

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

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Solberga 2:1 i Solberga till JM AB. Markanvisning för parkering inom fastigheten Solberga 2:1 i Solberga till Stockholm Parkering AB. Reviderat inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Solberga 2:1 till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringsändamål inom fastigheten Solberga 2:1 till Stockholm Parkering AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 14,5 mnkr (inriktningsbeslut).

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/exploateringskontoretLarisa Freivalds  
Enhetschef

## Sammanfattning

Markanvisningsområdena ingår i etapp 3 av utbyggnaden av Kabelverket där AB Familjebostäder, tillsammans med JM AB, är fastighetsägare till kvarteret Kabelverket 8 vilket är den större delen av etapp 3. Detaljplanearbete för etappen startade under vintern 2015.

Anvisningen till JM AB gäller del av två kvarter längs Älvsjövägen där totalt ca 120 lägenheter kan uppföras. Av dessa ligger ca 60 lägenheter på stadens mark. JM AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per ljus BTA i kvarter E och 11 500 kr per ljus BTA i kvarter F.

Anvisningen till Stockholm Parkering gäller en plats för parkeringshus med ca 100 parkeringsplatser i vilket byggherrarna ska göra parkeringsköp, samt ett mindre antal lokaler. Marken för parkeringshuset avses upplåtas med tomträtt.

Tidigare inriktningsbeslut i exploateringsnämnden från 2015-05-11 visar att projekt helheten Kabelverket och Kämpetorp ger ett positivt resultat. Sedan detta beslut togs har de ekonomiska förutsättningarna förändrats väsentligt, varför ett reviderat inriktningsbeslut tas upp. De förändrade förutsättningarna beror framförallt på att stadens åtaganden för Älvsjövägen längs etapp 3 har visat sig bli betydligt större än vad som tidigare varit känt. Samtidigt har markförsäljningen blivit mindre på grund av förändring av husens läge i etappen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för helheten, framtagen 2016-03-14, redovisar positivt nettonuvärde om 29 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 85,8 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 1 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 130 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 78,9 mnkr. Expertrådet har godkänt värdering av bostadsbyggrätterna 2016-03-03 och kommer att behandla avgäldsnivån för parkeringshuset 2016-04-07 (dnr E2015-03804).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

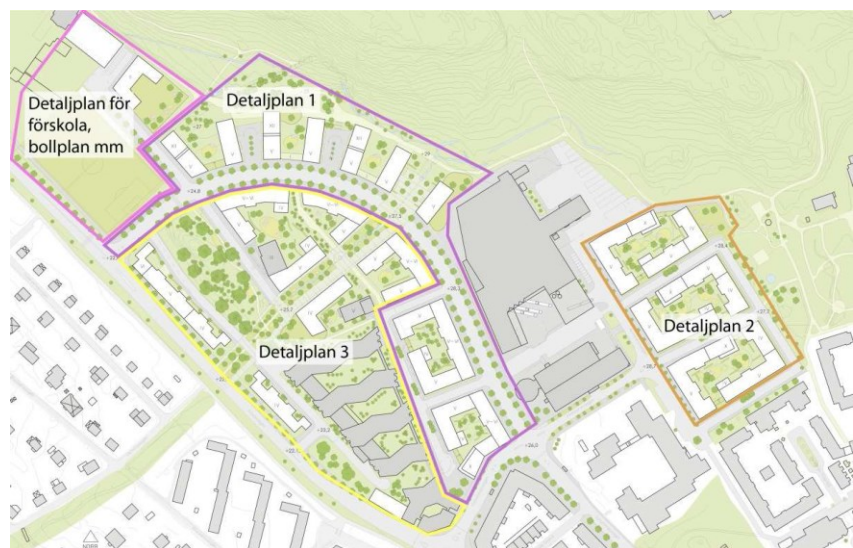
Kontoret ser positivt på anvisningarna som bidrar till utbyggnad av bostäder samt en hållbar parkeringssituation i projektet Kabelverket.

## Bakgrund till markanvisningen

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 relativt jämnt fördelade etapper, tillika detaljplaner. Den första etappen vann laga kraft i december 2015, den andra antogs i stadsbyggnadsnämnden i jan 2016 och den tredje ska på samråd i maj 2016.

Marken i helheten ägs till stor del av AB Familjebostäder och JM AB. Staden äger mindre delar som säljs eller anvisas med tomträtt för att möjliggöra genomförandet av projektet. Fördelningen av upplåtelseformer i helheten är ca 55 % bostadsrätter och 45 % hyresrätter. Av den mark staden markanvisar i helheten är fördelningen 65 st studentbostäder och ca 40 st bostadsrättslägenheter.

De aktuella markanvisningsområdena ingår i etapp 3 av utbyggnaden av Kabelverket. Detaljplanearbete för etappen startade under hösten 2015 och drivs gemensamt av AB Familjebostäder, JM AB och Stockholm Parkering AB.



## 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.

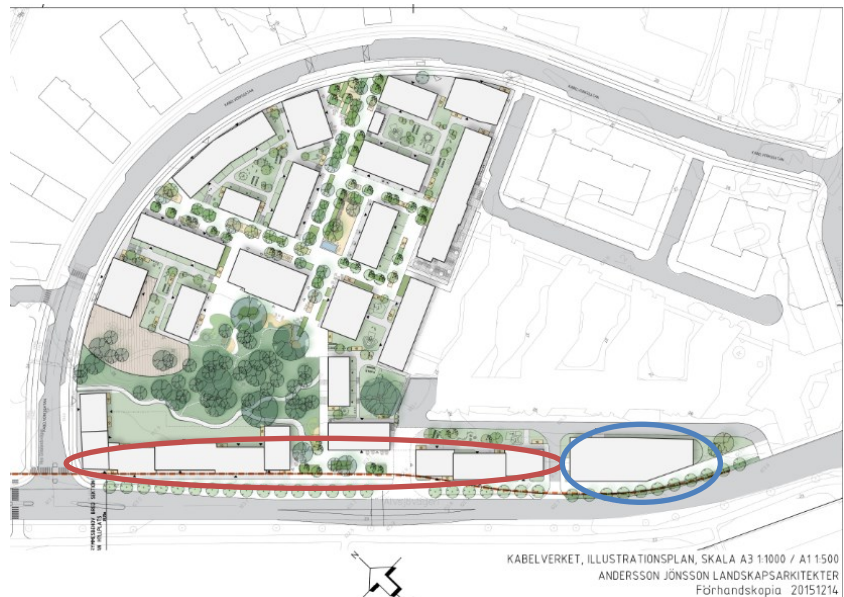
Exploateringsnämnden gav 2014-11-13 Familjebostäder markanvisning för 70 st studentbostäder.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning av etapp 3 2015-01-15.

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

## **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i flerbostadshus, markerat i rött, samt ca 100 parkeringsplatser samt lokaler i parkeringshus, markerat i blått. Marken för bostäder anvisas till JM AB för försäljning och parkeringshuset anvisas för tomträtt till Stockholm Parkering AB.



Skissen ovan visar i stora drag etappens utformning. Av de markerade bostadsbyggrätterna ligger delar på stadens mark, vars tomtgräns skär genom kvarteren. Exploaterings innehåll och utformning prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande. Priset för bostadsbyggrätterna är uppdelad i två nivåer för de två olika kvarteren, beroende på att bostadslägena skiljer sig åt. I det västra kvarteret är priset 12 500 kr/BTA och i det östra 11 500 kr/BTA.

Stockholm Parkering avser uppföra parkeringshus med ca 100 st parkeringsplatser samt lokaler. En förutsättning för parkeringshuset är att parkeringsköp görs av byggherrarna inom planområdet för Kabelverket, etapp 3. För detta ska Bolaget träffa separata avtal med berörda byggherrar. Avgäldsnivån för parkeringsplatser är 625 kr/plats, år och för lokaler 140 kr/BTA, år.

Expertrådet har godkänt värdering av bostadsbyggrätterna 2016-03-03 och kommer att behandla avgäldsnivån för parkeringshuset 2016-04-07 (dnr E2015-03804).

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Tidigare inriktningsbeslut i exploateringsnämnden från 2015-05-11 visar att projekt helheten Kabelverket och Kämpetorp ger ett positivt resultat. Sedan detta beslut har de ekonomiska förutsättningarna förändrats väsentligt, varför ett reviderat inriktningsbeslut tas upp.

De förändrade förutsättningarna beror framförallt på att stadens åtaganden för Älvsjövägen längs etapp 3 har visat sig bli betydligt större än vad som tidigare varit känt. Samtidigt har markförsäljningen blivit mindre på grund av förändring av husens läge i etappen. Det är under detaljplanearbetet för etapp 3 som kommit igång under hösten 2015 som mer detaljerade utredningar visat att en framtida möjlig Spårväg Syd skulle förläggas på Älvsjövägen och att gaturummets bredd redan nu måste anpassas till denna framtida möjlighet. Detta har gjort att husen längs Älvsjövägen fått en ny placering och att den befintliga gatan måste byggas om för att ansluta till de nya husen. Dessutom har också beslutats hur etapp 3 ska angöras från Älvsjövägen vilket bland annat kräver en signalreglerad korsning och ombyggnad av gatan med svängfiler som inte tidigare varit medräknade. Husens förändrade läge innebär samtidigt att en mindre andel av byggrätterna ligger på stadens mark, vars tomtgräns skär genom kvarteren.

Utöver detta har staden innan de nya förutsättningarna för etapp 3 blev kända tagit på sig att rusta upp Prästgårdsparken och Sjörovarparken intill kv Sandaletten. Det är idag två parker som har ett stort värde för de boende och kan bli betydligt mer ändamålsenliga efter en sammanslagning.

Kostnad för egen tid och projektering har ökat sedan tidigare inriktningsbeslut och allt eftersom projekteringshandlingar blivit allt mer detaljerade har bättre kalkyler kunnat tas fram.

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 29 mnkr motsvarande 16 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Mark kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,92 %.

I tidigare inriktningsbeslut 2015-05-11 beräknades utgifterna till ca 35 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas idag till cirka 85,8 mnkr, varav 6,6 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst egen tid, konsultkostnader samt utredningar.

Inkomsterna beräknas till cirka 1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag. Försäljningsinkomster som avser tilläggsmark i de olika etapperna beräknas till 78,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 74,3 mnkr.

Utgifterna består bl a i anläggande av allmän gata inom Kämpetorpsetappen, ombyggnad av Älvsjövägen vid etapp 3 samt en gång- och cykelväg längs Solbergaskogen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 45 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt betydligt lägre. Detta är på grund av att ca 85 % av bostäderna ligger på privatägd mark. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 130 %.

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 85,8 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

---

<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).

<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 (-)	-6,6	-9,4	-24,4	-28,0	-12,6	-4,7	-85,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-6,6</b>	<b>-8,4</b>	<b>-24,4</b>	<b>-28,0</b>	<b>-12,6</b>	<b>-4,7</b>	<b>-84,8</b>
Försäljningsinkomst	4,3	1,6	0,0	73,0	0,0	0,0	78,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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 cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 74,3 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter).

Det är svårt att i detta skede säkerställa stadens utgifter i projektet. Kalkyler har tagits fram av sakkunniga konsulter, men i etapp 3 kan husens exakt läge komma att förskjutas vilket påverkar både utgifter och intäkter. Studentbostäderna i etapp 2, Sandaletten har överklagats. Tidplanen för och utgången av denna överklagan är oklar och riskerar att påverka intäkterna i projektet.

### Slutsats-ekonomi

Det finns vissa osäkerheter kring kostnaderna för genomförandet av allmän plats, men inte mer än normalt i detta skede. Tre av fyra etapper har vunnit laga kraft eller kommit till granskningsskede och där är handlingarna mer detaljerade och



kalkylerna framtagna av konsulter. Lämplig riskreserv finns med i kostnadsbedömningarna.

Intäkterna är relativt säkra, men husens placering kan komma att justeras under detaljplaneskedet vilket kan påverka summan.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Utbyggnaden av bostäder i centrala Älvsjö är mycket positiv 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.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur bullerrikvärden i bostäderna ska uppnås.

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

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

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

Inom projekt Kabelverket rustar staden upp Prästgårdsparken.

### **Energihushållning**

Bolaget 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 2012-2015 ”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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. 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 ha negativ påverkan på barn. Den yta som ianspråkats används inte av allmänheten idag och i projektet skapas nya gång- och cykelvägar till och Solbergaskogen, skola, förskola och idrottsanläggningar.

### Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i respektive genomförandebeslut.

### Genomförandefrågor

#### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 30 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017-18 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut för etapp 3, preliminärt Q4 2016.

### Risker och osäkerheter

Platsen för markanvisningarna ligger intill Älvsjövägen som delvis behöver byggas om för genomförandet av exploateringen. Detta behöver genomföras i etapper för att trafiken ska fungera under tiden, och kan vara svårt att i dagsläget förutsäga tidsmässigt.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Behov av förskola och LSS-boende har redan tagits om hand i övriga delar av detaljplaneområdet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Älvsjö stadsdelsnämnd.

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger fler bostäder i en av stadens utpekade tyngdpunkter och bidrar till att göra Älvsjövägen till en mer stadsmässig gata.

Parkeringshuset bidrar till en hållbar parkeringssituation i området.

Den mark som anvisas är idag outnyttjad och projektet i sin helhet gör att området öppnas upp för allmänheten.

## Slut

## Bilagor

1. Ortofoto
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal