

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Exploateringsavtal med försäljning för bostäder inom delar av fastigheterna Tegelbruket 4 och Kungsholmen 1:53 i Kungsholmen med Region Stockholm Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Tegelbruket 4 och Kungsholmen 1:53 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Tegelbruket och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 74,3 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 72,5 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 83,4 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med överlåtelse av mark inom fastigheten Kungsholmen 1:53 till Region Stockholm med en preliminär köpeskilling om cirka 83,4 miljoner kronor enligt bilaga 1.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 43
Växel 08-508 276 00
Monica.almquist@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Matilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet avser ett genomförandebeslut för projektet Tegelbruket 4 och även ett exploateringsavtal mellan staden och Region Stockholm om försäljning av stadens mark och fördelning av anläggande av blivande allmän platsmark.

Region Stockholm (tidigare Stockholms läns landsting), nedan även kallad Regionen, avser att utveckla enskild mark till bostäder inom fastigheten Tegelbruket 4 i stadsdelen Kungsholmen. Fastigheten är bebyggd och där låg tidigare S:t Eriks ögonsjukhus. För detta område har ett föravtal tagits fram med beslut i exploateringsnämnden 2019-02-14.

Detaljplanen har varit på plangranskning. Förslaget innehåller cirka 260 lägenheter, ett kontorshus mot Fleminggatan, förskola och garage under de två kvarteren.

Exploateringsavtal mellan staden och Region Stockholm, som är lagfaren ägare till fastigheten Tegelbruket 4, reglerar köpeskilling för del av Polhemsgatan som blir kvartersmark, tillträde, genomförande och vite för färdigställande av blivande allmän platsmark mm. Enligt avtalet ansvarar regionen för och bekostar utbyggnad av blivande allmän platsmark inom fastigheten Tegelbruket (exploateringsområdet). Staden bygger om Polhemsgatan och PO Hallmans gata, men Regionen bekostar. Socialförvaltningen har tackat nej till LSS-boende.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 228 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 74,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 1,6 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 212 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 83,4 miljoner kronor, som utgör ersättning för att en del av stadens fastighet Kungsholmen 1:53, del av Polhemsgatan regleras in i Tegelbruket 4.

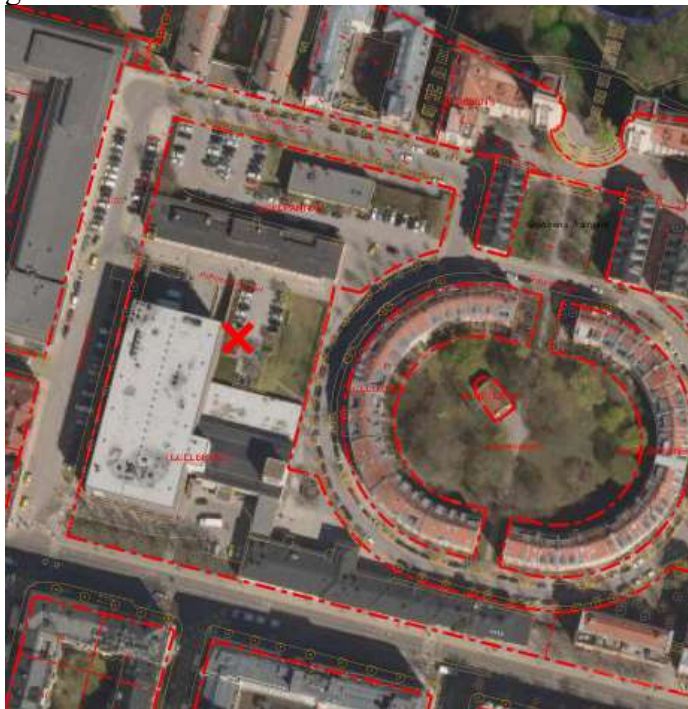
Expertrådet har godkänt ärendet 2024-03-14 (dnr 2022-04636).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2024-02-15. 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 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.



Fastigheten Tegelbruket 4 inom stadsdelen Kungsholmen

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

Ett föravtal har upprättats mellan Region Stockholm och staden, beslut i exploateringsnämnden 2019-02-14. 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. Staden kommer även genomföra återställning och anpassningsarbeten för dessa gator.

Detaljplan för Tegelbruket 4, Dp 2016-10001, var på samråd kvartal 1 2020. Förslaget innehöll cirka 300 lägenheter, 5 000 kvadratmeter kontor, idrottshall, förskola och servicelägenheter. Enligt gällande detaljplan och även i samrådsförslaget föreslås en ca 6 meter remsa av Polhemsgatan bli kvarteretsmark. Utbildningsförvaltningen har i plansamrådet meddelat att man inte vill ha en skolidrottshall här.

Regionen har drivit detaljplanearbetet t o m samråd, men har sedan sålt fastigheten till bolag inom koncernen Skanska AB, nedan kallad Skanska. Regionen har sedan fortsatt utvecklingen på fastigheten tillsammans med Skanska.

Detaljplanen har nu varit på plangranskning. Förslaget innehåller nu cirka 260 lägenheter, ett kontorshus mot Fleminggatan, förskola, LSS-boende och garage under båda kvarteren (ett eller två garageplan). Regionen planerar det översta garageplanet för de nya bostäderna och kontoren. Om det undre planet byggs så ger det ytterligare parkeringsplatser.



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

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2017-02-02.

Exploateringsnämnden har godkänt ärendet ”Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Tegelbruket 4 i stadsdelen Kungsholmen” 2019-02-14.

Exploateringsnämnden har godkänt ärendet ”Bostäder och kontor inom fastigheten Tegelbruket 4. Inriktningsbeslut” 2021-04-28.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ärendet ”Redovisning av plansamråd (325 lägenheter, kontor och förskola)” 2021-05-26

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ärendet ”Del av Tegelbruket 4, redovisning och ställningstagande inför granskning av förslag till Detaljplan för Tegelbruket 4 m fl i Kungsholmen (260 bostäder, kontor och förskola)” 2023-02-23

Kungsholmens stadsdelsnämnd har godkänt ärendet ”Tegelbruket 4 - förskola med 4 avdelningar, inriktningsbeslut” 2023-06-15.

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret har upprättat ett exploateringsavtal med Region Stockholm, som är lagfaren ägare till fastigheten Tegelbruket 4.

Fastighetsreglering kommer att ske för mark som blir allmän platsmark utan ersättning. Reglering av mark från Kungsholmen 1:53 till Tegelbruket 4 ska ske för en ersättning om 83,4 mnkr, värdetidpunkt 2023-03-01, med indexuppräknings. Det är en del av Polhemsgatan som blir kvartersmark.

Regionen ansvarar för och bekostar utbyggnad av blivande allmän platsmark inom fastigheten Tegelbruket (exploateringsområdet). Staden bygger om Polhemsgatan och PO Hallmans gata, men Regionen bekostar.

Detaljplanens genomförandetid är åtta år. Blivande allmän platsmark ska vara iordningställd och överlämnad till staden inom genomförandetiden mot ett vite om 20 mnkr i penningvärde 2023-03-01.

Detaljplanen medger att förskola får anordnas i det norra bostadskvarteret. Staden och Regionen har inte kunnat komma överens om en avsiktsförklaring för förskola. Det innebär att Regionen inför genomförandet av detaljplanen väljer om det blir en förskola och vem som ska driva förskolan. Socialförvaltningen har meddelat att man inte önskar LSS-boende inom projektet.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor, se bilaga 1.

Expertrådet har godkänt ärendet 2024-03-14 (dnr 2022-04636).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 39 000 kronor per ljus BTA i prisnivå 2023-03-01.

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

I detta ärende uppgår investeringen till 74,3 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 75 miljoner kronor motsvarande 228 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Del av Kungsholmen 1:53 som blir kvartersmark kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,12.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 74,3 miljoner kronor, varav 5,2 miljoner kronor är

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Av dessa utgör 1,6 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Utgifterna avser främst ombyggnad av Polhemsgatan och PO Hallmans gata, med ledningsflytt och trädplantering.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 72,5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av icke offentliga bidrag.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av del av Kungsholmen 1:53 beräknas till 83,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 83,3 miljoner kronor. I inriktningsbeslutet beräknades försäljningsinkomsten till cirka 115 mnkr. Minskningen beror på mindre byggrätt på stadens mark och indexets påverkan på avtalat pris per kvadratmeter byggrätt.

Byggaktören ska stå för sina servisanslutningar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 187 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre ². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 212 procent. All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 74,3 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 72,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,2	-1,5	-1,0	-4,8	-32,8	-29,0	-74,3
Inkomster (exkl. försäljning)	3,4	1,5	1,0	4,8	32,8	29,0	72,5
Nettoutgift (-) /- inkomst	-1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8

Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	83,4	0,0	0,0	83,4
---------------------	-----	-----	-----	------	-----	-----	------

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,3 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 1,6 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 83,3 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet är ett privatmarksprojekt och staden ska få full teckning för sina nedlagda kostnader förutom för eventuella markföreningar på den mark som säljs till Regionen. Eventuell förgävesprojektering för staden ska Regionen täcka. Beroende på utvecklingen för index kan försäljningsinkomsten öka eller minska.

Slutsats ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett positivt nuvärde. Projektet bidrar väl till stadens ekonomi.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

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

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
 - använd den centrala stadens attraktionskraft
- Den aktuella exploateringen avser 260 lägenheter i bostadsrätt.

Lokaler

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

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har utretts 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.

Barnrättsperspektivet

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

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är bullerpåverkan, luftkvalitet, dagvatten- och skyfallshantering samt kulturmiljö.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet är bebyggt varför det inte blir aktuellt att kompensera ianspråktagen grönyta. Inom projektet skapas nya trädplanterade torg och en mindre park.

Genomförandefrågor

Tidplan

Kontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under 2024.

Skanska planerar rivning av befintliga sjukhusbyggnader i anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft. Staden påbörjar ombyggnad av Polhemsgatan och P O Hallmans gata något år senare.

Skanska planerar byggstart av bostäderna efter att rivningen är klar och byggnation kommer pågå i 4-5 år.

Risker och osäkerheter

Det finns främst risker kopplade till tidplanen, till exempel utdragen planprocess och fördröjning av framtida beslut. Detta är risker och osäkerheter som i första hand påverkar Skanska.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har tidigare uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Socialförvaltningen har nu övertagit planering av dessa bostäder. De har meddelat i remissvar till stadsbyggnadskontoret att dom inte önskar LSS-bostäder.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Avstämning har skett 2024-01-15.

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. Försäljningsintäkterna är också ett positivt tillskott till stadens kassa.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal