

**Handläggare**  
Monica Almquist  
08-508 262 52

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-05-27

## **Bostäder och kontor inom fastigheten Tegelbruket 4. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 7 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Jesper Skiöld  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Region Stockholm, nedan även kallad Regionen, avser att utveckla enskild mark till bostäder inom fastigheten Tegelbruket 4 i stadsdelen Kungsholmen. Fastigheten är bebyggd och har tidigare använts till S:t Eriks ögonsjukhus. För detta område har ett föravtal tagits fram vilket syftar till att reglera kostnader som uppkommer under projektets gång och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplan.

Föravtal har godkänts av nämnden 2019-02-15. Staden kommer projektera och ansvara för återställning och anpassning av befintliga gator; Polhemsgatan och PO Hallmans gata. Det innebär att stadens kostnader kommer överstiga 10 mnkr.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 262 52  
Växel 08-508 276 00  
monica.almquist@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Detaljplan för Tegelbruket 4 var på samråd kvartal 1 2021. Förslaget innehöll ca 300 lägenheter, 5 000 kvm kontor, idrottshall, förskola och servicelägenheter.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 96 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 73 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 73 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 302 procent.

Försäljningsinkomsterna om ca 115 mnkr är ännu preliminärt beräknade för den tillskottsmark som regionen ska förvärva vid Polhemsgatan. Expertrådet kommer att behandla ärendet inför att exploateringsavtal upprättas med regionen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

## Bakgrund

Region Stockholm, nedan även kallad Regionen, avser att utveckla enskild mark till bostäder inom fastigheten Tegelbruket 4 i stadsdelen Kungsholmen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostads- och vårdändamål, men som inte har genomförts.

Tidigare har S:t Eriks ögonsjukhus legat inom fastigheten. Sjukhuset har flyttat till Hagastaden och byggnaderna hyrs ut för tillfälliga verksamheter.



Fastigheten Tegelbruket 4 inom stadsdelen Kungsholmen

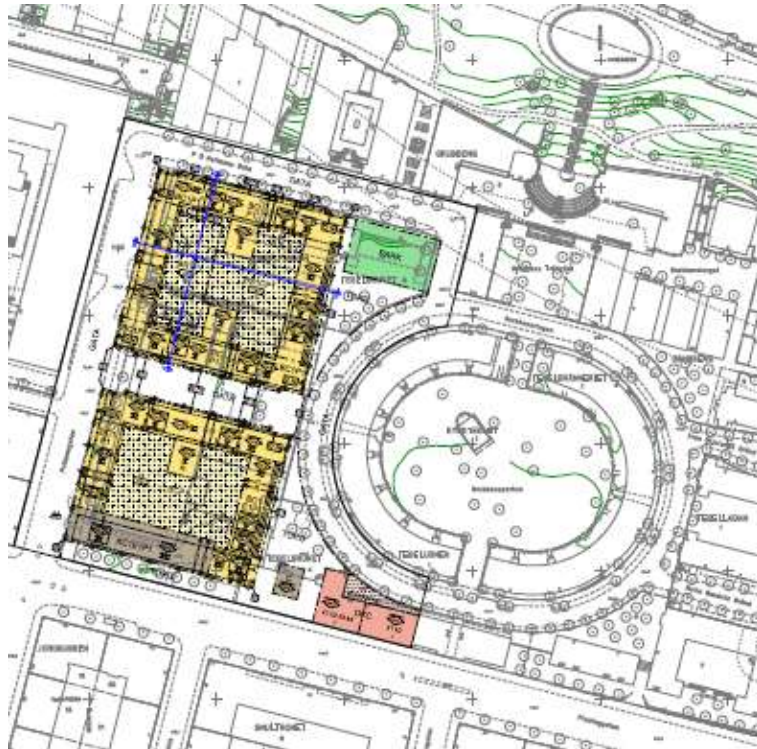
Föravtalet innebär att regionen ska bekosta utbyggnad för blivande allmän platsmark samt återställning och anpassning av befintlig allmänplatsmark. Efter att föravtalet skrevs så har staden och regionen kommit överens om att staden ansvarar för projektering för befintlig allmän platsmark, främst Polhemsgatan och PO Hallmans gata. Troligen kommer staden även genomföra återställning och anpassningsarbeten för dessa gator. Kostnaderna för staden kommer då att överstiga 10 mnkr och inriktningsbeslut måste godkännas av exploateringsnämnden

Detaljplan för Tegelbruket 4, Dp 2016-10001, var på samråd kvartal 1 2020. Förslaget innehöll ca 300 lägenheter, 5 000 kvm kontor, idrottshall, förskola och servicelägenheter. Samrådsredogörelse planeras att redovisas i stadsbyggnadsnämnden under 2021. Enligt gällande detaljplan och även i samrådsförslaget föreslås en ca 6 m remsa av Polhemsgatan bli kvartersmark.

Regionen har drivit detaljplanearbetet t o m samråd, men har sedan sålt fastigheten till Skanska Sverige Nya Hem och Skanska Fastigheter. Formellt godkänns försäljningen av Regionen i juni 2021. Regionen kommer nu fortsätta utvecklingen på fastigheten tillsammans med Skanska.

Exploateringsavtal kommer att upprättas med Regionen och där kommer även Skanska att vara part. Enligt föravtalet ska ersättning för mark sättas till ett marknadsvärde utifrån

genomsnittsmetoden. Exploateringsavtalet ska vara klart innan detaljplanen antas.



Urklipp ur detaljplan för Tegelbruket 4, Dp 2016-10001 samrådsförslag

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt ett föravtal mellan staden och Region Stockholm 2019-02-14

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-03-23.

### Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva tillskottsmarken. Ersättningen kommer att förhandlas och godkännas i expertrådet i samband med att exploateringsavtalet tas fram. En mycket preliminär ersättningsnivå har tagits fram för inriktningsbeslutet.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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) ett positivt nettonuvärde om 96 mnkr motsvarande 274 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Del av Polhemsgatan inom fastigheten Kungsholmen 1:53 kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,39.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 73 mnkr, varav 1 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst återställning och anpassning av Polhemsgatan och PO Hallmans gata. Inkomsterna beräknas till cirka 73 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Regionen. Försäljningsinkomster som avser del av Kungsholmen 1:53 beräknas till 115,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 115,4 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 2 tkr i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 302 procent.

All ekonomisk risk avseende Regionens del av projekteringen står Regionen för.

### Budgetkonsekvenser

#### **Investeringsbudget och försäljningsinkomster**

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 73 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 73 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>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-4,1	-0,4	-0,7	-2,0	-64,5	-72,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,4	4,1	0,4	0,7	2,0	64,5	72,1
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,7</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	115,4	0,0	115,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens 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 öka marginellt. Reavinsten beräknas uppgå till 115,4 mnkr.

Utbildningsförvaltningen kommer få ökade driftskostnader för idrottshallen om behovet finns och staden beslutar att hyra in den.

### **Ekonomiska osäkerheter**

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

Försäljningsinkomsterna är ännu preliminära och kommer påverkas av överenskommet pris för tillskottsmarken och kommande bygg rätt.

Genomförandet av blivande allmän platsmark ligger ett antal år framåt i tiden. Det kommer att påverka kostnaderna för stadens markentreprenad, eftersom kostnadsutvecklingen fram till att upphandling sker inte är känd.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektets totala ekonomi och bedömda osäkerheter bedöms vara acceptabla.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

### Bostadsbebyggelse

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)

Den aktuella exploateringen avser totalt ca 300 lägenheter, planerade för bostadsrätt.

### Arbetsplatser och lokaler

Planerad utbyggnad innebär att ca 500 nya arbetsplatser skapas i ett kontorshus mot Fleminggatan.

### Miljö

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt bullerpåverkan, luftkvalitet, dagvattenhantering och kulturmiljö.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet är bebyggt varför det inte blir aktuellt att kompensera ianspråktagen grönyta.

### Tillgänglighet

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 få positiv påverkan för barn genom att nya vistelseytor skapas och tryggheten i området ökar. Inom projektet planeras en förskola.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå ytterligare cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Regionen sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2027.

När exploateringsavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2022.

### Risker och osäkerheter

Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats i detta tidiga skede och som har fått genomslag i lönsamhetskalkylen.

- Förskjuten tidplan för planprocessen påverkar kostnader.
- Planprocessen kommer visa omfattningen av ny allmän platsmark, det kan komma att påverka kalkylerade kostnader.
- Miljö kvalitetsnormer

### Kommunikation

Stadsdelsförvaltningen är informerad om projektet i samband med att detaljplanen var på samråd .

Kungsholmens stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov en förskola och av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Regionen är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

I planförslaget föreslås en idrottshall. Staden genom utbildningsförvaltningen är tillfrågad av Regionen om behovet finns och om staden är beredd att hyra in sig i anläggningen.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret, 2021-04-22.



## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal