påverkas av idag okända förutsättningar hos ledningsägarna.

### **Slutsats-ekonomi**

Projekt Kämpetorp inom Medaljongen 3 ger ett negativt resultat. Detta beror på att det i projektet inte sker någon markförsäljning samtidigt som staden behöver bygga ut gator för skola, förskola och idrottshallar. Detta projekt bör dock ses som en helhet tillsammans med tre övriga deletapper av projekt Kabelverket och Kämpetorp, för vilket ett reviderat inriktningsbeslut tas upp i exploateringsnämnden 2016-04-14. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för helheten redovisar positivt nettonuvärde om 29 mnkr och täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 130 %.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

Centrala Älvsjö är utpekad som en viktig tyngdpunkt att förtäta med nya bostäder och verksamheter. Med fler boende i stadsdelen finns behov av fler skol- och förskoleplatser samt möjlighet till idrottsutövande.

Kämpetorpsprojektet är en viktig del av utbyggnaden av centrala Älvsjö och Kabelverket och uppfyller stadens mål om en levande stadsmiljö i hela staden.

## Miljö

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

De miljökonsekvenser som har utretts är påverkan på ekbeståndet i Solbergaskogen. Detta hanteras genom att hänsyn tas till träden vid anläggning av en ny gång- och cykelväg, och flertalet träd kan bevaras.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Staden bygger ut en gång- och cykelväg längs kanten av Solbergaskogen.

Inom projekt Kabelverket rustar staden upp Prästgårdsparken.

## Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Medaljongen 3 m fl uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö

”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

## 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.

## Påverkan på barn

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

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Framtagande av konstprogram pågår och detta samordnas med övriga kommunala byggherrars konst.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Utbyggnaden i området sker i fler steg och är delvis beroende av varandra. Staden och JM inleder med att bygga avgrusad gata som kan användas som byggväg under övriga entreprenader. Detta påbörjas efter lagakraftvunnen detaljplan hösten 2016. När den tillfälliga förskolepaviljongen har flyttats kan SISAB påbörja skolutbyggnaden under senhösten 2016. SISAB börjar bygga förskolan och fastighetskontoret börjar bygga idrottshallarna under våren 2017. Hela området ska vara färdigställt till skolans invigning hösten 2019.

### Risker och osäkerheter

Projektet innebär samordning av fyra olika byggherrars entreprenader där fler är delvis beroende av varandra. Förskjutningar i enskilda byggherrars tidplaner kan påtagligt påverka tidplanen för andra.

En tillfälligt placerad förskolepaviljong på skolgården behöver flyttas inför byggstart av skolan. Om detta inte kan göras i tid försenas skolutbyggnaden och därmed invigningen av skolan.

Platsen ligger intill Kabelverkets gamla industriområde. Risk finns för idag okända markföroreningar. I kalkylen finns en riskpost för detta.

### Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

### Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som utvecklar de kommunala verksamheterna i ett av staden utpekade tyngdpunkter. Intäkter från det intilliggande bostadsprojektet Kabelverket möjliggör



utbyggnaden av kommunala gator och gång- och cykelstråk i området vilka gynnar boende i centrala Älvsjö.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal