

**Handläggare**  
Matilda Lewis  
08-508 269 74

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-02-20

**Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder, kontor och hotell inom fastigheterna Kristinebergs Slott 10 och 11 och Kristineberg 1:3 och 1:4 i Kristineberg med Skanska Fastigheter Stockholm AB samt dotterbolag, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Borätt AB.**

**Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostäder inom fastigheten Kristinebergs Slott 10 i Kristineberg med Familjebostäder AB.**

**Projekt Hornsbergskvarteren.  
Genomförandebeslut**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Kristinebergs Slott 10 och 11 m.fl. samt omfattande investeringsutgifter om 1 438 mnkr, investeringsinkomster om 93 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Kristinebergs Slott 10 och 11 m.fl. till Skanska Fastigheter Stockholm AB med dotterbolag, med en försäljningsinkomst om cirka 1 577 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 269 74  
Växel 08-508 276 00  
matilda.lewis@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Kristinebergs Slott 10 till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB med en försäljningsinkomst om cirka 508 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Kristinebergs Slott 10 till Borätt AB med en försäljningsinkomst om cirka 570 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
5. Exploateringsnämnden godkänner tomträttsavgälderna för lokaler och förskola inom kvarter markanvisat till Familjebostäder AB, och ger exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Gunnar Jensen  
TF Förvaltningschef

Niklas Karlsson  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

Det övergripande målet med projekt Hornsbergskvarteren är att tillskapa fler bostäder och att utveckla området till en tätare och med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv.

Området består idag till största del av Hornsbergs bussdepå, belägen mellan Lindhagensgatan, Nordenflychtsvägen och

Kristinebergs slottspark och genomskuren av Essingeledens motorvägsbro.

Då bussdepån avflyttar från marken, enligt tidplan 2021, frigörs mark där ca 750 nya lägenheter kan byggas samt kommersiella lokaler omfattande ca 100 000 kvm bruttoarea uppföras. Inom planförslaget finns stöd för tre fullstora idrottshallar som Fastighetskontoret ska bygga på uppdrag av Idrottsförvaltningen.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har träffats med Skanska Fastigheter Stockholm AB, Remulus LHKV AB, Remulus LHKV BM AB, Remulus LHKV CM AB, Remulus LHKV DM AB (helägda dotterbolag till Skanska Fastigheter Stockholm AB) Borätt AB och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB.

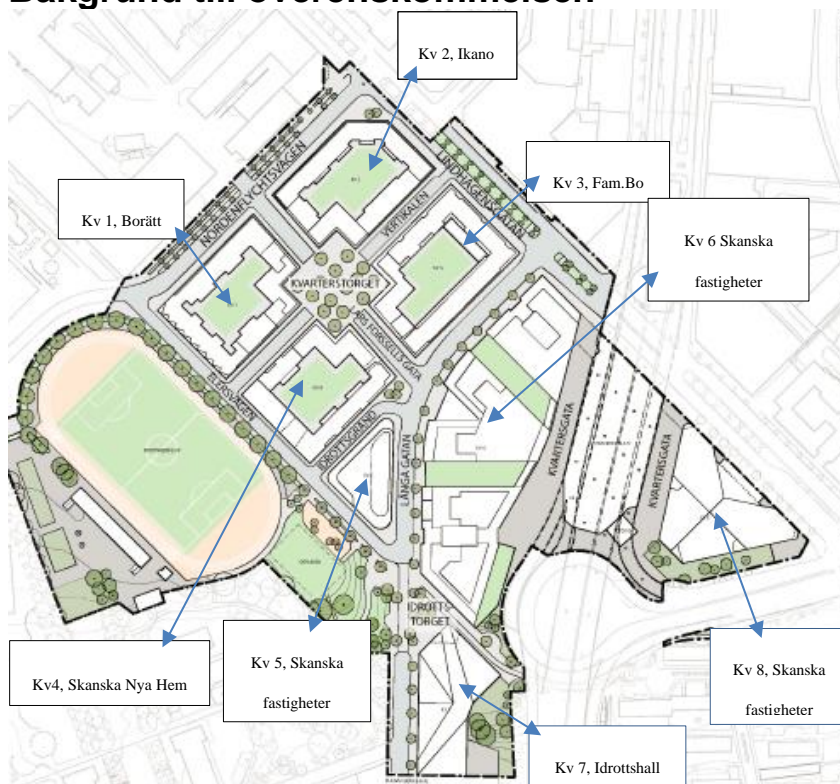
Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats med Familjebostäder AB

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 1 571 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 438 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 203 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 3 391 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendena vid olika tillfällen under åren 2006-2019

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## Bakgrund till överenskommelsen



### Situationsplan över Hornsbergskvarteren

Projektet Hornsbergskvarteren är en viktig del i utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Arbetet pågår i huvudsak enligt det program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-års period bygga ut området med cirka 5 300 bostäder och cirka 300 000 kvm kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är idag färdigbyggda och inflyttade. När området är fullt utbyggt i slutet på 2020-talet kommer det att finnas ca 15 000 arbetsplatser och ca 20 000 invånare i området.

Det övergripande målet med projektet är att tillskapa fler bostäder, idrottshallar och att utveckla Hornsberg till en tätare och med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv.

Området består idag till största del av Hornsbergs bussdepå, belägen mellan Lindhagensgatan, Nordenflychtsvägen och Kristinebergs slottspark och genomskuren av Essingeledens motorvägsbro. Staden förvärvade depåmarken 2008, genom den breda uppgörelse, det så kallade Huvudavtalet, som staden, SL och Stockholms läns landsting ingick gällande ansvarsfördelning, fastighetsköp och försäljningar. Enligt Huvudavtalet ska SL:s

fastigheter och tomträtter inom Hornsbergs bussdepå överläts till staden. Andra delar av berörd mark ägs av Stockholms stad och används som parkering samt upptas av Essingeledens gamla avfartsramper. Trafikplats Kristineberg (tidigare Lindhagens trafikplats) har tidigare byggts om till en mindre ytkrävande anläggning för att frigöra ytor för exploatering i området.

Då bussdepån avflyttar från marken, enligt tidplan 2021, frigörs mark där ca 750 nya lägenheter kan byggas samt kommersiella lokaler omfattande ca 100 000 kvm bruttoarea uppföras.

Marken inom exploateringsområdet har markanvisats i omgångar; 2006 markanvisade dåvarande marknämnden till Skanska Fastigheter AB för kontorsändamål, till Borätt AB, Ikano Bostad AB samt Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB för bostadsrätter. Skanska Fastigheters markanvisning återkallades delvis då staden planerade för den så kallade Samverkanscentralen. När projekt Samverkanscentralen lades ner blev bolaget åter aktuellt för markanvisning, 2016. Resterande del av Skanska Fastigheters markanvisning omförhandlades 2018. Familjebostäder AB har fått markanvisning vid två tillfällen 2014 och 2016.

Ikano Bostad AB har i ett sent skede valt att inte fortsätta i projektet och kommer inte gå vidare och teckna överenskommelse om exploatering.

Ikanos del inom området kommer därför att markanvisas på nytt för bostadsändamål och förskola, i ett senare skede efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Inom planförslaget finns stöd för tre fullstora idrottshallar, inom samma byggrätt, som Fastighetskontoret ska bygga på uppdrag av Idrottsförvaltningen. Idrottshallarna liksom Skanska Fastigheters kontorsbyggnader ska fungera som en skärm mot Essingeledens buller och risker med transporter av farligt gods så att bostadsbebyggelsen möjliggörs och parkområden får en bättre vistelsemiljö.

Stockholm Parkering AB ska uppföra parkeringsgarage och Stockholm Vatten och Avfall AB bygger sopsug under Essingeledens bro, genomförandet utförs i samråd med Trafikverket som är väghållare för Essingeleden. Alla bostäder inom planområdet kopplas till sopsugen.

Borätt AB och Familjebostäder AB uppför speciallägenheter inom sina kvarter. Familjebostäder AB uppför även en förskola om 6 avdelningar. Detaljplanen innehåller en förskola om 4 avdelningar inom det kvarter som återstår att markanvisa.

Kristinebergs IP ingår i detaljplanen då man velat lägga skyddsbestämmelser av kulturhistoriska skäl på den gamla läktarbyggnaden. Inom IP:s område tillkommer även en byggrätt för förrådsbyggnad.

Genomförandetiden för detaljplanen är 7 år.

### *Ansvarsfördelning inom staden*

Exploateringsnämnden ansvarar för att bygga ut allmän platsmark. Genomförandet av projektet innebär stora arbeten med marksanering av den tidigare depåmarken. Saneringsarbetena ska utföras av staden men bekostas av Trafikförvaltningen (tidigare Stockholms läns landsting) enligt tidigare tecknade avtal.

Fastighetsnämnden ansvarar för att bygga idrottshallar samt upprustningsarbeten inom Kristinebergs IP.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för att bygga sopsugen som alla bostäder inom planområdet ska ansluta till.

### **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) beslutar att i huvudsak godkänna programmet för Nordvästra Kungsholmen 2002-01-17

Gatu-och Fastighetsnämnden (GFN) godkänner samarbetsavtal med AB Storstockholm lokaltrafik om exploatering och kollektivtrafikdepåer i Stockholm 2004-03-02

Marknämnden anvisar tillsammans med SL mark för kontors- och bostadsändamål inom fastigheterna Kristinebergs slott m.fl. till Skanska Fastigheter AB, Borätt AB 2006-11-16

Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar bl.a. att för sin del godkänna huvudavtal omfattande bl. a. ansvarsfördelning och fastighetsköp respektive försäljningar med SL och Stockholms läns landsting 2008-03-18

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för Kristinebergs slott m.fl. 2008-04-03

Kommunfullmäktige (KF) beslutar att godkänna huvudavtal omfattande bl.a. ansvarsfördelning och fastighetsköp respektive försäljningar med SL och Stockholms läns landsting 2008-06-09

Exploateringsnämnden (ExplN) fattar inriktningsbeslut om exploatering av Hornsbergs bussdepå, inom fastigheterna Kristinebergs slott10 m.fl. 2008-10-09

Kommunfullmäktige (KF) fattar inriktningsbeslut om exploatering av Hornsbergs bussdepå, inom fastigheterna Kristinebergs slott10 m.fl. 2009-03-16

Exploateringsnämnden (ExplN) fattar genomförandebeslut för ombyggnad av Lindhagens trafikplats (senare Trafikplats Kristineberg) 2010-12-09

Kommunfullmäktige (KF) fattar genomförandebeslut för ombyggnad av Lindhagens trafikplats (senare Trafikplats Kristineberg) 2011-06-13

Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar om markanvisning till Familjebostäder AB, inom fastigheten Kristinebergs slott 10 2014-04-03

Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar om reviderat genomförandebeslut för Trafikplats Kristineberg (tidigare Lindhagens trafikplats) 2014-06-12

Idrottsnämnden (IdN) och Fastighetsnämnden (FsN) fattar inriktningsbeslut för Kristinebergshallarna 2015-05-19

Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar godkänna Avtal om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik. 2015-09-24

Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar om markanvisning till Familjebostäder AB, inom fastigheten Kristinebergs slott 10 2015-12-10

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) godkänner redovisning av plansamråd samt att planförslaget för Hornsbergskvarteren ställs ut för granskning 2017-10-26

Kungsholmens stadsdelsnämnd fattar inriktningsbeslut för förskola om 6 avdelningar och 6 stycken servicelägenheter i Familjebostädernas kvarter i Hornsbergskvarteren 2018-06-14

Kungsholmens Stadsdelsnämnd fattar inriktningsbeslut för gruppbofastad om 6 lägenheter i Borätts kvarter i Hornsbergskvarteren 2018-11-22

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) godkände detaljplan för Hornsbergskvarteren 2019-12-12

## **Överenskommelse om exploatering**

*Skanska Fastigheter Stockholm AB m.fl. kvarter 5 och 6.*

Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kristinebergs Slott 10 har upprättats mellan staden och Skanska Fastigheter Stockholm AB, Remulus LHKV AB (projektbolag 1), Remulus LHKV BM AB (projektbolag 2), Remulus LHKV CM AB (projektbolag 3) och Remulus HLKV DM AB (projektbolag 4), nedan kallade projektbolagen.

De fyra projektbolagen är helägda dotterbolag till Skanska Fastigheter Stockholm AB och är ansvariga för olika delar av utbyggnaden av Skanska Fastigheter Stockholm ABs kontors- och hotellfastigheter i kvarter 5 och 6.

Skanska Fastigheter Stockholm AB är ansvarigt för att uppfylla projektbolagens förpliktelser och svarar solidariskt med vart och ett av projektbolagen för deras respektive skyldigheter enligt överenskommelsen om exploatering, inklusive ansvar för vite.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter den blivande kvartersmarken med äganderätt till projektbolagen.

Staden och Skanska Fastigheter Stockholm AB har kommit överens om en köpeskilling om 12 600 per kvadratmeter ljus bruttoarea. Projektet (etapp 1, 2 och 3) är utformat med ett skyddsavstånd på 25 meter från Essingeleden. För sekundära ytor beräknas köpeskillingen som 50 % av ovanstående pris. Som sekundär yta räknas följande byggrättsytor ljus BTA för kvarter



6: Ytor med fasad mot Essingeleden, till ett djup av 8 meter in i byggnaden och där färdigt golv ligger under Essingeledens nivå. Mot Lindhagensgatan får ytan inte ha fasad från annat håll inom 6 meter. Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2017-01 och ska regleras – upp eller ner- i enlighet med index.

Preliminär köpeskillning beräknades hösten 2019 till 1 136 mnkr

Staden och Skanska Fastigheter Stockholm AB är överens om att tillträde till fastigheterna kan ske i etapper. Den första etappen tillträds när fastighetsbildning vunnit laga kraft och erforderlig marksanering har utförts.

Skanska AB har skrivit en borgensförbindelse avseende genomförandet av projektet.

Expertrådet har godkänt ärendet 2018-06.

#### *Skanska Fastigheter Stockholm AB, kvarter 8*

Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Kristinebergs slott 11, har upprättats mellan staden och Skanska Fastigheter Stockholm AB. Bolaget ska uppföra kontorsbyggnad och den blivande kvartersmarken ska enligt överenskommelsen om exploatering överlätas med äganderätt till Bolaget.

Staden och Skanska Fastigheter Stockholm AB har kommit överens om en köpeskillning om 12 000 per kvadratmeter ljus bruttoarea. Projektet är utformat med ett skyddsavstånd på 25 meter från Essingeleden. För sekundära ytor beräknas köpeskillingen som 50 % av ovanstående pris. Som sekundär yta räknas följande byggrättsytor ljus BTA för kvarter 8: Ytor med fasad mot Essingeleden, till ett djup av 6 meter in i byggnaden och där färdigt golv ligger under Essingeledens nivå. Ytan får inte ha fasad från annat håll inom 6 meter. Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2016-08 och ska regleras – upp eller ner- i enlighet med index.

Preliminär köpeskillning beräknades hösten 2019 till 442 mnkr

Bolaget övertar ansvaret från Staden för utförande och kostnader förenade med sanering av fastigheten till ett fast belopp om 18 000 000 kr. kostnaden förs vidare till Trafikförvaltningen genom tidigare tecknade avtal.

Skanska AB har skrivit en borgensförbindelse avseende genomförandet av projektet.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-09.

*Borätt AB, kvarter 1*

Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kristinebergs Slott 10 har upprättats mellan staden och Borätt AB. Bolaget ska uppföra ca 230 bostadsrätt-alternativt ägarlägenheter med kommersiella lokaler i bottenvåningen.

Bolaget förbinder sig att ansluta till den i området planerade sopsugsanläggningen och ska även bygga en gruppbostad om 6 lägenheter efter överenskommelse med Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Staden och Borätt AB har kommit överens om en köpeskilling om 11 300 kronor per kvm ljus BTA för bostäderna. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2006-07-01 och ska regleras – upp eller ner- i enlighet med index.

Köpeskilling för de kommersiella lokalerna (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2018-02-01 om 7700 kr per kvm BTA och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Tillträdesdagen

Preliminär köpeskilling för bostadsdelen i projektet beräknades hösten 2019 till 565 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2006.

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler i projektet beräknades hösten 2019 till 5,2 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-02.

*Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, kvarter 4*

Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kristinebergs Slott 10 har upprättats mellan staden och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB. Bolaget ska uppföra ca 250 bostadsrättslägenheter med kommersiella lokaler i bottenvåningen.

Bolaget förbinder sig att ansluta till den i området planerade sopsugsanläggningen och ska även upplåta utrymme för en elnätstation inom sin byggrätt.

Staden och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB har kommit överens om en köpeskilling om 11 300 kronor per kvm ljus BTA för bostäderna. Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2006-07-01 och ska regleras – upp eller ner- i enlighet med index.

Köpeskilling för de kommersiella lokalerna (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2018-02-01 om 7400 kr per kvm BTA och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen

Preliminär köpeskilling för bostadsdelen i projektet beräknades hösten 2019 till 502 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2006.

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler i projektet beräknades hösten 2019 till 5,3 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-02.

#### *Familjebostäder AB, kvarter 3*

Överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse kommer upprättas avseende del av Kristinebergs Slott 10 med Familjebostäder AB. Bolaget avser uppföra ca 220 hyreslägenheter samt inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningen. Bolaget förbinder sig att ansluta till den för området planerade sopsugen.

Bolaget ska inom sitt projekt bygga 6 st. speciallägenheter samt en förskola om 6 avdelningar efter överenskommelse med Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

Avgälden för bostäder ska i det kommande tomträttsavtalet baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträttsavgifter som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

För lokaler är avgälden bestämd till 500 kr/kvm BTA och förskolan 450 kr/kvm BTA i prisläge 2019-02-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-02.

### *Övriga överenskommelser om exploatering*

Sedvanliga överenskommelser om exploatering och tomträttsupplåtelse kommer att upprättas med följande byggaktörer:

Fastighetskontoret för uppförandet av idrottshallar, Stockholm Parkering för byggande av parkeringsgarage och med Stockholm Vatten och Avfall för byggandet av sopsug.

Ovanstående överenskommelser kommer upprättas på delegation av exploateringskontoret.

### *Övriga avtal*

#### *Trafikverket*

Trafikverket har uttryckt önskemål om tecknande av genomförandeavtal med staden för den byggnation som ligger i direkt anslutning till Essingeleden. Då marken i anslutning till Essingeleden säljs kommer eventuella åtaganden föras vidare till respektive byggaktör.

#### *Trafikförvaltningen*

Förtydligande av avtal om fastighetsreglering m.m. som tidigare tecknats med nuvarande Trafikförvaltningen avseende att Trafikförvaltningen står för alla kostnader förknippade med rivning och sanering inom det nuvarande bussdepåområdet, oavsett vem som utför det faktiska arbetet.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår investeringen till 1 438 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter. I detta projekt tas även hänsyn till tidigare nedlagda utgifter då ett stort förvärv av mark har gjorts för att möjliggöra projektet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 571 mnkr motsvarande 799 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt till viss del och i övrigt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,55.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 1 438 mnkr, varav 858 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna avser till största del förvärv av mark. De kommande utgifterna avser byggnation av gator och torg samt upprustning av parkytor.

Investeringsinkomster beräknas till 93 mnkr och försäljningsinkomster beräknas till 3 391 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 3 359 mnkr.

Försäljningsinkomsterna fördelas på olika år beroende på när tillträde till respektive fastighet kan ske. Byggaktörerna står för plankostnader och övriga kostnader som tillhör byggnationen av husen, bortsett från anslutning till vatten och avlopp för de fastigheter som upplåts med tomträtt. För dessa ansvarar staden för anläggningsavgiften.

Inledningsvis kan stora kostnader för saneringsarbeten uppstå dessa kostnader ska dock föras vidare på Trafikförvaltningen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 236 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt relativt lågt. Jämförelse kan göras med projekt Persikan, där nettoexploateringsutgiften beräknats till 470 tkr och projekt Stadshagen, 334 tkr. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. I detta har dock inte hänsyn tagits till tidigare markförvärv. Med förvärvet medräknat hamnar projektet högre än jämförbara projekt, 652 tkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 203 %.

Kalkyler har även tagits fram som tar hänsyn till stadens totala utgifter i projektet. Om kostnader för idrottshallarna läggs till förändras lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden men

---

<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).

projektet visar fortfarande ett positivt nettonuvärde om 1 330 mnkr (jmf 1 571 mnkr utan idrottshallarna) motsvarande 677 tkr/ekvivalent lägenhet (jmf 799 tkr utan idrottshallarna) Exploateringsgraden är den samma 4,55, men utgifterna ökar från 1 438 mnkr till 1 742 mnkr. Reavinsten är oförändrad 3 359mnkr. Med idrottshallarna i kalkylen ökar projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet från 236 tkr (652 tkr med förvärv) till 358 tkr (774 tkr med förvärv) i fast prisnivå.

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 1 438 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 93 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>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-858,5	-39,6	-11,3	-166,5	-105,5	-257,1	-1 438,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,8	0,0	0,0	0,0	92,6	0,0	93,4
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-857,7</b>	<b>-39,6</b>	<b>-11,3</b>	<b>-166,5</b>	<b>-12,8</b>	<b>-257,1</b>	<b>-1345,0</b>
Försäljningsinkomst	0,0	441,8	0,0	0,0	265,2	2 684,5	3 391,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Fastighetsnämndens kostnader för nya idrottshallar beräknas till ca 240 mnkr, förutsatt att man väljer att bygga två hallar, om trehalls-alternativet skulle väljas bedömer Fastighetskontoret kostnaden till ca 330 mnkr.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell

Drift Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	max 8,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -11,9	år 2030
Reavinster/förluster	409,4	0,0	0,0	265,1	1 690,3	993,9	totalt 3 358,8
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>409,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>265,8</b>	<b>1 691,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-2,0	mellan -2,6 och -4,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -4,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>-2,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 19 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 8,5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 3 359 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Då exploateringen ligger ett antal år fram i tiden är tidsfaktorn en osäkerhetsfaktor för kalkylen.

Kalkylen för allmän platsmark bygger på framtagna systemhandling, i samband med detaljprojektering kan utgifterna förändras.

Tidplanen för projektet riskerar att försenas dels för risken att detaljplanen blir överklagad samt att förseningar i samband med SLs flytt från depåområdet kan uppstå.

Exploateringskontoret har tagit hänsyn till ovanstående risker genom att lägga på en budget för oförutsett/risker.

Exploateringskontoret kommer följa och vidta åtgärder för att minimera dessa risker.

Möjlighet till en säkrare kalkyl (både med och utan idrottshallarna) får projektet när staden väljer att sälja den

kvarvarande bostadsbyggrätten i området. Kalkylen bygger på att den säljs till samma villkor som i avtalen med Skanska Nya Hem och Borätt. Hur markvärdet eventuellt förändras fram till försäljning är osäkert, markvärdet kan vara högre eller lägre när försäljningen sker.

### **Slutsats-ekonomi**

Ekonomi för projektet visar på ett positivt nuvärde. Vid detaljprojektering av allmän platsmark utreds närmare vilka utgifter som uppstår. Risken för ändringar i kalkylen är relativt stor eftersom det är ett projekt med stora gatuutbyggnader. Projektet kommer dock få ett överskott på grund av försäljningsinkomsterna.

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

De totala utgifterna för investeringar inom Västra Kungsholmen (utom Marieberg) beräknas att uppgå till ca 3,7 mdkr. Utöver detta tillkommer medfinansiering av Trafikplats Kristineberg om ca 350 mnkr samt fastighetsnämndens investering i de nya idrottshallarna ca 240 mnkr. Totalt uppgår utgifterna därmed till ca 4,3 mdkr. Inkomsterna, främst genererade av fastighetsförsäljningar, beräknas uppgå till ca 5 mdkr. Utöver detta tillkommer ca 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 stadens Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Hornsbergskvarteren bidrar till målet om 140 000 färdigställda bostäder till 2030. Bostadsrätter och hyresrätter blandas inom området liksom olika funktioner; kontor, hotell, idrottsanläggningar och bostäder. I enlighet med översiktsplanen bidrar den nya bebyggelsen till att koppla ihop stadens delar och främjar en levande stadsmiljö i hela staden. Bostäder i Hornsbergskvarteren innebär att staden bygger i goda kollektivtrafiklägen.



## Lokaler

Inom projektet planeras för nya idrottshallar och en förskola med 6 avdelningar. Även 6 stycken speciallägenheter och en gruppbofastad om 6 lägenheter inryms i projektet. Samråd kring detta har skett med Kungsholmens stadsdelsförvaltning. Detaljplanen medger även en förskola om 4 avdelningar inom Ikanos tidigare kvarter.

## Miljö

Under detaljplanearbetet har ett antal miljökonsekvenser utretts såsom buller från vägtrafik och kringliggande verksamheter, luftkvalitet, risk avseende farligt godstransporter och markföroreningar. Utformningen av detaljplanen har tagit hänsyn till detta och miljökonsekvenserna kan hanteras i genomförandet.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Endast ett mindre grönområde ianspråktas för exploateringen och det är på platsen där de nya idrottshallarna planeras, detta område är i dag bullerstört och upptas delvis av Essingeledens gamla avfartsramper. Övrig exploatering sker på redan hårdgjord yta. Vid idrottshallarna vidtas åtgärder för att kunna spara flera av de ekar som finns på platsen. Delar av Kristinebergs slottspark rustas upp och nya parkytor anläggs på mark som idag används som parkering.

## Energihushållning

De flesta bolagen har, trots att markanvisningarna inte kräver det, förbundit sig att vid projektering och byggande inom Hornsbergskvarteren uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

Höjdskillnaderna inom området är inte särskilt stora och målsättningen är att planområdet knyts ihop tillgängligt.

## 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 byggs, kommer parker

att anläggas och upprustas. Närheten till Kristinebergs slottspark ger goda möjligheter för barns utevistelse.

## Jämställdhet

Projektet har inte arbetat specifikt med jämställdhet.

## Konstnärlig utsmyckning

Detta projekts konstbudget har redan ianspråktagits då man tidigare hade gemensam budget för projekten kring Kristinebergs Slottspark. Konst finns utplacerad i parken och består bland annat av speciella lampor vid parkens entréer.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen för Hornsbergskvarteren är godkänd i Stadsbyggnadsnämnden och planerad att antas i Kommunfullmäktige våren 2020, samtidigt med genomförandebeslutet

Skanska Fastigheter Stockholm AB kan tillträda Kristinebergs Slott 11 och påbörja byggnation av kontorsfastighet så snart detaljplanen vinner laga kraft.

SL planerar flytt från depåområdet sensommaren 2021 och påbörjar i samband med det rivning av byggnader och övriga anläggningar inom området. Staden planerar att kunna utföra sanering av området under 2022 och då även påbörja utbyggnaden av ledningar och gator. Tillträde för kontorshus och bostadsprojekt kommer att ske etappvis från 2022 och framåt. Detaljerad tidplan med utbyggnadsordning kommer tas fram då detaljplanen vunnit laga kraft.

Första inflyttning av bostäder planeras ske runt 2025, men tidplanen är ännu osäker.

Ombyggnad och nyanläggning av park kommer ske succesivt i området under utbyggnadstiden. Avsikten är att utemiljön ska vara klar när inflyttning sker i de olika bostäderna.

Hela projektet är tänkt att vara slutfört runt 2030.

## Risker och osäkerheter

Det finns en del osäkerheter och risker när det gäller genomförandet. Främst gäller detta tidplanen. Om detaljplanen

överklagas eller SLs flytt från området av någon anledning blir försenad påverkas tidplanen negativt.

Osäkra markförhållanden kan försvåra genomförandet.

Många entreprenader kommer pågå samtidigt vilket ställer höga krav på genomförandeplaneringen.

Exploateringskontoret kommer under genomförandet bevaka dessa risker och vidta åtgärder för att minimera dem.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och trafikkontoret. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktörerna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål och har planerat för speciallägenheter respektive gruppbofästigheter.

Trafiknämnden berörs av projektet genom bl.a. nybyggnation av gator och torg.

Idrottsnämnden och Fastighetsnämnden deltar i projektet genom byggandet av idrottshallarna.

Då projektet medför en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning och samråd skett med stadsledningskontoret.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Utvecklingen av projekt Hornsbergskvarteren ligger i linje med förutsättningarna i programmet för Nordvästra Kungsholmen från 2002.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter. Investeringar i gator, torg och parker medför en förbättring av miljön på allmän platsmark i området.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. En del osäkerhetsfaktorer finns men dessa kommer hanteras under detaljprojekteringen.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyler och exploateringsnyckeltal.