

Handläggare
Vanja Westerlund
08-508 876 49**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Kabelverket etapp 4, Kämpetorpsskolan inom fastigheten Medaljongen 3 m fl i Solberga med Skolfastigheter i Stockholm AB. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Medaljongen 3 m fl omfattande investeringsutgifter om 58,8 mnkr och investeringsinkomster om 0,2 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 49
Växel 08-508 276 00
vanja.westerlund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Projektet Kämpetorp innehåller om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan, nybyggnation av en förskola med sex avdelningar, nybyggnad av två idrottshallar samt en konstgräsplan. Staden bygger ut allmänna gator och allmän plats med gång- och cykelvägar.

Projektet angränsar till Kabelverket, en utbyggnad av totalt ca 1 700 bostäder i tre etapper.

I april 2016 godkände Exploateringsnämnden genomförandet av exploatering inom Medaljongen 3 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 43,2 mnkr. Utgifterna har sedan dess ökat och ett reviderat genomförandebeslut krävs.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar nettonuvärde om 1 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 58,8 mnkr. Projektet redovisar ett negativt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster på -39 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 44 %.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på utbyggnaden av skola, förskola och idrottslokaler i samband med utbyggnaden av bostäder i Kabelverket.

Bakgrund



Bild 1: Kabelverket

Ett planprogram antogs 2012-12-13 för utbyggnad av ca 1700 bostäder i kvarteret Kabelverket, tidigare Ericssons gamla industrifastighet som ägdes av JM och Familjebostäder. Programområdet ligger strax nordväst om Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Planprogrammet för bostäder och skola delades in i fyra detaljplaner/etapper varav den första etappen vann laga kraft i december 2015 och den andra etappen vann laga

kraft i mars 2017. Den tredje etappen vann laga kraft i februari 2018. Den fjärde etappen innehåller skola och förskola mm och vann laga kraft i juni 2016.

Detta genomförandebeslut omfattar den fjärde etappen av fyra inom Kabelverket.

Tidigare beslut

Ett inriktningsbeslut togs i Exploateringsnämnden 2015-05-11 för de totalt fyra etapperna av Kabelverket. Det är tre bostadsetapper samt en etapp med skola, förskola och idrott. Inriktningsbeslutet visade ett positivt resultat för den tiden kända förutsättningar. Inriktningsbeslutet visade ett positivt nettonuvärde om 44 mnkr och en täckningsgrad på 192 %.

Ett genomförandebeslut för etappen togs 2016-02-29 på investeringsutgifter om 43,2 mnkr och en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter på 84 %. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden visade då ett negativt nettonuvärde om -4 mnkr.

Sedan beslutet togs har de ekonomiska förutsättningarna förändrats väsentligt. Ett reviderat inriktningsbeslut togs upp för beslut i exploateringsnämnden 2016-04-14. Kalkylen för hela projektet med samtliga etapper redovisade då ett positivt nettonuvärde om 29 mnkr och en täckningsgrad beräknad till 130 %. De förändrade förutsättningarna berodde framförallt på Stadens åtaganden av Älvsjövägens ombyggnad i etapp tre som visade sig bli betydligt större än vad som tidigare var känt. Samtidigt som markförsäljningen blev mindre på grund av förändringar i husens läge i etappen.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelser har tecknats med SISAB AB och fastighetskontoret.

För skola och förskola har tecknats separata överenskommelser om genomförande och tomträttsupplåtelse.

Med fastighetskontoret har tecknats en överenskommelse inför genomförande av exploatering med fördelning av kostnader.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 58,8 mnkr. Investeringen är högre än vid tidigare taget genomförandebeslut från 2016 på 43,2 mnkr.

Det har varit betydligt mer samordning mellan byggherrarna än vad som tidigare uppskattats, vilket har resulterat i ökade kostnader för byggprojektledning, projekteringsledare samt byggledning. Den största kostnadsökningen har varit för posten ”Gata inkl. belysning och TA-plan”, dels utifrån förorenade massor och geotekniska åtgärder som tidigare inte var med, dels då staden etablerat sig vid tre tillfällen istället för ett samt att en tillfällig byggväg och driftskostnader innan finplanering tillkommit.

I tabellen nedan redovisas de största förändringarna för stadens utgifter.

Utgifter	Genomförandebeslut 2016-04-14	Reviderat genomförandebeslut 2020-02-20	Differens
Utredning	881 000	1 546 000	665 000
Projektering	3 254 000	4 694 000	1 440 000
Fördelad adm (egen tid)	1 090 000	3 906 000	3 906 000
Gata inkl. belysning o TA-plan	12 200 000	26 226 000	14 026 000
Byggledning och kontroll	1 420 000	3 506 000	2 086 000
Park och parkväg inkl. belysnin	8 600 000	11 301 000	2 701 000
Genomförandebeslut totalt	43 200 000	58 800 000	15 600 000

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

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

Helhetsekonomi för programområdet

Projektet Kabelverket, med samtliga etapper, har enligt nuvärdeskalkylen en täckningsgrad inklusive tidigare inkomster och utgifter på 68 %. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde inklusive tidigare utgifter och inkomster om -68 mnkr. Investeringsutgifterna beräknas till 217,4 mnkr, investeringsinkomster om 16,3 mnkr och försäljningsinkomster på 83,5 mnkr.

Bakgrunden till att projektet som helhet har fått en lägre täckningsgrad och ett negativt nettonuvärde är fördyringar som staden får stå för. Anledningen till kostnadsökningen är bland annat grundförstärkning i mark samt hantering av förorenade massor, åtgärder som tidigare inte var med i kalkylen. I etapp 3 har staden gått från att ha en till två entreprenader, vilket medfört extra kostnader. I etapp 4 har staden etablerat sig vid tre tillfällen istället för ett samt att en tillfällig byggväg och driftskostnader innan finplanering tillkommit.

Det har varit betydligt mer samordning mellan byggherrarna än vad som tidigare uppskattats, vilket har resulterat i ökade kostnader för byggprojektledning, projekteringsledning samt byggledning. Idag när privatmarksprojekt startas upprättar staden föravtal med byggherrarna som reglerar att de står för stadens nedlagda tid och kostnader.

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 nettonuvärde om 1 mnkr. Projektet redovisar ett negativt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster på -39 mnkr.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för skola och förskola. Mark för idrottsändamål är överförd till fastighetskontoret. Exploateringsgraden uppgår till 0,42.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 58,8 mnkr, varav 39,2 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för att anlägga Medaljonggatan och en gång- och cykelväg inklusive grundförstärkning av mark och ledningsomläggningar. Majoriteten av utgifterna är entreprenadkostnader om ca 28 mnkr. Utredning, projektering, egen tid och samordning med övriga byggherrar är ca 9 mnkr. Återstående kostnader avser fortsatta entreprenadkostnader för bl.a. en gång- och cykelväg och finplanering av Medaljonggatan.

Byggherrarna står för plankostnader och samtliga arbeten inom egen kvartersmark.

Inkomsterna beräknas till ca 0,2 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 0 mnkr.

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 58,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,2 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-39,4	-11,3	-0,4	-0,4	-7,2	0,0	-58,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-39,2	-11,3	-0,4	-0,4	-7,2	0,0	-58,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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	2020	2021	2022	2023	2024		
Mnkr						Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Internränta	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	max -1,5	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden

beräknas uppgå till ca 1,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Markförhållandena gör att markförstärkningar krävs, vilket är en ekonomisk osäkerhet. Det krävs en omfattande samordning mellan byggherrarna. I och med att samtliga inblandade parter är beroende av varandra skapar det viss osäkerhet i projektet, osäkerheten är dock mindre nu än vid tidigare skeden.

Slutsats-ekonomi

Etapp fyra ingår som en helhet med tre andra etapper. Både etappen och projektet som helhet ger negativa nettonuvärden.

Projekt Kämpetorp inom Medaljongen 3 ger ett nettonuvärde på 1 mnkr. Nettonuvärdet inklusive tidigare utgifter och inkomster är – 39 mnkr. Detta beror på att det i projektet inte sker någon markförsäljning samtidigt som staden behöver bygga ut gator för skola, förskola och idrottshallar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Med fler boende i stadsdelen finns behov av fler skol- och förskoleplatser samt möjlighet till idrottsutövande.

Kämpetorpsprojektet är en viktig del av utbyggnaden av centrala Älvsjö och Kabelverket och uppfyller stadens mål om en levande stadsmiljö i hela staden.

Nya bostäder i området ger ett större underlag för ytterligare service och verksamheter. Projektet ligger inom tunnelbanans framtida influensområde.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

De miljökonsekvenser som har utretts är påverkan på ekbeståndet i Solbergaskogen. Detta hanteras genom att hänsyn tas till träden vid anläggning av en ny gång- och cykelväg, och flertalet träd kan bevaras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Staden bygger ut en gång- och cykelväg längs kanten av Solbergaskogen.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Medaljongen 3 m fl 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

Exploatering ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Projektet anses ha god inverkan på barnens tillgång till rekreation i området. I en tidigare industrimiljö byggs nu förskolor, skola och idrottsanläggningar. Befintliga parker rustas upp och blir mer tillgängliga. Goda gång- och cykelvägsförbindelser till den nya skolan skapas.

Jämställdhet

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Älvsjö är andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta 20 % kvinnor och 13 % män.

Detta projekt innebär att ett tidigare industriområde bebyggs med förskolor, skola och idrottsanläggningar samt gator och gång- och cykelstråk. Detta resulterar i att fler människor kommer att vara i rörelse både dag- och kvällstid vilket ökar tryggheten i området.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten har 1 % av stadens produktionskostnad avsatts till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har medel använts för ett konstverk placerat intill cykel- och gångvägen mellan Kämpetorpsskolan och Solbergaberget. Skulpturen är färdig och slutbesiktigad.

Genomförandefrågor

Tidplan

Stadens arbete med gång- och cykelvägen är enligt nu gällande tidplan klart i maj 2020. Finplaneringen av Medaljonggatan kommer att genomföras senast 2025.

Risker och osäkerheter

Projektet innebär samordning av fyra olika byggherrars entreprenader där man är beroende av varandra. Förskjutningar i enskilda byggherrars tidplaner kan påverka tidplanen för andra.

Kommunikation

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett negativt nuvärde men möjliggör en ny fullstor skola, idrottshallar, förskola, gång- och cykelstråk och är därför viktigt för hela Älvsjö. Kontoret ser därför positivt på projektet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal