

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

Kabelverket etapp 2 inom Solberga 1:1 och Solberga 2:1 i Älvsjö. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Solberga 1:1 och Solberga 2:1 omfattande investeringsutgifter om 14,2 mnkr och investeringsinkomster om 0 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Sandaletten är den andra detaljplaneetappen av stadsutvecklingsområdet Kabelverket i centrala Älvsjö. Etappen innehåller ca 450 lägenheter i form av bostadsrätt och hyresrätt inom den privatägda fastigheten samt ytterligare ca 65 studentlägenheter inom tomträtten Prästgårdshagen 1. JM och AB Familjebostäder äger gemensamt den privata marken. För genomförande av planen har byggherrarna köpt tilläggsmark av staden i form av förgårdsmark och förskolegård.

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

Staden har möjlighet att som en del av projektet rusta upp intilliggande Prästgårdsparken. Om detta genomförs lämnar byggherrarna ett mindre exploateringsbidrag för del av detta.

I januari 2017 togs ett genomförandebeslut på delegation. Sedan genomförandebeslutet togs har kostnaderna ökat för etappen. Staden har tecknat exploateringsavtal med Bolagen. Alla försäljningar som ska ske enligt exploateringsavtalet är genomförda. Enligt exploateringsavtalet ska Bolagen även bekosta projektering och anläggning inom allmän plats inom Exploateringsområdet. 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för detaljplaneetapp 2, exklusive en upprustning av parken, skulle ge ett negativt nettonuvärde om -7 mnkr och täckningsgraden beräknas uppgå till 49 %. Inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster ger lönsamhetskalkylen ett negativt nettonuvärde om -8 mnkr och täckningsgraden beräknas uppgå till 51 %. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas då till cirka 14,2 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden, inklusive en upprustning av parken, redovisar negativt nettonuvärde om -15 mnkr. Nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster blir -16 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas då till cirka 22,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 34 %.

Med bakgrund av det stora underskottet rekommenderas att parken inte rustas upp, då det är den enda posten staden kan spara in ekonomiskt på.

Försäljningsinkomster uppgår till 1 766 000 kr.

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 andra etappen av fyra inom Kabelverket.

Staden har möjlighet att som en del av projektet rusta upp intilliggande Prästgårdsparken. Om detta genomförs kommer de två parkerna Prästgårdsparken och Sjörövarparken kopplas samman med hjälp av en enhetlig utformning. Lekparken ska rustas upp för att möta den ökade befolkningen och visst växtmaterial ska tas bort för att ge plats åt nya planteringar.

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 %.

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.

Ett genomförandebeslut för detaljplaneetapp 2 togs 2015-12-21 för utgifter om ca 9,5 mnkr och en täckningsgrad på 50 %.

Detaljplanen, Dp 2014-01201-54, vann laga kraft 2017-02-15.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 14,2 mnkr exklusive en upprustning av parken. Investeringen är högre än vid tidigare taget genomförandebeslut på 9,5 mnkr. Beslutet togs på en tidigt lagd prognos, som inrymde flera ekonomiska osäkerheter. Projekteringskostnaderna har blivit högre. Det har varit betydligt mer samordning än vad som tidigare uppskattats, vilket resulterar i ökade kostnader för byggprojektledning. I den tidigare kostnadsuppskattningen var inte kostnaden för byggledning med. Kalkylerade utgifter för park och parkväg är högre då det nu finns en mer detaljerad handling att basera kalkylen på.

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, projekteringsledare 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 negativt nettonuvärde om -7 mnkr. Nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster blir -8 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,2 mnkr, varav 2,6 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser stadens egen tid för granskning av byggherrens projektering och genomförande av allmän plats.

Försäljningsinkomster uppgår till 1 766 000 mnkr.

Kabelverket etapp 2, även kallad Sandaletten, ger som enskild etapp intäkter i form av markförsäljning och tomträttsavgäld.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 51 %. Täckningsgraden för projektet, inklusive en upprustning av parken, beräknas uppgå till 34 %.

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 14,2 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,6	-1,6	-3,4	-6,5	-0,1	0,0	-14,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,6	-1,6	-3,4	-6,5	-0,1	0,0	-14,2
Försäljningsinkomst	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8

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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader							
Internränta	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	max 0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max -0,1	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	max -0,4	år 2022 totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,2	0,2	-0,5	-0,5	-0,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan 0 och -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 0,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,2 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Kalkylen för etapp 2 baseras på priser från 2017, den tidpunkt då förfrågningsunderlaget gick ut, vilket betyder att vissa förändringar kan ha skett tills entreprenaden genomförs. Entreprenaden genomförs senare än vad som tidigare var planerat när staden gick ut med förfrågningsunderlaget. Detta på grund av samordning och logistik med övriga byggherrar. Upprustningen av parken sköts framåt för att inte störa färdigställandet av bostadshusen.

Slutsats-ekonomi

Etapp två ingår som en helhet med tre andra etapper vilka tillsammans bidrar positivt till utvecklingen av Älvsjö med ett tillskott av nya bostäder samt skola, förskola, idrottsanläggningar och nya gång- och cykelvägar till Solbergaskogen. Etappen inrymmer en möjlighet att rusta upp den intilliggande parken för att förbättra boendemiljön. Detta innebär dock en investering från stadens sida i ett projekt med negativt nuvärde. Om staden avstår från att rusta upp parken blir ekonomin något bättre, men till kostnad av en försämrad utemiljö för de som rör sig i området och nyttjar parken.

Med bakgrund av att både etappen samt att projektet som helhet visar negativa nettonuvärden och låga täckningsgrader rekommenderas att parken inte rustas upp, då det är den enda posten staden kan spara in ekonomiskt på.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Den aktuella exploateringen avser cirka 450 lägenheter i form av bostadsrätt och hyresrätt samt cirka 65 studentlägenheter. 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 målpunkt i översiktsplanen och nya bostäder här 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.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönkompensation föreslås i genomförandebeslutet eftersom projektet omfattar till största delen privat mark.

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 bedöms inte ha negativ påverkan på barn. Den yta som ianspråktagits användes inte tidigare av allmänheten.

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 fler bostäder. Detta resulterar i att fler människor kommer att vara i rörelse både dag- och kvällstid vilket ökar tryggheten i området.

Genomförandefrågor

Tidplan

Anläggning planeras till år 2021/2022.

Risker och osäkerheter

Osäkerheter finns i tidplanen. En försening kommer att ge földeffekter och eftersläpningar genom hela genomförandet. Tidplanen är anpassad efter årstidsväxlingarna. Vid förseningar så kommer det att påverka möjligheter att bygga inom de ramar som tidplanen ger.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på etappen och projektet i helhet som genererar ett stort antal bostäder, parkrum och gator i Älvsjö.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal