

Handläggare
Exploateringskontoret
Monica Almquist
Projektutveckling
Telefon: 08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2017-02-02**Idrottsförvaltningen**
Hans Eriksson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 267 54Idrottsnämnden
2017-01-31**Fastighetskontoret**
Royne Julin
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 269 27Fastighetsnämnden
2017-01-31

Markanvisning för parkeringsgarage inom fastigheten Stadshagen 1:5 i Stadshagen till Stockholm Parkering AB

Stadshagen. Reviderat inriktningsbeslut

Anläggande av en 11-spels och en 7-spelsplan på Stadshagens IP och en 11-spelsplan inom Fredhäll 1:4. Reviderat inriktningsbeslut

Exploateringskontorets förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringsgarage inom fastigheten Stadshagen 1:5 till Stockholm Parkering AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Stadshagen 1:1 med flera samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 25 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden fastställer ändringar gentemot tidigare fattat inriktningsbeslut i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för planering av ny idrottsplats inom Stadshagen 1:5 på Kungsholmen, med en beräknad investeringsutgift om cirka 203 mnkr samt en tillkommande hyreskostnad om cirka 8,8 mnkr år 1. Inför kommande genomförandebeslut får förvaltningen rätt att av fastighetskontoret beställa de handlingar som behövs för att genomföra projektet.
3. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för planering av ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:4 på Kungsholmen, med en beräknad sammanlagd investeringsutgift om cirka 44 mnkr samt en tillkommande hyreskostnad om cirka 2,9 mnkr år 1. Inför kommande genomförandebeslut får förvaltningen rätt att av fastighetskontoret beställa de handlingar som behövs för att genomföra projektet.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del fortsatt planering av ny idrottsplats inom Stadshagen 1:5 på Kungsholmen, till en beräknad investeringsutgift om 203 mnkr.
2. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag fram till genomförandebeslut till en utgift om 12 mnkr.
3. Fastighetsnämnden godkänner för sin del fortsatt planering av ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:4 på Kungsholmen, till en beräknad investeringsutgift om 44 mnkr.
4. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag fram till genomförandebeslut till en utgift om 8 mnkr.

Sammanfattning

Projektet Stadshagen omfattar området mellan Mariedalsvägen/-Mariebergsgatan och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan. För närvarande planeras drygt 1 900 lägenheter, vilket motsvarar 1 600 ekvivalenta lägenheter, inom området. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och att S:t Göransgatan flyttas söderut närmre S:t Görans sjukhus samt att en ny 11-spelsplan anläggs i Fredhällsparken. Flertalet lägenheter är markanvisade.

Ny markanvisning föreslås till Stockholm Parkering AB för byggande av ett parkeringsgarage med 250-300 platser under Stadshagens idrottsplats. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Stadshagens IP föreslås få en regelrätt 11-spels konstgräs-fotbollsplan och en regelrätt 7-spels konstgräsfotbollsplan. Idrottsplatsen har idag två 11-spels och en 7-spels fotbollsplan. Den 11-spelsplan som utgår på Stadshagen IP föreslås ersättas av en ny 11-spelsplan i Fredhällsparken.

Samtliga kostnader för en ny idrottsplats på Stadshagens IP inklusive ny läktare, omklädningsrum med mera liksom anläggande av en ny konstgräsfotbollsplan i Fredhällsparken, nya driftutrymmen under idrottshallarna på Kristinebergshöjden och flytt av idrottsfunktioner till Kristinebergs IP är ersättnings-investeringar och kan inte inrymmas i ordinarie investerings-budget för idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

Tidigare inriktningsbeslut i kommunfullmäktige 2014-12-15, visar att projektet 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 högre kostnader för utredningar, projektering och byggande av allmänplatsmark, marksanering, ledningsarbeten och ersättning för markåtkomst. I området planeras nu för en stationär sopsug vilket staden initialt får ta kostnader för, men som sedan betalas av byggherrarna.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet för exploateringsnämnden och fastighetsnämnden redovisar positivt nettovärde om cirka 1 071 mnkr inklusive fastighetskontoret. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 118 mnkr och inkomsterna beräknas till cirka

2 132 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 209 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 2 056 mnkr. Expertrådet har godkänt aktuell markanvisning, ärendet dnr E2016-03117 (2016-10-03).

Då projektet bedöms medföra en utgift över 300 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2016-11-09 respektive 2016-11-14.

Ekonomin kommer att arbetas igenom och preciseras vid kommande detaljplanearbete och genomförandebeslut. I dagsläget är flera faktorer för kommande inkomster och utgifter fortfarande osäkra.

Stadsbyggnadskontoret har under hösten 2016 beslutat att detaljplanen delas i två delar, en västlig del med gräns vid Stadshagens idrottsväg och en östlig del med kv Glaven och östra delen av S:t Göransgatan. Genomförandebeslut tas för respektive del.

Bakgrund till utvecklingen av Stadshagen

Planeringen för och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt det program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-årsperiod bygga en ny stadsdel med cirka 5 300 nya bostäder och cirka 300 000 kvm kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda och inflyttade.

Projektet Stadshagen omfattar området mellan Mariedalsvägen/-Mariebergsgatan och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan. För närvarande planeras drygt 1 900 lägenheter inom området, vilket motsvarar cirka 1 600 ekvivalenta lägenheter. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och att S:t Göransgatan flyttas söderut närmre S:t Görans sjukhus.

Stadshagens IP föreslås få en regelrätt 11-spels konstgräs-fotbollsplan och en regelrätt 7-spels konstgräsfotbollsplan. Idrottsplatsen har idag två 11-spels och en 7-spels fotbollsplan. Den 11-spelsplan som utgår på Stadshagen IP föreslås ersättas av en ny 11-spelsplan i Fredhällsparken.

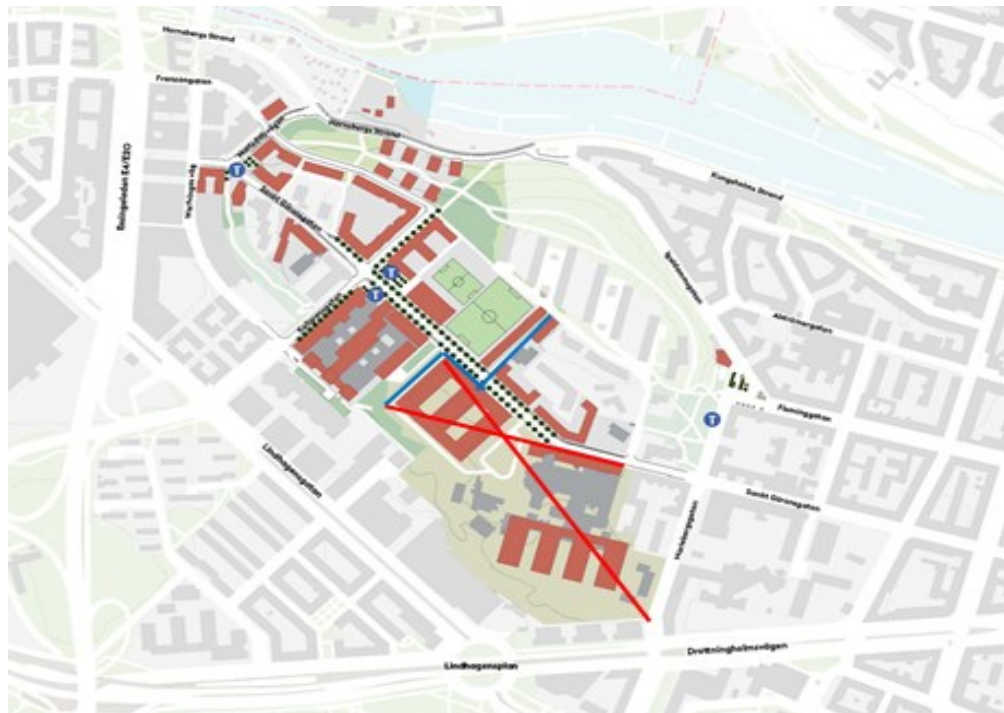
Detaljplanen för Stadshagen har varit på samråd vintern 2016. Samrådsförslaget innehåller betydligt fler lägenheter än vad som ingick i inriktningsbeslutet och Start-PM. Nu planeras för 1 600 ekvivalenta lägenheter jämfört med 800 tidigare, vilket bland annat beror på att fler fastighetsägare är med i planarbetet och volymerna i de olika markanvisningarna har ökat. Till exempel är nu Stockholms hem med och vill bygga 200 studentlägenheter inom sin egen fastighet.

Inom planförslaget ryms även en ny grundskola som byggs av SISAB. Den planeras för cirka 650 elever från förskoleklass-årskurs 6. Skolan ligger intill den nya Stadshagens IP och skolgården kommer nyttja 7-spelsplanen som skolgård under skoltid. Skolan fyller behovet för kommande bebyggelse inom Västra Kungsholmen.

Stockholms läns landsting valde, efter att planarbetet startats, att delta i planarbetet med fastigheten Gångaren 12, S:t Görans sjukhus. Samrådsförslaget innehåller därför en kraftig utbyggnad av sjukhuset. Under våren 2016 har däremot landstinget valt att plocka bort sjukhusfastigheten från planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret har under hösten 2016 beslutat att detaljplanen delas i två delar, en västlig del med gräns vid Stadshagens idrottsväg och en östlig del med kvarteret Glaven och östra delen av S:t Göransgatan. Delningen beror på att förhandlingar pågår med landstinget om läget på S:t Göransgatan förbi infarten till akuten på S:t Görans sjukhus. Exploateringskontoret bedömer att förhandlingarna kommer att ta så pass lång tid att det skulle fördröja planarbetet i den västliga delen.

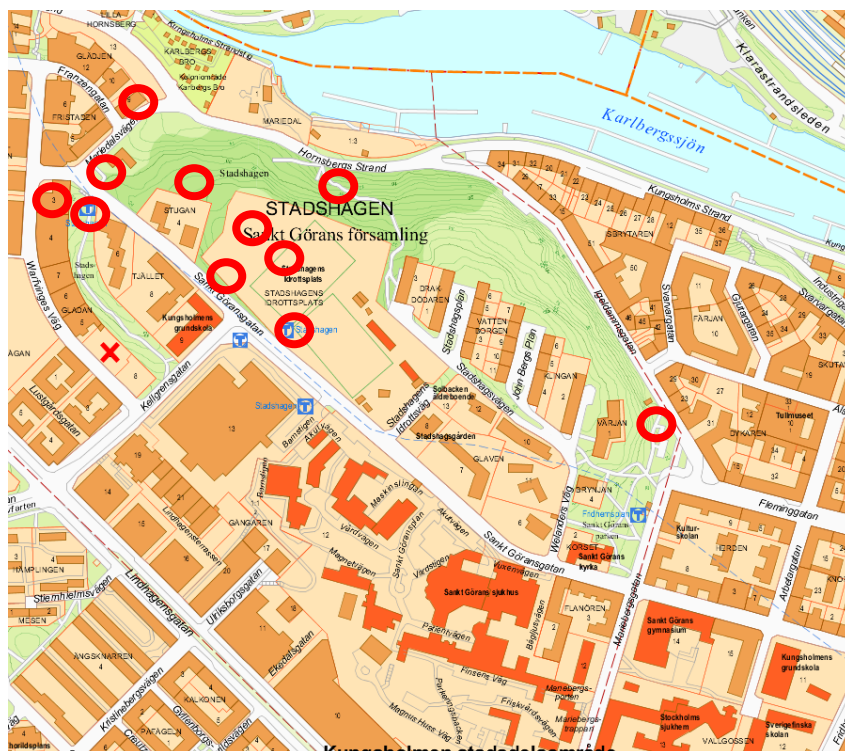
Planprocesserna för de båda detaljplanerna kommer löpa parallellt. Men detaljplanen för kv Glaven med mera kommer tidigast antas 2019.



Stadshagen – samrådsförslaget, sjukhusfastigheten överkryssad och blå linje visar ungefärlig delning av detaljplanen.

Sedan tidigare finns markanvisningsavtal tecknade med AB Stockholmshem, Svenska Hem i Bromma AB, AB Primula, AB Borätt, Einar Mattsson Projekt AB, Folkhem, Byggnadsaktiebolaget Wallin, Besqab Projektutveckling AB, JM AB och Järntorget. Markanvisningsavtal finns också med SISAB för byggande av en grundskola.

Cirka 960 ekvivalenta lägenheter är anvisade sedan tidigare och det återstår cirka 170 som kommer anvisas senare. Inom planområdet ingår cirka 470 lägenheter på privat mark, varav 70 lägenheter ligger inom kvarteret Glaven på mark som ägs av landstinget.



Stadshagen – gjorda markanvisningar.

Befintlig markanvändning

Området består av Stadshagens idrottsplats, som beskrivs under rubriken ”Åtgärder idrottsanläggningar”. Vid Mariedalsvägen finns en tillfällig förskola. Inom området finns ett stort naturområde med en bergsbrant mot Igeldammsgatan/Hornsbergs strand samt en park i korsningen Mariedalsvägen/Hornsbergs strand. Inom planområdet ingår även tre bebyggda fastigheter, bland annat Electrolux huvudkontor, Gångaren 13.

Tidigare beslut

2008-02-14	EN	Flytt av Stockholm Tennis AB till Stadshagen
2008-03-11	IDN	
2008-05-19	EN	Markanvisning till AB Borätt
2012-03-12	KF	Reviderat genomförandebeslut Nordenflychtsvägen och Elersvägen, med redovisning av total ekonomi för Västra Kungsholmen
2012-06-14	EN	Markanvisning till AB Primula
2012-08-23	EN	Markanvisning till AB Stockholmshem
2013-03-14	EN	Markanvisning till Svenska Hem i Bromma AB

Markanvisning för parkeringsgarage inom fastigheten Stadshagen 1:5 i Stadshagen till Stockholm Parkering AB Stadshagen. Reviderat inriktningsbeslut Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

2013-12-12	EN, FN, IDN	Markanvisning till Einar Mattsson Projektutveckling AB i Stadshagen och anläggande av Stadshagens IP och 11-spelsplan i Fredhäll. Inriktningsbeslut
2014-02-06	SBN	Start-PM detaljplan för Stadshagen
2014-03-13	EN	Markanvisning till Byggnadsbolaget Wallin AB och Folkhem Projekt AB
2014-06-10	EN	Markanvisning till Besqab Projektutveckling AB, JM AB och SISAB
2014-12-03	KS ekonomi-utskott	Idrottens hyra
2015-08-20	UtbN	Ny skola i Stadshagen, inriktningsbeslut
2014-12-15	KF	Inriktningsbeslut
2015-05-19	FN, IDN	Inriktningsbeslut för idrottshallar vid Kristinebergshöjden
2015-06-11	EN	Markanvisning till Järntorget
2015-09-29	EN	Markanvisning inom Gladan 3 till Balder Sankt Göran AB
2015-12-10	EN	Markanvisning inom Glädjen 9 till Akademikerförbundet SSR
2016-06-16	SBN	Samrådsredogörelse detaljplan Stadshagen
2016-06-16	SBN	Start-PM för detaljplan för 11-spelsplan i Fredhäll

Markanvisning

Kontoret föreslår att Stockholm Parkering får markanvisning för byggande av ett parkeringsgarage under 11-spelsplanen på den planerade nya Stadshagens idrottsplats. Bolaget avser att uppföra ett garage med 250-300 stycken parkeringsplatser. En förutsättning för parkeringsgaraget är att parkeringsköp görs av byggherrar inom Stadshagendetaljplanen. För detta ska bolaget träffa separata avtal med berörda byggherrar. Garaget kommer upplåtas med tomträtt, och avgäldsnivån för parkeringsplatser är 1 250 kr/plats och år.



Stadshagen - aktuell markanvisning.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering AB.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-10-03 (dnr E2016-03117).

Idrott

Beslut om markanvisningen till Stockholmshem togs av exploateringsnämnden 2012-08-23 och innebär att bolaget ska bygga cirka 175-225 lägenheter och inrymma en tennishall under 7-spelsplanen på den ombyggda idrottsplatsen. Förändringen av Stadshagens IP beskrivs i samma ärende, och innebär att idrottsplatsen ska minskas till en 7- och en 11-spels konstgräsplan med tillhörande funktioner. Idrottsplatsen har idag två 11-spels konstgräsplaner och en 7-spels grusfotbollsplan.

Nämnden beslutade enligt exploateringskontorets förslag och lämnade ett särskilt uttalande:

”Att ett första steg mot en lösning, för både Kristinebergsparkens färdigställande och för tennissporten i Stockholm, nu äntligen kan tas är viktigt och välkommet. Genomförandetiden för Kristinebergsparken börjar lida mot sitt slut och måste inom kort hanteras.

Exploateringskontoret har presenterat ett genomarbetat förslag utifrån AB Stockholmsshems markanvisningsansökan och projektet kombinerar bostäder med tennishall i en kollektivtrafiknära miljö.

För att fotbollen på Kungsholmen inte ska behöva få en försämring i sin verksamhet är det dock angeläget att den fotbollsplan som tas i anspråk på Stadshagens IP ersätts av en 11-mannaplan på annan plats på Kungsholmen. Att det inte redan nu går att meddela exakt placering har vi full förståelse för, men det är viktigt att den nya bollplanen är klar att använda i god tid innan planen på Stadshagens IP försvinner. Nämnden vill att ärendet följs noga och att eventuella justeringar tidigt redovisas.”

Exploateringskontoret har, med hjälp av konsult, utrett möjlig placering av en 11-spels konstgräsplan på Kungsholmen och kommit fram till att Fredhällsparken sammantaget är den plats som lämpar sig bäst.

Planbeställning för ändring av detaljplan i Fredhäll från park till idrottsanvändning gjordes i samband med inriktningsbeslutet för Stadshagen 2013-12-12 i ExplN och KF 2014-12-15. Stadsbyggnadsnämnden har 2016-06-12 godkänt en startpromemoria för detaljplanen i Fredhäll.

Den berörda delen av Fredhällsparken utgör del av ett cirka 2,5 km långt sammanhållet parkstråk, mellan Riddarfjärden och Ulvsundasjön.

Området som föreslås till fotbollsplan utgörs av gräsytor, en tennisplan samt gångvägar. På platsen finns idag några storvuxna ädellövträd, däribland flera stora ekar. Området utgör en del av det ekologiska spridningssambandet mellan den norra och södra delen av Västra Kungsholmens kärnområde för ek. Parken är svagt välvd och en fotbollsplan kommer innebära att stödmurar måste byggas.

Förändringen av parken ska studeras noga och i planprocessen kommer det utredas vilka kompensationsåtgärder som krävs i parken.

Exploateringskontoret kommer delta i detaljplanearbetet tillsammans med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Efter samråd med stadsledningskontoret ska exploateringskontoret ansvara för och bekosta förberedande åtgärder såsom flytt av tennisplan och nödvändiga ledningsflyttar samt kompensationsåtgärder i Fredhällsparken på grund av anläggandet av 11-spelsplanen.

Åtgärder idrottsanläggningar

Nuläge Stadshagens IP

Stadshagens idrottsplats anlades i början av 1930-talet och innehåller för närvarande två 11-spels konstgräsfotbollsplaner, en 7-spels grusfotbollsplan, personal-, omklädnings-, serverings-, klubb- och förrådsbyggnader samt förrådsgård. Därutöver finns skolidrottsytor för löpning, längdhopp och volleyboll. Båda konstgräsfotbollsplanerna är försedda med rörpister för planvärme.

Under vintertid spelas allsvenska träningsmatcher i fotboll på den uppvärmda konstgräsfotbollsplanen. Idrottsplatsen har en mycket hög nyttjandegrad och används av skolor under dagtid och föreningslivet under kvällar och helger. Idrottsplatsen har ett stort upptagningsområde förutom Kungsholmsföreningar nyttjas idrottsplatsen även av föreningar på Norrmalm.

Två av byggnaderna, serveringsbyggnaden och ett förråd, är enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering grönmärkade. Förrådet är en av tre kvarvarande paviljonger som användes under de olympiska spelen i Stockholm 1912. Grönmarkeringen innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Nya Stadshagens IP

Den kvarvarande ytan av Stadshagens IP föreslås innehålla en fullstor regelrätt 11-spels konstgräsfotbollsplan och en regelrätt 7-spels konstgräsfotbollsplan. I anslutning till fotbollsplanerna uppförs byggnad för garage inklusive verkstad och drift- och klubb-förråd. Byggnaden inrymmer även utrymmen för personal, omklädningsrum för aktiva och funktionärer samt klubb- och förråd. Övriga driftfunktioner av områdeslagets personalutrymmen, garage och förråd som inte längre ryms på nya Stadshagens IP flyttas till planerad dubbelidrottshall på Kristinebergshöjden.

Anläggning för uppvärmning av bollplan flyttas till Kristinebergs IP.

I samband med projekteringen ska det undersökas om ytor för enklare skolidrott kan iordningställas på Stadshagens IP. De kommersiella ytor som den nya detaljplanen föreslår längs S:t Göransgatan utreds och behandlas i separat ärende.

11-spelsplan i Fredhällsparken

Under vintern 2013 anlidade exploateringskontoret en utomstående konsult att genomföra en lokaliseringsutredning för placering av en regelrätt 11-spels konstgräsfotbollsplan i Fredhällsparken.



Tidig skiss på 11-spelsplan i Fredhällsparken.

Befintlig tennisbana på föreslagen plats behöver flyttas till nytt läge bredvid nya konstgräsfotbollsplanen. En transportväg för skötselfordon måste finnas fram till bollplanen och en mindre byggnad innehållande allmänhetens toalett och enklare driftsförråd måste uppföras i anslutning till bollplanen. Den paviljong från de olympiska spelen i Stockholm som i dagsläget är placerad på Stadshagens IP, planeras att flyttas till Fredhällsparken för att nyttjas som servicebyggnad efter grundlig och pietetsfull upprustning.

Idrottsförvaltningen förutsätter att den nya 11-spels konstgräsfotbollsplanen i Fredhällsparken står färdig innan exploateringen av Stadshagens IP påbörjas.

Idrottsförvaltningen konstaterar att trots den planerade utbyggnaden av bostäder med cirka 5 300 lägenheter på Västra Kungsholmen tillkommer inte någon ny bollplan på Kungsholmen. Den ökade bostadsbebyggelsen innebär att befintliga bollplaner tillsammans med ersättningsbollplanen i Fredhällsparken inte räcker för att klara framtida behov från föreningar, skolor och allmänhet. Idrottsförvaltningen bedömer att ytterligare en ny 7-spels konstgräsfotbollsplan behövs i området.

Övriga anläggningskonsekvenser

Kristinebergshöjden

På Stadshagens IP finns idag utrymmen och markytor för att klara idrottsdriftens områdeslagsverksamhet. Byggnaderna omfattar cirka 350 kvm och innehåller utrymmen för garage, förråd och personal. Därutöver finns markytor för redskap samt material (sand, jord, grus och granulat till konstgräsfotbollsplaner) som uppgår till sammanlagt cirka 1 000 kvm. Då totala arean för nya Stadshagens IP minskas måste dessa funktioner flyttas och planeras att ersättas i bottenplanet på de planerade dubbelidrottshallarna på Kristinebergshöjden. De nya utrymmena för områdeslaget ska stå klara för brukande innan Stadshagens IP rivs.

Kristinebergs IP

En fullstor konstgräsfotbollsplan inklusive värmepist och värmekälla (värmecentralsbyggnad) samt bevattningsanläggning anläggs på idrottsplatsen. Dessa funktioner finns idag på Stadshagens IP. Noterbart är att bägge konstgräsplanerna på Stadshagens IP har värmepister. Eftersom en 11-spelsplan tas bort och den andra får ett nytt läge på idrottsplatsen kan inte dessa värmepister vara kvar eller återanvändas. Därutöver kommer Stadshagens IP att bli en breddfotbollsanläggning som inte fordrar uppvärmt konstgräs. Verksamhetsytor för skolfriidrott flyttas i huvudsak till Kristinebergs IP. Den upprustade och moderniserade idrottsplatsen ska stå klar för brukande senast sommaren 2019 och byggstart planeras till våren 2018. Anläggande av konstgräs på Kristinebergs IP (idag naturgräs) medför betydligt fler möjliga nyttjandetimmar per vecka.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Tidigare inriktningsbeslut i kommunfullmäktige 2014-12-15, visar att projektet Stadshagen ger ett positivt resultat. Sedan detta beslut har de ekonomiska förutsättningarna förändrats väsentligt, varför ett reviderat inriktningsbeslut tas upp. Tabellen nedan visar en jämförelse mellan olika nyckeltal vid inriktningsbeslutet 2013 och detta reviderade inriktningsbeslut.

	2013	2017
Antal bostäder (ekvivalenta)	800	1 600
Investeringsutgifter	382 totalt mnkr	1 118 mnkr
Varav EN	252	871 mnkr
Varav FN	130	247 mnkr
Investeringsinkomster	-	76 mnkr
Försäljning	850 mnkr	2 056 mnkr
Nettonuvärde	485 mnkr	1 071
Nettonuvärde/ekv lgh	614 tkr	584 tkr
Nettoexploateringsutgift/ekv lägenhet	386 tkr	449 tkr
Täckningsgrad	330 %	209 %
Andel BR/HR (stadens mark)	50/50	57/43
Andel BR/HR (inkl privat mark)	53/47	66/34

De förändrade förutsättningarna beror framförallt på högre kostnader för utredningar, projektering och byggande av allmänplatsmark, marksanering, ledningsarbeten och ersättning för markåtkomst samt tillkommande kostnader för nödvändiga ledningsflyttar och kompensationsåtgärder i Fredhällsparken. I området planeras nu för en stationär sopsug vilket staden initialt får ta kostnader för, men som sedan betalas av byggherrarna. Tidsförskjutningen av projektet innebär också att kostnaderna för genomförandet stiger på grund av indexuppräknings. Ökade kostnader för fastighetsnämnden kommenteras nedan under ekonomi fastighetsnämnden.

Kontoren 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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet för exploateringsnämnden och fastighetsnämnden redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 1 071 mnkr motsvarande 584 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,66 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå inklusive FN beräknas till cirka 1 118 mnkr, varav cirka 24 mnkr är utgifter före 2017, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator och park inklusive ledningsflyttar samt anläggande av nya Stadshagens idrottsplats och ny fotbollsplan i Fredhällsparken. Kostnader för ny skola ingår inte.

Inkomsterna beräknas till cirka 2 132 mnkr, varav huvuddelen utgörs av försäljningsinkomster. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 2 056 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till cirka 2 037 mnkr.

Projektet har ökat betydligt sedan det första inriktningsbeslutet på så sätt att antalet lägenheter ökat och fler fastighetsägare ingår i planen, de ökade kostnaderna kan därför bäras av ökade intäkter. Andelen bostadsrätter på stadens mark är därför viktig att behålla.

Byggherrarna står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen, bortsett från anslutning till vatten och avlopp för de fastigheter vilka upplåts med tomträtt. För dessa ansvarar staden för anläggningsavgiften.

Drift- och underhållskostnaderna kommer att öka på grund av att nya gator byggs i området.

¹ 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 449 tkr i fast prisnivå inklusive fastighetsnämnden. Jämförelse kan göras med Krillans krog, 350 tkr, och Persikan, 470 tkr. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 209 %.

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

Utredningsbeslut

I inriktningsbeslutet dec 2013 ingick 20 mnkr för utredningar. Till och med december 2016 är cirka 20 mnkr upparbetat. Kontoret bedömer att det behövs ytterligare cirka 5 mnkr, totalt 25 mnkr, fram till dess att genomförandebeslut kan redovisas till exploateringsnämnden.

Planeringsutgifter för fastighetsnämnden se nedan.

Ekonomi fastighetsnämnden

Noggrannheten i bedömda utgifter och intäkter är i detta tidiga kalkylskede +/- 25 % i enlighet med stadens kalkylnoggrannhet för inriktningsbeslut. Det finns en stor osäkerhet kring grundläggningsskostnaderna då inga utredningar är utförda inför det reviderade inriktningsbeslutet. Kalkylerna förutsätter normala grundläggningsskostnader. Tidsförskjutningen av projektet innebär också att kostnaderna för att genomföra stiger på grund av indexuppräknings. Angivna summor inkluderar byggherre-kostnader, projekteringskostnader, entreprenadkostnad, index samt budgetreserv.

Fastighetsnämndens resultat blir opåverkat då investeringens samtliga kostnader belastar idrottsnämnden enligt stadens investeringskalkyl för självkostnad. Vilken ska tillämpas i denna investering.

Idrottsplatsen inom Stadshagen 1:5 på Kungsholmen

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift för ny idrottsplats inom Stadshagen 1:5 på Kungsholmen bedöms nu till 203 mnkr, tidigare 105 mnkr. Ökningen beror på ett flertal faktorer. Hela anläggningen har fått en ny mer komprimerad utformning då antalet bostäder i planen har ökat betydligt. Detta leder till en smal byggnad med fler våningsplan och ökade kommunikations- ytor samt att byggnaden nu läggs delvis under mark. Beror även

på att rivningen av befintliga idrottsplatsen nu tillkommit till projektets utgifter istället för att ligga på exploateringsprojektet samt på grund av förändrat kostnadsläge då den tidigare kalkylen gjordes 2013. Kostnaden för att anlägga den 7-spelsplan, exklusive kringliggande ytor för enbart skolverksamhet, som dagtid kommer att nyttjas som skolgård är cirka 8 mnkr. Kostnadsbilden förutsätter att underliggande bjälklag upp till underkant av konstgräsfotbollsplanens sviktpad liksom erforderliga fundament för planbelysning och stängsel/nätstolpar är utförda av Stockholms hem, i tidigare entreprenad för byggande av tennishall, innan konstgräsentreprenaden kan genomföras. Hyreskonsekvensen för idrottsnämnden innebär en hyresökning med cirka 8,8 mnkr år 1 beräknat enligt självkostnadsprincipen.

Inför utredningsbeslut bedöms planeringsutgifterna omfatta investeringsutgifter om cirka 12 mnkr fram till genomförandebeslut som planeras under 2019, varav 2 mnkr är upparbetat. Fördelning per år se tabell under avsnitt Budgetkonsekvenser.

Fotbollsplanen inom Fredhäll 1:4 på Kungsholmen

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift för ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:4 på Kungsholmen bedöms till 44 mnkr, tidigare 25 mnkr. Denna utgift om 44 mnkr omfattar anläggande av fotbollsplan, uppförande av servicebyggnad samt flytt av paviljong från Stadshagens IP. Tidigare kalkyl baserades på en 9-spelsplan och omfattade inte flytt av paviljongen från Stadshagens IP. Den nu planerade 11-spelsplanen för ungdomsfotboll med spelmått om 100 x 60 meter innebär ökade kostnader för schakt och markarbeten. Även ökning på grund av förändrat kostnadsläge då den tidigare kalkylen gjordes 2013 samt att projektet förskjutits i tid. Hyreskonsekvensen för idrottsnämnden innebär en hyresökning med cirka 2,9 mnkr år 1 beräknat enligt självkostnadsprincipen.

Inför utredningsbeslut bedöms planeringsutgifterna omfatta investeringsutgifter om 8 mnkr fram till genomförandebeslut som planeras under 2018, varav 1,7 mnkr är upparbetat. En ökning på grund av den nya detaljplanens kostnad om 3 mnkr. Fördelning per år se tabell under avsnitt budgetkonsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser för idrottsnämnden

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna driftskostnader. Totala kostnader

för personal, media och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 0,5 mnkr. Därutöver tillkommer utgifter för verksamhetsanknutna inventarier om cirka 0,5 mnkr.

Ersättningsinvesteringar

Ersättningsinvesteringar som inte kan inrymmas i ordinarie investeringsbudget för idrottsförvaltningen och fastighetskontoret enligt nedanstående tabell.

Ersättningsinvesteringar	Kostnad, mnkr
Stadshagens IP, ny utformning	203
Anläggning av 11-spelsplan i Fredhällsparken	44
Total kostnad	247

På grund av den nya utformningen av Stadshagens IP krävs även nedanstående åtgärder. Kostnaderna för dessa tas i respektive projekt, ej i detta projekt, men ska ses som ersättningsinvestering utanför ordinarie investeringsbudget.

Ersättningsinvesteringar andra projekt	Kostnad, mnkr
Flytt av områdeslagets utrymmen till nya Kristinebergshallen	30
Flytt av verksamhets- och skol-idrottsytor från Stadshagens IP till Kristinebergs IP	33
Total kostnad	63

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas som helhet till cirka 1 117 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 76 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)							
Exploateringsnämnden (-)	-8,3	-11,8	-3,4	-9,0	-244,9	-593,7	-871,0
Fastighetsnämnden (-)	-2,9	-0,8	-3,6	-2,1	-3,3	-234,0	-246,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	16,2	60,3	76,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-11,2	-12,6	-7,0	-11,1	-232,0	-767,4	-1 041,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	567,4	1 488,7	2 056,2

Stadens utgifter och inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens och fastighetsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens, idrottsnämndens och fastighetsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedan.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till 5 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 43 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 11,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 2 037 mnkr.

Preliminärt bedömd hyresnivå (motsvarande kallhyra) för idrottsnämnden bedöms till cirka 8,8 mnkr från år 2025 för nya Stadshagens idrottsplats och till cirka 2,9 mnkr från år 2022 för fotbollsplan i Fredhällsparken.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Detaljplaneprocessen kommer att tydliggöra vilka utgifter och inkomster området genererar.

Osäkerhetsfaktorer för kalkylen är bland annat tidsfaktorn samt antalet bostäder på inkomstsidan. På utgiftssidan är flytten av S:t Göransgatan och förändring av tunnelbaneanläggningar en osäkerhetsfaktor.

Kalkylen utgår från att antalet bostäder är cirka 1 600 ekvivalenta lägenheter.

Nya Stadshagens IP och bollplanen i Fredhällsparken är ännu inte projekterade och kostnaderna bara uppskattade. Osäkerhet finns därför om utgifternas storlek för en ny idrottsplats och en ny bollplan samt återställningsåtgärder i parken.

Tidplanen för projektet riskerar att försenas då risken för överklagande av detaljplaner är stor inom området.

Slutsats-ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett positivt nuvärde. Kalkylen är i detta skede mycket osäker i vissa delar då det i detaljplanearbetet måste utredas närmare vilka utgifter och inkomster som uppstår. Risken för ändringar i kalkylen är relativt stor, framförallt gällande vissa poster så som antal bostäder, byggande av ny idrottsplats, ny konstgräsplan i Fredhällsparken och flytt av S:t Göransgatan.

Projektet ingår i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Stadens ambition är att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet. Projektet innebär ett välkommet tillskott i stadsutvecklingsområdets budget och bidrar ekonomiskt till övriga projekt i programområdet.

De totala utgifterna för exploateringsnämndens investeringar inom Västra Kungsholmen (exklusive Marieberg) beräknas att uppgå till cirka 4,0 mdkr. Utöver detta tillkommer medfinansiering av trafikplats Kristineberg om cirka 350 mnkr samt fastighetsnämndens investering om cirka 160 mnkr i en ny idrottshall på Kristinebergshöjden. Totalt uppgår de totala utgifterna därmed till 4,5 mdkr. Inkomsterna, främst genererade av fastighetsförsäljningar, beräknas att uppgå till 5,1 mdkr. Utöver detta tillkommer cirka 1 mdkr i ökat markvärde för den mark som upplåts med tomträtt, vilket innebär ökade årliga tomträttsintäkter för staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

- Stadshagen bidrar till målet om 140 000 färdigställda bostäder till 2030.
- Bostadsrätter och hyresrätter blandas inom området.
- Säkrare gång och cykelpassager utformas längs med S:t Göransgatan och Hornsbergs strand.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Kungsholms strand och Mariedalsvägen, i enlighet med översiktsplanen.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden
- Bostäder vid Stadshagens tunnelbanestation innebär att staden bygger i goda kollektivtrafiklägen.

Lokaler

Inom projektet planeras en ny skola, 5 förskolor (4 avd) och 4 enheter med speciallägenheter. Stadshagens idrottsplats rivs och får en ny utformning.

Miljö

Vid genomförandebeslut beskrivs resultatet av de utredningar och konsekvensanalyser som gjorts under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Stadshagsklippan kommer upprustas som gångstråk. Förändringen i Fredhällsparken och förslag till kompensationsåtgärder i parken ska studeras noga i samband med planprocessen.

Tidig miljöbedömning har gjorts för Stadshagen och Fredhällsparken.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheterna uppfylla Stadens energikrav, enligt Stadens Markanvisningspolicy.

Tillgänglighet

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Västra Kungsholmen planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdarna som byggts, kommer parker att anläggas och upprustas. Närheten till Stadshagsklippans naturområde och närliggande park ger goda möjligheter för barns utevistelse.

Närheten till idrott för barn och ungdomar i innerstaden ökar i och med att fotbollsplanen i Fredhällsparken ligger nära både Thorildsplans och Kristinebergs tunnelbanestationer.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Projektet följer projektstyrningsmetoden, SSIP, och en kommunikationsplan för ärendet kommer upprättas. En planeringsorganisation finns där exploaterings- och fastighetskontoret, idrotts- och utbildningsförvaltningen ingår.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen för Stadshagen kommer antas under 2018. För bostäder planeras byggstart 2019 och första inflyttning bedöms till 2021. Nya Stadshagens IP planeras vara klar 2025. Hela projektet är tänkt att vara slutfört till 2030. Detta förutsätter att ny 11-spelsplan i Fredhällsparken tagits i drift innan rivning av Stadshagens IP sker.

Stadsbyggnadsnämnden planerar samråd för Fredhällsparken kvartal 1 2017.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanen Glaven med mera är osäker. Preliminärt förväntas den antas 2019.

För exploateringsnämnden planeras under 2017 nya beslutstillfällen för redovisning av avtal med landstinget. Genomförandebeslut i exploateringsnämnden för detaljplan för Stadshagen planeras preliminärt till kvartal 3 2017 och för detaljplan för Glaven med mera till 2018.

Fastighetskontoret planerar att återkomma med förslag till ett gemensamt genomförandebeslut till fastighetsnämnden och idrottsnämnden innehållandes bland annat färdiga förslag till idrotts- och fotbollsanläggningar, utgifts- och intäktsbedömningar till en noggrannhet om +/-10 %, definitiv hyreskostnad till idrottsnämnden samt förslag till genomförande. Förslag till genomförandebeslut för idrottsplatsen inom Stadshagen 1:5 planeras till 2019 och för fotbollsplanen inom Fredhäll 1:4 planeras till 2018.

Risker och osäkerheter

Precis som för ekonomin finns osäkerheter och risker när det gäller genomförandet.

- En utdragen planprocess och eventuellt överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen för genomförandet.
- Det är svårt att bedöma tid för genomförandet med tanke på att gator, tunnelbana och idrotten ska fungera under utbyggnadstiden.
- Flytten av S:t Göransgatan är tekniskt komplicerat.
- Många entreprenader kommer pågå samtidigt.
- Flera osäkerhetsfaktorer finns i projektet för Stadshagens IP och Fredhällsparken. Osäkra mark- och grundförhållanden. Tekniska lösningar på Stadshagens IP i samband med genomförandet av den underjordiska tennishallen som kommer att gränsa till tunnelbanan.
- Idrottsförvaltningen bedömer att när exploateringen av Stadshagens IP genomförs måste hela idrottsplatsen stängas under hela byggtiden. Detta kommer att innebära stora problem för de föreningar som idag nyttjar Stadshagens IP att kunna bedriva sin verksamhet och då speciellt yngre barn som inte har någon bollplan inom sitt närområde. En risk kan uppstå att idrottsförvaltningen inte kan erbjuda den träningstid på andra bollplaner som föreningarna önskar.

Kommunikation

Kontoren har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Behovet av förskolor har planerats in i detaljplanen. Stadsdelsförvaltningen önskar numera tre enheter för speciallägenheter med 8 lägenheter plus gemensamhetslokal i vardera. Tidigare önskad gruppbostad är ändrad till en enhet med speciallägenheter.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 300 mnkr har avstämning och samråd skett med stadsledningskontoret 2016-11-09 respektive 2016-11-14.

Kontorens sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge.

Ny idrottsplats inom Stadshagen 1:5 samt Fredhäll 1:4 medför förutsättningar för nya bostäder samt ersättningsanläggningar för idrott på Kungsholmen. Efter beställning från idrottsförvaltningen ansvarar fastighetskontoret för projektering och anläggande av idrottsplatsen och fotbollsplanen. Parkeringsgaraget bidrar till en hållbar parkeringssituation i området.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Flera osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att redas ut efter hand i samband med detaljplaneprocesserna.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl total för EN och FN
2. Lönsamhetskalkyl för EN och exploateringsnyckeltal
3. Investeringskalkyl Stadshagen – FN
4. Investeringskalkyl Fredhäll - FN