

Handläggare
Elin Borglund
08-508 266 29**Till**
Exploateringsnämnden
2017-11-09

Exploateringsavtal inom fastigheten Kabelverket 13 m.fl. i Solberga med JM AB och AB Familjebostäder samt överenskommelse om exploatering med tomträtt, för parkeringsändamål, inom del av fastigheten Solberga 2:1 i Solberga med Stockholms Stads Parkering AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Solberga 2:1 omfattande investeringsutgifter om 39,6 mnkr och investeringsinkomster om 16,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Solberga 2:1 till JM AB med en försäljningsinkomst om cirka 69 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal mellan exploateringsnämnden, JM AB och AB Familjebostäder avseende Kabelverket 13 samt del av Solberga 2:1.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkering AB.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 29
Växel 08-508 276 00
elin.borglund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

JM AB och AB Familjebostäder, nedan kallade Bolagen har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret tagit fram ett förslag till detaljplan för Kabelverket 11 m.fl. Dp 2014-19688-54. Utöver Bolagens markinnehav i detaljplanen ägs en mindre del av marken av Staden och av en privat markägare. Detaljplanen innehåller ca 685 lägenheter, lokaler för centrumändamål, ny förskola och parker. Planen innehåller också ett parkeringshus på Stadens mark. Parkeringshuset ska uppföras av Stockholms Stads Parkering AB (nedan kallad Stockholm Parkering). Marken ska upplåtas med tomträtt.

Detaljplanen för Kabelverket 11 m.fl. Dp 2014-19688-54 är den tredje etappen i enlighet med det planprogram för kvarteret Kabelverket som antogs 2012-12-13. Planprogrammet syftar till att förtäta Solberga stadsdel och omfattar en utbyggnad av ca 1700 lägenheter. Tre av fyra detaljplaner i planprogrammet har vunnit laga kraft.

Överenskommelse med Bolagen innebär att Bolagen anlägger allmän platsmark enligt detaljplanen och överlåter sedan den till Staden.

JM AB avser att förvärva del av Solberga 2:1 från Staden för bostadsändamål. En mindre del av Solberga 2:1 ska överföras till Bolagens gemensamma fastighet Kabelverket 13. Marken ska överföras för kvartersgata. Marken för parkeringsgarage förväntas upplåtas till Stockholm Parkering med tomträtt.

Stadens åtagande i projektet är justeringar i Älvsjövägen som behövs för den nya bebyggelsen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 46 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 39,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 203 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 69 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet för försäljning till JM AB 2016-03-03 (dnr E2015-02366). Expertrådet har godkänt avgäldsniån för parkeringshuset 2016-04-07 (dnr E2015-03804).

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar till utbyggnad av bostäder samt en hållbar parkeringssituation i projektet Kabelverket.

Bakgrund till överenskommelsen



Bild 1. Planprogrammets indelning i etapper/detaljplaner. Röd streckad linje visar etapp/detaljplan 3 som omfattar detta genomförandebeslut.

Ett planprogram har antagits 2012-12-13 för utbyggnad av ca 1700 bostäder i kvarteret Kabelverket, tidigare Ericssons gamla industrifastighet. Programområdet ligger strax nordväst om Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Planprogrammet för bostäder och skola delades sedan in i fyra detaljplaner/etapper. Den första etappen vann laga kraft i december 2015 och den andra etappen vann laga kraft i mars 2017. Den fjärde etappen innehåller skola och förskola mm och vann laga kraft i juni 2016.

Detta genomförandebeslut omfattar den tredje etappen för del av fastigheten Kabelverket 11 m.fl. Dp 2014-19688-54, se Bild 1. Detaljplanearbetet för etappen startade under hösten 2015 och drivs gemensamt av Bolagen samt av Stockholm Parkering.

Detaljplanen omfattar fastigheten Kabelverket 11 som under detaljplanearbetet har genomgått klyvning och har bildat fastigheterna Kabelverket 12 och 13. Fastigheterna Kabelverket 12 samt 13 ägs tillsammans av Bolagen och utgör detaljplanens största markareal.

Därutöver ingår fastigheten Solberga 2:1 vilken ägs av Stockholms Stad samt en mindre del av Kabelverket 2, som ägs av en privat markägare. Familjebostäder har fullmakt att driva planarbetet för den privata markägaren i detaljplan.

Staden äger mindre delar längs Älvsjövägen som avses förvärvas av JM AB. Exploateringsnämnden beslutade 2016-04-14 att ge JM AB markanvisning gällande två kvarter längs Älvsjövägen där totalt ca 50 lägenheter kan uppföras. JM AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per ljus BTA i kvarter E och 11 500 kr per ljus BTA i kvarter F, se Bild 2. För kommersiella lokaler är priset 2800 kr per ljus BTA för båda kvarteren.

Exploateringsnämnden beslutade 2016-04-14 att ge Stockholm Parkering markanvisning för parkeringshus med ca 100 parkeringsplatser i vilket byggherrarna i området ska göra parkeringsköp. Marken för parkeringshuset ska upplåtas med tomträtt.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden gav 2012-01-19 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett planprogram för kvarteret Kabelverket i stadsdelen Solberga. Samma år påbörjades detaljplanearbetet för den första etappen. Stadsbyggnadsnämnden har 2015-01-15 godkänt ett start-pm för detaljpaneläggning av etapp tre.

Det första inriktningsbeslutet för Kabelverkets helhet, totalt fyra olika etapper, antogs i exploateringsnämnden 2015-05-11. Inriktningsbeslutet visade ett positivt resultat för den tiden kända förutsättningar.

Sedan beslutet antogs har de ekonomiska förutsättningarna förändrats väsentligt. Ett reviderat inriktningsbeslut togs upp för beslut i exploateringsnämnden 2016-04-14. De förändrade förutsättningarna berodde framförallt på Stadens åtaganden av Älvsjövägens ombyggnad i etapp tre som visade sig bli betydligt större än vad som tidigare varit känt. Samtidigt har markförsäljningen blivit mindre på grund av förändringar av husens läge i etappen.

Exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering

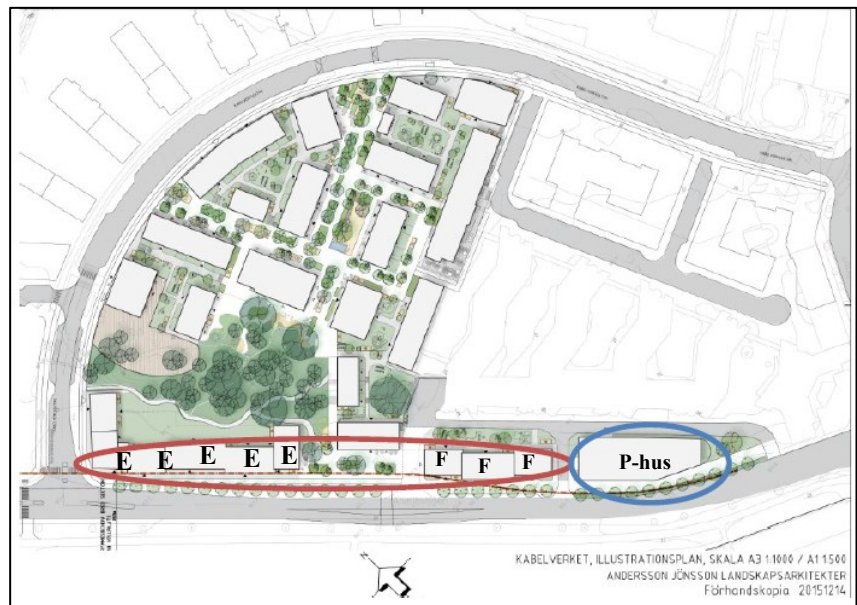


Bild 2. JM AB förvärvar kvarter E och F av Stadens mark. Tomträtt upplåts till Stockholm Parkering för P-hus.

Staden har tecknat exploateringsavtal med Bolagen. Ca 50 lägenheter kan uppföras på stadens mark. JM AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per ljus BTA i kvarter E och 11 500 kr per ljus BTA i kvarter F. För kommersiella lokaler är priset 2800 kr per ljus BTA för båda kvarteren. Expertrådet har godkänt ärendet för försäljning till JM AB 2016-03-03 (dnr E2015-02366).

Enlig exploateringsavtalet ska Bolagen även bekosta projektering och anläggandet av samtliga allmänna anläggningar inom detaljplanen utom en mindre infartsväg. Efter att anläggningarna är uppförda och slutbesiktigade ska Bolagen utan kostnad överlämna dem till Staden. Den allmänna platsen kommer genom fastighetsbildning att tillföras en av Stadens fastigheter.

Detaljplanens genomförandetid är tio år vilket är det sista datumet för Bolagen att överlämna anläggningarna.

Köpeskillingen för marken motsvarar mervärdesskatten på anläggningsarbetena för gatorna. Bolagen ska till Staden överlämna med faktura en jämförbar handling innehållande uppgifter som sägs i 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen. Staden begär ersättning från Skatteverket för Bolagens mervärdesskatt.

Staden har med Stockholm Parkering tecknat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Stockholm Parkering avser att uppföra parkeringshus med ca 100 st parkeringsplatser samt lokaler. En förutsättning för byggandet av parkeringshuset är att parkeringsköp görs av byggherrar inom planområdet för Kabelverket. För detta ska Stockholm Parkering träffa separata avtal med berörda byggherrar. Avgäldsnivån för parkeringsplatser är 625 kr/plats per år samt för lokaler 140 kr/BTA, år. Expertrådet har godkänt avgäldsnivån för parkeringshuset 2016-04-07 (dnr E2015-03804).

Staden ska överföra en mindre del mark utan ersättning till en gemensamhetsanläggning där marken ägs av JM AB. I gemensamhetsanläggningen ska Stockholm Parkering och en privat markägare ingå. Staden ska säkerställa in- och utfart till Stockholm Parkerings tomträttsfastighet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

JM AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per ljus BTA i kvarter E och 11 500 kr per ljus BTA i kvarter F kr per ljus BTA, se Bild 2.

Marken för parkeringshuset ska upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering.

Staden får pga. den ökade exploateringen i hela planområdets fyra detaljplaner stora investeringsutgifter. Staden ska bygga om delar av Älvsjövägen som ingår i detta genomförandebeslut.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Bolagen ska anlägga allmän plats inom fastigheten Kabelverket 13 såsom gator, gångfartsgator, torg och parker. Efter slutbesiktning av allmänna anläggningar

ska staden ta över drift och ansvar. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 39,6 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 46 mnkr motsvarande 80 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,87.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 39,6 mnkr, varav 1,5 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Älvsjö vägen inklusive ledningsflyttar.

Inkomsterna beräknas till ca 16,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av åtgärder för Älvsjövägen som Bolagen ska stå för. Försäljningsinkomster som avser delar av Solberga 2:1 beräknas till 69 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 68,9 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 37 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 203 %.

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

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 39,6 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 16,6 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,5	-2,3	-35,2	-0,5	-0,2	0,0	-39,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	16,6	0,0	0,0	0,0	0,0	16,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,5	14,4	-35,2	-0,5	-0,2	0,0	-23,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	69,0	0,0	0,0	0,0	69,0

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.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	max 0,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	68,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 68,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	69,0	0,2	0,2	0,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 68,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Staden har stora investeringsutgifter i detta genomförandebeslut för ombyggnationer av Älvsjövägen. En ombyggnad av Älvsjövägen är nödvändig för att möjliggöra etablering av ca 1700 lägenheter i hela programområdet Kabelverket. Investeringsutgiften är kalkylerad av sakkunniga men osäkerheter finns då gatan ännu inte projekterats i detalj.

Även en ledningsomläggning kommer att krävas i samband med ombyggnationen av Älvsjövägen. Genomförandekostnader kan påverkas av idag okända förutsättningar hos ledningsägarna. Tidplanen för anläggandet måste samordnas noggrant med Bolagen, ledningsägare och övriga aktörer.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del. Etapp tre ingår som en helhet med tre andra etapper vilka tillsammans omfattas av ett reviderat inriktningsbeslut taget i exploateringsnämnden 2016-04-14. Investeringsutgifterna i det reviderade inriktningsbeslutet för helheten redovisar ett positivt nettonuvärde om 29 mnkr och täckningsgrad inklusive nerlagda nettoutgifter om 130%.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen avser 685 lägenheter fördelat mellan ca 440 hyreslägenheter, ca 86 studentlägenheter och ca 159 bostadsrätter. Det innebär en fördelning om 64% hyresrätter, 13% studentlägenheter samt 23% bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3620 lägenheter (statistik från 2014) fördelat mellan 40,3 % i hyresrätt och 59,7 %

i bostadsrätt. Huvuddelen av bostäderna i stadsdelen utgörs dock av småhus med äganderätt.

Utbyggnad av bostäder i centrala Älvsjö är mycket positivt och bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Den aktuella exploateringen värnar blandade upplåtelseformer genom att planera för både hyresrätter och bostadsrätter.

Älvsjö är utpekad som en tyngdpunkt i översiktsplanen och nya bostäder här ger ett större underlag för ytterligare service och verksamheter. Projektet ligger inom tunnelbanans framtida influensområde.

Lokaler

I etapp tre ska 13 speciallägenheter och 4 avdelningar för förskola möjliggöras.

Miljö

Kontoret har tidigt gjort en miljöbedömning. De miljökonsekvenser som utreddes i planarbetet var bullerriktvärden i bostäderna och hur de skulle uppnås. Inom området finns en ekbacke av stor betydelse för natur- och djurliv. En trädinventering har visat vilka träd som är bevarandevärda och en skötselplan är framtagen för att säkra ekarna.

Bolagen förbinder sig även att följa detaljplanens dagvattenutredning och planbeskrivning genom att uppnå de nivåer och företa de fördröjningsåtgärder som anges i dessa handlingar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativvärden eller ekologiska samband.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönkompensation föreslås i genomförandebeslutet eftersom projektet omfattar till största delen privat mark. Den tidigare slutna Ekbacken kommer att öppnas upp för allmänheten som parkområde.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom detaljplanen 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

All planering av den yttre miljön har skett med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

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 inte innebära negativ påverkan på barn. Den yta som ianspråkats används inte av allmänheten idag. I projektet skapas skola, förskola och idrottsanläggningar samt nya gång- och cykelvägar till Solbergaskogen.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt kommer inga medel att avsättas för konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Kabelverket etapp tre är ett projekt mestadels på privatägd mark. Den privatägda marken ägs av Bolagen tillsammans. Marken ska efter fastighetsförrättning klyvas. Den del mark inom detaljplanen som idag ägs av Staden ska förvärvas av JM AB.

Bolagen planerar sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Risker och osäkerheter

Osäkerheter finns framför allt i tidplanen då så många moment bygger på att andra redan är klara. En försening kommer att ge följd effekter och eftersläpningar genom hela genomförandet. Första steget är möjliga överklaganden av planen. Tidplanen är anpassad efter årstidsväxlingarna. Vid förseningar så kommer det att påverka möjligheter att bygga inom de ramar som tidplanen ger.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen 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. I etapp tre ska 13 speciallägenheter och 4 avdelningar för förskola möjliggöras.

Trafikkontoret är delaktig i det tidiga projekteringsarbetet för Älvsjövägen och granskar samt godkänner Stadens projekteringshandlingar.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger fler bostäder i en av stadens utpekade tyngdpunkter. Älvsjövägen ska ordnas till en mer stadsmässig gata som skapar trygghet. Parkeringshuset bidrar till en hållbar parkeringssituation i området.

Den mark som markanvisas till JM AB, se Bild 2 är idag outnyttjad. Projektet i sin helhet gör att området öppnas upp för allmänheten i samband med en etablering av torg och ett öppnande av ekbacken/parken för allmänheten.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal