

Utlåtande 2017:69 RI (Dnr 123-2113/2016)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning
respektive tomträtt, för bostäder inom fastigheten
Persikan 5 m.m. på Södermalm**

Tilläggsmarkanvisning samt genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder inom fastigheten Persikan 5 m.m. omfattande investeringsutgifter om 550 miljoner kronor godkänns.
2. Försäljning av mark inom fastigheten Persikan 5 m.m. till en försäljningsinkomst om cirka 1 500 miljoner kronor godkänns.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.
4. Utgifter under år 2017 finansieras inom exploateringsnämndens budget. Utgifter kommande år beaktas i samband med upprättande av kommunfullmäktiges budget 2018.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Detaljplanen för Persikan 5 på östra Södermalm möjliggör för cirka 1 240 lägenheter, varav 665 hyreslägenheter och 575 bostadsrättslägenheter. Det planeras också för två förskolor om totalt tio avdelningar, servicelokaler, nya offentliga platser i form av gator, ett torg, en mindre platsbildning, park och ett inre stråk som knyter samman området.

Den 15 december 2016 beslutade exploateringsnämnden att godkänna genomförandet av exploatering inom fastigheten Persikan 5 m.m., omfattande investeringsutgifter om 550 miljoner kronor. Projektet uppgår då sammanlagt till en utgift om 800 miljoner kronor, varav 250 miljoner kronor har beslutats tidigare av kommunfullmäktige den 9 juni 2008. Exploateringsnämnden beslutade också att godkänna överenskommelsen om exploatering inom fastigheten Persikan 5 med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 1500 miljoner kronor. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 830 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser sammantaget att exploateringen är positiv ur ett ekonomiskt perspektiv och ger ett välkommet tillskott av bostäder med blandade upprättelseformer i ett område med god tillgång till kollektivtrafik, service samt park- och naturområden.

Mina synpunkter

Stockholm växer snabbt och staden har satt höga mål för bostadsbyggandet. Fram till år 2030 ska 140 000 nya bostäder byggas i Stockholm. Det innebär en historisk utbyggnad av staden. På mindre än två decennier ska staden växa med i storleksordning ett Malmö. Genom ett målmedvetet arbete har nu staden uppnått en nyproduktionstakt som ligger i takt med eller till och med över det byggande som skedde under det så kallade miljonprogrammet. Skillnaden mellan miljonprogrammet och i dag är att dagens byggande sker i redan exploaterade områden vilket medför särskilda utmaningar och förutsättningar. En stor del av den förtätning som sker och kommer att ske möjliggörs genom att delar av staden byter funktion, från exempelvis industri till bostadsområde. Kvarteret Persikan har primärt använts som bussdepå men genom en flytt av den verksamheten möjliggörs byggandet av drygt 1200 nya bostäder på Södermalm, varav över hälften är hyresrätter. Detta stämmer väl överens med majoritetens ambitioner om att öka antalet hyresrätter.

Bilaga

Nuvärdeskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

5. Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder inom fastigheten Persikan 5 m.m. omfattande investeringsutgifter om 550 miljoner kronor godkänns.
1. Försäljning av mark inom fastigheten Persikan 5 m.m. till en försäljningsinkomst om cirka 1 500 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.
3. Utgifter under år 2017 finansieras inom exploateringsnämndens budget. Utgifter kommande år beaktas i samband med upprättande av kommunfullmäktiges budget 2018.

Stockholm den 15 februari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Detaljplanen för Kv. Persikan 5 m.m. syftar till att omvandla ett äldre industrikvarter till integrerade stads kvarter med bostäder och service. Platsen nyttjas idag bland annat som bussdepå, museum och garage.

Inom detaljplanen planeras det för cirka 1 240 lägenheter, varav 665 är hyreslägenheter och 575 är bostadsrättslägenheter. Det planeras även för två förskolor om totalt tio avdelningar och nya offentliga platser i form av gator, ett torg, en mindre platsbildning, en park samt ett inre stråk som knyter samman området.

Seniorgården AB, Borätt AB, Folkhem Persikan AB, Einar Mattsson Projekt AB, Sornia Nord ekonomisk förening (Veidekke Bostad AB) och JM AB ska teckna överenskommelser med staden om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga bostadsrätter där försäljningarna sammantaget uppgår till 1500 miljoner kronor.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), Einar Mattsson Projekt AB, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder ska teckna överenskommelser med staden om exploatering med tomträttsupplåtelse för att bygga hyresrätter.

Byggaktörerna för bostadsrätter ska förvärva marken för 17 500 kr per kvm ljus BTA i prisläge maj 2011.

Exploateringsnämndens expertråd godkände ärendet den 10 oktober 2012 (dnr E2012-384-1470). Försäljningsinkomster som avser mark för byggande av bostadsrätter beräknas till cirka 1 500 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till cirka 1 380 miljoner kronor.

Övriga inkomster beräknas till 10 miljoner kronor och utgörs främst av ersättning för ledningsarbeten samt anslutning till befintlig sopsugssystem och som genomförs av staden genom exploateringskontoret.

De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 800 miljoner kronor. Av dessa är 250 miljoner kronor beslutade av kommunfullmäktige sedan tidigare (den 9 augusti 2008) och avser 150 miljoner kronor till SL/SLL för att tomträtten till Persikan 5 m.m. inlöses i förtid och 100 miljoner kronor för en evakuering och iordningställande av nytt spårvägs museum i Hjorthagen. 190 miljoner kronor avser utgifter före år 2016.

Utgifterna om 550 miljoner kronor avser främst en omfattande spont- och rivningsentreprenad, flera större ledningsflyttar, evakueringar, sänkning av en befintlig gata, nybyggnad av gator, ett torg och en mindre park inom

detaljplaneområdet. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 830 miljoner kronor motsvarande cirka 700 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till cirka 200 procent. I utgifter ingår tillkommande utgifter om 60 miljoner kronor som avser sanering av mark inom Gasverket västra (detaljplan 2011-17188) och ska delas mellan staden och SL/SLL. Exploateringsnämnden ämnar besluta om detta i ett separat ärende.

I investeringskalkylen har höjd tagits för ökade kostnader i samband med evakuering och ombyggnad av spårvägsmuseum i Hjorthagen.

I projektet har en rad risker och osäkerheter identifierats. Som främsta risk- och osäkerhetsmoment räknas det omfattande spont- och rivningsarbetet som behöver genomföras samt samordningen i projektet då det kommer inrymmas många bostäder och byggaktörer på en liten yta. Övriga risker är:

- Påverkan på tidplan på grund av komplexiteten och många inblandade parter
- Risk för behov av markförstärkning under delar av gatunätet
- Samordningen under utbyggnadstiden
- Evakueringsfrågor för befintliga hyresgäster
- Eventuell utgrävning av fornminne

Med anledning av ovan nämnda risker samt för att ta höjd för framtida kostnadsökningar för upphandlingar har projektets riskreserv och riskpåslag ökats.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2016 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Persikan 5 m.m. omfattande investeringsutgifter om 550 mnkr (total investeringsutgift 800 mnkr, varav 250 mnkr redan är beslutade av kommunfullmäktige 2008-06-09) och investeringsinkomster om 10 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra förberedande arbeten under 2017 inför kommande

rivningsentreprenad i form av bl.a. evakueringar, ledningsflyttar, vissa gatuarbeten och inre rivnings- och saneringsarbeten i befintlig bussdepåbyggnad upp till 25 mnkr.

3. Exploateringsnämnden tilläggsmarkanvisar ca 420 lägenheter enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Persikan 5 m.m. till JM AB, Sornia Nord ekonomisk förening (Veidekke Bostad AB), Einar Mattson Projekt AB, Folkhem Persikan AB, Seniorgården AB och Borätt AB med en försäljningsinkomst om cirka 1 500 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningarna och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Persikan 5 är belägen på östra Södermalm och är upplåten med tomträtt till SL och används som bussdepå, spårvägsmuseum och garage mm. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade 2004 mark för uppförande av 820 lägenheter upplåtna med tomträtt inom och i anslutning till fastigheten, med en bussdepå kvar inom projektet. Detta visade sig bli mycket svårgenomförbart. Fokus inriktades mot att i stället hitta en annan plats för bussdepån, som senare visade sig bli i kv Fredriksdal i Södra Hammarbyhamnen.

En ekonomisk uppgörelse med SL kring detta togs med i den stora uppgörelsen mellan staden och SL/ SLL, som beslutades av KF 2008-06-09. I uppgörelsen ingår bl a att staden ersätter SL med 250 mnkr för att tomträtten inlöses i förtid och för att bekosta en flytt av Spårvägsmuséet. I och med att staden tagit på sig den investering som detta innebär och på det sättet förenklat genomförandet för byggherrarna tog kontoret upp frågan om att omförhandla villkoren för markanvisningen för de anvisade bolag som avser att uppföra bostadsrätter, för att undvika att staden går med förlust i projektet. De ändrade villkoren för markanvisningarna godkändes av exploateringsnämnden 2012-10-18 i samband med ett reviderat inriktningsbeslut. Fördelningen mellan upplåtelseformer var då 48 % hyresrätter och 52 % bostadsrätter.

I samband med det reviderade inriktningsbeslutet och den ändrade utformningen av projektet konstaterades att det var sannolikt att antalet lägenheter skulle öka under planarbetets gång. När detaljplanen nu är klar för antagande kan konstateras att antalet bostäder har ökat med ca 420 lägenheter. Med tilläggsmarkanvisningarna ökar antalet hyresrätter från 390 till 665 lgh. Bostadsrätterna ökar från 430 till 575 lgh. Fördelningen på upplåtelseformerna blir nu 54 % hyresrätter och 46 % bostadsrätter.

Byggherrarna för bostadsrätterna ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per kvm ljus BTA i prisläge maj 2011. Marken för hyresrätterna avses

upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om ca 830 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 800 mnkr, varav 250 mnkr redan är beslutade av kommunfullmäktige 2008-06-09. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till ca 200 %.

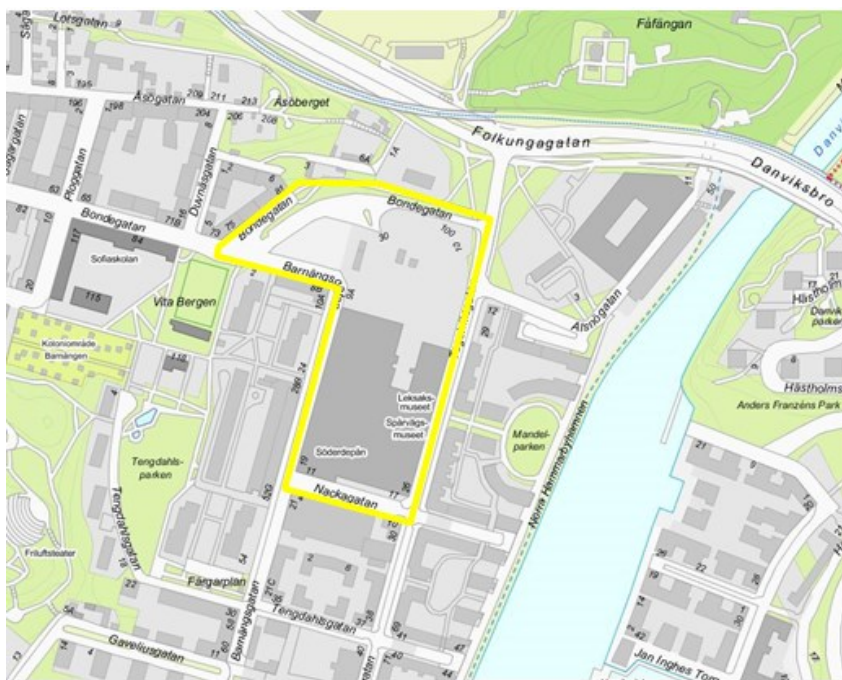
Försäljningsinkomster beräknas till ca 1 500 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-10-10.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till överenskommelsen

Persikan 5 är belägen på östra Södermalm. Fastigheten är upplåten med tomträtt till SL och används som bussdepå, museum och garage mm. 2001 påbörjades ett programarbete för att möjliggöra byggandet av en delvis nedgrävd bussdepå överdäckad med bostäder. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade 2004 mark för uppförande av 820 lägenheter inom och i anslutning till fastigheten. Anvisningen gjordes för att komma vidare med planarbetet och de komplicerade konstruktionsfrågorna som överdäckningen innebar. Projektet visade sig senare bli mycket svårgenomförbart. Programarbetet avstannade och fokus inriktades mot att i stället hitta en annan plats för bussdepån.

En möjlig plats för en ny bussdepå visade sig vara i kv Fredriksdal i Södra Hammarbyhamnen. En ekonomisk uppgörelse med SL kring detta togs med i den stora uppgörelsen mellan staden och SL/ SLL, som beslutades av KF 2008-06-09. I uppgörelsen ingår bl a att staden ersätter SL med 250 mnkr för att tomträtten inlöses i förtid och för att bekosta en flytt av Spårvägs-muséet till Hjorthagen. Den nya bussdepån i kv Fredriksdal beräknas kunna tas i drift sommaren 2017.

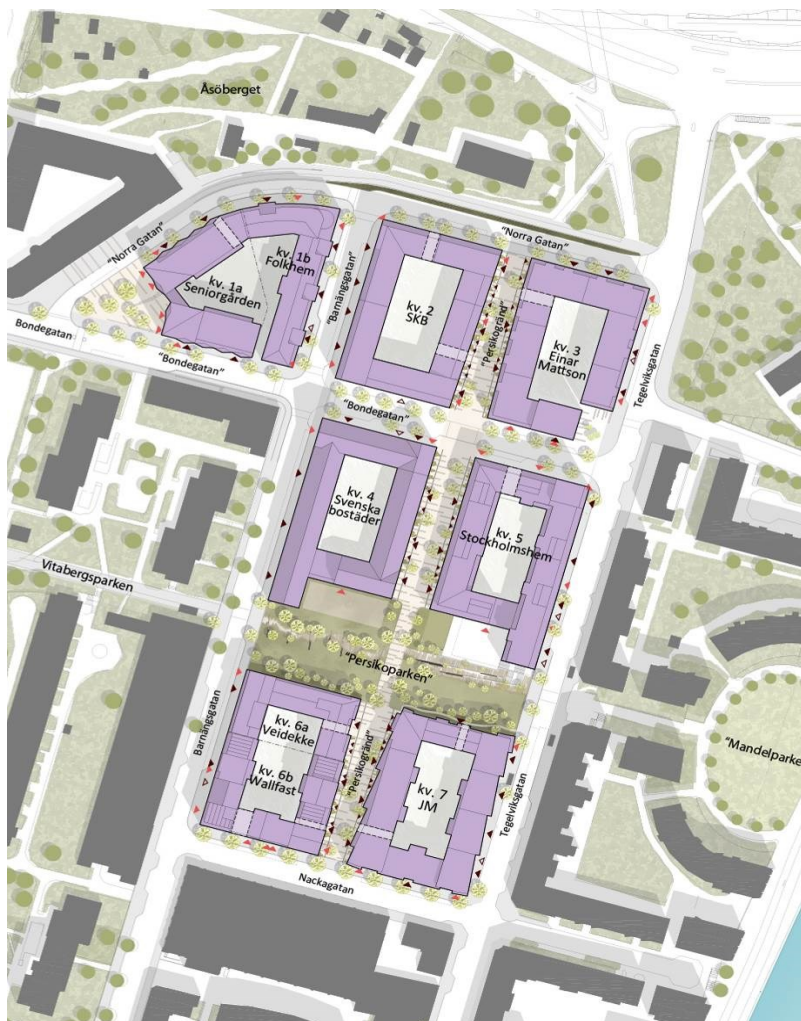


Orienteringskarta, planområdet ligger på östra Södermalm där SL:s bussdepå, den s.k. Söderdepån ligger.

Planens syfte är att omvandla ett äldre industri kvarter (bussdepå), till i stadsväven integrerade stadskvarter med bostäder och service. Strukturen ger sju nya stadskvarter med ca 1240 lägenheter enligt nu liggande förslag från byggaktörerna. Service möjliggörs inom området i kvarterens bottenvåningar. Nya offentliga platser tillskapas i form av gator, ett torg, en mindre platsbildning, en park samt ett inre stråk som knyter samman området. Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 10 år.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-pm för programarbete i området 2001-04-26. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade mark för 820 lägenheter och fattade inriktningsbeslut 2004-06-15. Kommunfullmäktige beslutade 2008-06-09 bl a att ersätta SL med 250 mnkr för att tomträtten för bussdepån i kv Persikan inlöses i förtid mm. Exploateringsnämnden godkände 2012-10-18 ett reviderat inriktningsbeslut. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om startpromemoria för detaljplanen med de nya förutsättningarna 2014-02-06. Redovisning av samråd godkändes och beslut inför fortsatt arbete togs i stadsbyggnadsnämnden 2015-11-05.



Projektets innehåll

Kvarterets storlek och form är traditionell innerstadsskala, men ges en ny karaktär. I förslaget inryms också två förskolor om totalt 10 avdelningar, placerade vid den nya parken (kv 4 och 5). I byggnadernas bottenvåningar möjliggörs lokalytor för handel och andra verksamheter och en större livsmedelsbutik planeras i ett kvarter i bottenvåning mot Tegelvågsgatan (kv 5).

I nordvästra delen av planområdet möjliggörs ett nytt torg vid Bondegatan/Barnängsgatan. I detta gynnsamma soliga läge, mellan den nya och den gamla stadsbebyggelsen, föreslås en ny urban plats för vistelse. Plats finns för nya uteserveringar.

Parkstråket som går genom kvarteret blir en del av en längre parkkoppling som

sträcker sig från Nytorget i väster, i Skånegatans förlängning, till Hammarby sjö i öster. Förskolorna har egna, separata förskolegårdar placerade i direkt anslutning till parken för att ha en bra access även till omkringliggande parker och friytor.

I nordsydlig riktning tillskapas en ny koppling genom en gata, som utformas som en gångfartsgata. Gångfartsgatan är ett offentligt gaturum med en smal förgårdsmark. Det blir möjligt för bostäderna att interagera i gaturummet och plats ges för direktentréer (sekundärentréer) och trappor, små uteplatser och växtlighet. Gatan trädplanteras samt möbleras för att kunna bli ett aktivt rum.



Illustration "Persikogränd", vy från söder. (Sweco)

Tilläggsmarkanvisningar

I samband med det reviderade inriktningsbeslutet och den ändrade utformningen av projektet konstaterades att det var sannolikt att antalet lägenheter skulle öka under planarbetets gång. Kontoret avsåg att i sådant fall redovisa tilläggsmarkanvisningar till de redan utsedda byggherrarna som berörs av utökningarna i samband med genomförandebeslutet. När detaljplanen nu är klar för antagande kan konstateras att antalet bostäder har ökat med ca 420 lägenheter.

Under planarbetet har Einar Mattson Projekt AB, som har markanvisning för bostadsrätter, inkommit med förfrågan om att få uppföra större delen av sina tillkommande lägenheter inom kvarteret som hyresrätter.

AB Seniorgården, som har markanvisning för bostadsrätter för seniorer, har inkommit med förfrågan om att uppföra sina tillkommande lägenheter som vanliga bostadsrätter. Bolaget önskar även minska antalet seniorlägenheter något och i stället dela upp sitt projekt så att det blir ca hälften av varje boendeform, för att undvika att det blir för många seniorlägenheter på samma ställe. De vanliga lägenheterna ska i så fall uppföras av AB Borätt, som är ett systerbolag till AB Seniorgården.

Sornia Nord ekonomisk förening, helägd förening inom Veidekke Bostadskoncernen, har inkommit med förfrågan om att vara den juridiska person som tillträder blivande fastighet. Veidekke Bostad AB ska vara solidariskt ansvarig för genomförandet av exploateringen.

Folkhem Produktion AB och Rikshem AB har kommit överens om att samarbeta inom Folkhems bostadsprojekt. I kv Persikan har en förfrågan om att projektet genomförs av ett av Rikshem AB helägt dotterbolag kallat Folkhem Persikan AB inkommit. Markanvisningen och överenskommelse om exploatering ska då göras med Folkhem Persikan AB med tillägget att Rikshem AB ska vara solidariskt ansvariga för genomförandet av exploateringen. Järntorget Bostad AB avser att i ett senare skede förvärva Folkhem Persikan AB.

Kontoret anser att förfrågningarna kan godkännas. Tilläggs-markanvisningar kan lämnas i enlighet med nedanstående tabell:

Bolag	Befintlig markanvisn hyresrätt	Befintlig markanvisn bostadsrätt	Tilläggs- markanvisn hyresrätt	Tilläggs- markanvisn bostadsrätt
Seniorg/ Borätt		80		-30
Folkhem SKB	110		+45	+50
Einar Ma SveBo		80	+95	+20
Sth.hem Veidekke	115		+50	
Wallfast JM	100		+55	+25
	65	65	+30	
		125		+55
TOTALT	=390	=430	+275	+145
Med tilläggsmarkanvisningarna ökar antalet hyresrätter från 390 till 665 lgh. Bostadsrätterna ökar från 430 till 575 lgh. Fördelningen på upplåtelseformerna blir nu 54 % hyresrätter och 46 % bostadsrätter.				

Överenskommelse om exploatering

Seniorgården AB, Borätt AB, Folkhem Persikan AB, Einar Mattson Projekt AB, Sornia Nord ekonomisk Förening (Veidekke Bostad AB) och JM AB tecknar överenskommelser med staden om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga bostadsrätter. Samtliga dessa överlåtelser innebär försäljningar av mark för över 90 mnkr vardera.

SKB, Einar Mattsson Projekt AB, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder tecknar överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse för att bygga hyresrätter.

Byggherrarna för bostadsrätterna ska förvärva marken för 17 500 kr per kvm ljus BTA i prisläge maj 2011. Priset regleras sedan enligt Mäklarstatistikens index med 2011-05-01 som värdetidpunkt. Det motsvaras idag av ett pris på ca 29 300 kr per kvm ljus BTA (oktober 2016). För lokaler är priset 5 000 kr per kvm BTA med samma indexreglering och värdetidpunkt. Det motsvarar idag ett pris på 8 300 kr per kvm BTA (oktober 2016). Expertrådet har godkänt ärendet 2012-10-10 (dnr E2012-384-1470).

I överenskommelse om exploatering ingår även en överenskommelse mellan staden och bolagen om en planerad anslutning till en befintlig sopsugsanläggning i närområdet. Staden åtar sig att åt bolagen bygga ut de delar av sopsugsanläggningen som behöver byggas samordnat med stadens arbeten i allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 550 mnkr (total investeringsutgift 800 mnkr, varav 250 mnkr redan är beslutade av kommunfullmäktige 2008-06-09). Det är ökning av investeringsutgifterna jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet, som omfattade bedömda investeringsutgifter om ca 500 mnkr. Det förklaras främst av att systemhandlingen för spont- och rivningsarbetet visat på ett betydligt mer komplicerat och tidskrävande arbete. Den förändring som gjorts efter samrådet har medfört en relativt komplicerad sänkning av en befintlig gata och fler relativt dyrbara ledningsomläggningar. I delar av området kan de även bli aktuellt med grundförstärkning för delar av gator. Investeringarna i allmän plats, främst för lek mm, har även ökat eftersom projektet vuxit så pass mycket i storlek. Investeringskalkylen tar även höjd för eventuellt ökade kostnader i samband med evakuering och ombyggnad till spårvägmuseum i Hjorthagen. Både reserver och riskpåslag har ökat bl a på grund av en bedömning om det framtida kostnadsläget för upphandlingar. Dock har de sammanlagda försäljningsinkomsterna för marken ökat mer. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr. Alla försäljningarna överstiger 90 mnkr och ska därför beslutas av kommunfullmäktige.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar i normalfallet hänsyn till kommande

investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter. Eftersom projektet Persikan innehåller relativt stora redan nedlagda utgifter (främst ersättningar till SL enligt beslut i KF) har kontoret valt att ta hänsyn till detta i nuvärdekalkylen.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 830 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter motsvarande ca 700 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Ungefär hälften av marken kommer att upplåtas med tomträtt och ungefär hälften kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,35.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 800 mnkr, varav 250 mnkr redan är beslutade av KF. 190 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna förutom de redan beslutade 250 mnkr till SL avser främst en mycket stor spont- och rivningsentreprenad, flera större ledningsflyttar, evakueringar, sänkning av en befintlig gata, nybyggnad av gator, ett torg och en mindre park inom detaljplaneområdet. En utökning av lekfunktioner mm i två närliggande parker ingår även eftersom så många nya lägenheter tillkommer.

Inkomsterna beräknas till ca 10 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättningar för nybyggnad av ledningar och sopsug, som genomförs av exploateringskontoret i gemensamma entreprenader. Försäljningsinkomster som avser mark för byggande av bostadsrätter beräknas till ca 1 500 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 1 380 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 470 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till ca 200 %.

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 800 mnkr, varav 250 mnkr redan är beslutade av KF och investeringsinkomsterna till ca 10 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investerings	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-190,4	-3,7	-19,2	-160,2	-213,6	-213,7	-800,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	5,5	2,3	3,2	11,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-190,4	-3,7	-19,2	-154,7	-211,3	-210,4	-789,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	941,7	568,2	1 509,9

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	12,2	12,2	max 12,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,3	år 2023
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	796,0	415,8	0,0	totalt 1211,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	808,3	428,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-1,7	-2,0	mellan -2,1 och -2,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-1,7	-2,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 5 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 22 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 12 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 1 380 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

I och med den uppgörelse som tidigare gjorts med SL har utgiften för att inlösa tomträtten i förväg säkrats. I samma uppgörelse ingår även evakueringskostnader för SL:s Spårvägmuseum. Investeringskalkylen tar höjd för eventuellt ökade kostnader i samband med evakuering och ombyggnad till spårvägmuseum i Hjorthagen. Av de övriga stora posterna finns risk för fördyringar bl a för den stora spont- och rivningsentreprenaden, marksanering och byggande av gator och parker.

Slutsats-ekonomi

Vissa av utgiftsposterna är svåra att bedöma. Projektet bedöms dock med största sannolikhet ge ett positivt nettonuvärde även vid en negativ utveckling av stadens kostnadsposter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bedöms medverka till att uppfylla följande mål:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa minst 2 000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)

Lokaler

Två förskolor om totalt 10 avdelningar är placerade vid den nya parken. Det planeras även för två enheter om 6 st. enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som gruppbostad samt 8 st. servicelägenheter,

I byggnadernas bottenvåningar möjliggörs lokalytor för handel och andra verksamheter och en större livsmedelsbutik planeras i ett kvarter i bottenvåning mot Tegelviksgatan (kv 5).

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är främst eventuella markföroreningar i området. Detta arbete försvåras dock av att befintlig byggnad behöver rivas innan prov går att ta inom samtliga delar av området.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågan är en av frågorna som kontoret arbetat hårdast för att klara trots svåra förutsättningar med hänsyn till befintlig topografi. En stor insats görs genom delar av den befintliga Barnängsgatan sänks för att den nya förlängningen av Bondegatan ska få rimliga lutningar.

Påverkan på barn

Nya ytor tillskapas inom området som är till för lek och vistelse. Befintliga målpunkter för barn i området får bättre anslutningar då gång- och cykelvägar förbättras inom området. Det kommer att bli möjligt att passera igenom kvarteret, som idag är helt slutet, via ytor som har få fordonsrörelser. Investeringar kommer att göras för nya lekparkar/lekutrustning i intilliggande parker. Tillgängligheten till större lek/parkytor är hög.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer förslag att tas fram i samband med detaljprojekteringen av park och torg.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Under 2017 är det främst bussdepåns flytt och övrig evakuering av denna byggnad som styr tidplanen.

Exploateringskontoret önskar även genomföra förberedande arbeten under 2017 inför kommande rivningsentreprenad i form av bl. a ledningsflyttar, vissa gatuarbeten och inre rivnings- och saneringsarbeten i befintlig bussdepåbyggnad.

Med start 2018 planeras den stora spont- och rivningsentreprenaden genomföras. Parallellt med rivningen planeras att under andra halvan av 2018 påbörja den sänkning av befintliga Barnängsgatan som krävs för att Bondegatan ska kunna förlängas till Tegelviksgatan. Under 2019-20 planeras den nuvarande bussgatan norr om området byggas om inkl ledningsflyttar för att möjliggöra byggandet av kv 1-3.

Mot bakgrund av detta planeras första byggstart för någon av byggherrarna till mitten av år 2019. Mest troligt är att kvarteren söder om den förlängda Bondegatan (kv 4-7) kan starta först. Målsättningen är sedan ett relativt samlat bostadsbyggande med succesiva byggstartar fram till slutet av 2020 eller början av 2021. Första inflyttning bedöms till år 2021.

Risker och osäkerheter

Problemet med att försöka överdäcka en bussdepå som ska ligga kvar på samma plats, men byggas in, var tidigare den överlägset största risken. Uppgåelsen med SL om flytten av bussdepån har eliminerat denna risk.

De risker och osäkerheter som kvarstår är mer av liknande karaktär som i övriga innerstadsprojekt, med trånga arbetsplatser etc. Speciellt är dock den mycket stora spont- och rivningsentreprenaden. Genom att detta projekt innehåller så många lägenheter och många byggherrar på en liten yta kommer samordningsfrågorna att ha extra stor vikt vid planeringen av genomförandet. De största riskerna blir därmed:

- Påverkan på tidplan p g a komplexiteten och många inblandade parter.
- Påverkan på tidplan rörande den stora spont- och rivningsentreprenaden.

- Risk för behov av markförstärkning under delar av gatunätet.
- Samordningen under utbyggnadstiden.
- Evakueringsfrågor för befintliga hyresgäster.
- Eventuell utgrävning av fornminne.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Södermalms stadsdelsförvaltning har under framtagandet av detaljplanen samarbetat med berörda byggherrar om att inrymma förvaltningens lokalbehov i form av förskolor, gruppboenden och servicelägenheter. Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på att projektet kan genomföras efter många års planering.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktiges budget konstaterar att staden ska fortsätta satsa på utvecklingen av en tät, yteffektiv och hållbar stad med en utbyggnad i goda kollekttrafiklägen eller där kollektivtrafik planeras.

Stadens investeringsstrategi anger att staden bör prioritera områden för bostadsexploatering där det finns eller planeras infrastrukturlösningar. Detta leder till en god hushållning av resurser då det möjliggör att utnyttja befintliga investeringar i väg- och ledningsnät, kommunikationer och till viss del även anläggningar för social service.

Stadsledningskontoret konstaterar att överenskommelsen om exploatering inom Persikan 5 m.m. innebär ett tillskott om cirka 1 240 bostäder, där 665 bostäder (54 procent) upplåts med hyresrätt och 575 bostäder (46 procent) upplåts med bostadsrätt.

Detta i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik, service och natur. I samband med 2013 års Stockholmsförhandling beslutades även om en ny tunnelbanedragning till Nacka med två nya stationer på Södermalm, Sofia och Hammarby kanal. De nya

stationerna kommer bidra till att förstärka tillgången till kollektivtrafik på Östra Södermalm.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomin är god och uppvisar ett positivt nettonuvärde om cirka 830 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 200 procent.

Försäljningsinkomsterna som avser mark för bostadsrätter uppgår till cirka 1 500 miljoner kronor och reavinsten uppgår till cirka 1380 miljoner kronor.

Projektet är behäftat med risker och osäkerheter som kräver noggrann bevakning samt ställer stora krav på samordningen emellan de inblandade parterna.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet tagit höjd för de utökade kostnader som kommer av sanering av marken för Spårvägmuseets nya tomt. Stadsledningskontoret samlade bedömning är att exploateringen är positiv ur ett ekonomiskt perspektiv.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektets investeringsutgifter överstiger 50 miljoner kronor och att försäljningsinkomsterna överstiger 90 miljoner kronor, vilket är beloppsgränserna för när exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut gällande investeringar respektive för försäljningar och har därför hemställt ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

Stadsledningskontorets föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelsen om exploatering med försäljning av del av fastigheten Persikan 5 m.m. till en sammanlagd investeringsutgift om 800 miljoner kronor samt en preliminär försäljningsinkomst om cirka 1 500 miljoner kronor samt att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.