

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/400)

Kabelverket etapp 3 inom fastigheten Kabelverket 13 m.fl. i Solberga, Älvsjö

Reviderat genomförandebeslut
Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Kabelverket 13 m.fl. i Solberga, Älvsjö, till en investeringsutgift om 126,8 mnkr, investeringsinkomst om 16,1 mnkr och försäljningsinkomst om 49,7 mnkr.
2. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Det reviderade genomförandebeslutet avser etapp tre av fyra inom Kabelverket i Solberga. Planprogram för Kabelverket antogs år 2012 och avser utbyggnad av cirka 1 700 bostäder och skola, på en tidigare industrifastighet, strax norr om Älvsjö station.

Inriktningsbeslut för hela programområdet, omfattande alla fyra etapper, godkändes av exploateringsnämnden den 11 maj 2015. Inriktningsbeslutet visade ett positivt nettonuvärde om 44 miljoner kronor och en täckningsgrad på 192 procent.

Till följd av väsentligt ändrade förutsättningar godkändes ett reviderat inriktningsbeslut av exploateringsnämnden den 14 april 2016. Kalkylen

redovisade då ett positivt nettonuvärde om 29 miljoner kronor och en täckningsgrad på 130 procent. De förändrade förutsättningarna berodde framförallt på att stadens åtaganden av Älvsjövägens ombyggnad i etapp 3 visat sig bli betydligt mer omfattande än vad som tidigare var känt, och att de beräknade försäljningsinkomsterna minskat till följd av förändringar i byggnadernas läge.

Detaljplanen för etapp 3, som vann laga kraft den 28 februari 2018, möjliggör sju nya kvarter vid Älvsjövägen med sammanlagt cirka 685 lägenheter, varav 440 hyreslägenheter, 86 studentlägenheter och 159 bostadsrätter samt en förskola. Lokaler för centrumändamål planeras i bottenvåningarna. Nya parker och ett nytt allmänt grönt stråk planeras för att förbättra kopplingarna mellan Älvsjövägen och Solbergaskogen. Detaljplanen omfattar även ett parkeringshus.

Detaljplanen omfattar i huvudsak mark som ägs av JM AB och AB Familjebostäder. En mindre del av marken ägs av staden.

Genomförandebeslut för etapp 3 godkändes av exploateringsnämnden den 9 november 2017. Investeringsutgifterna beräknades då till 39,6 miljoner kronor, investeringsinkomsterna till 16,6 miljoner kronor, och försäljningsinkomsterna till 69 miljoner kronor. Nettonuvärdet beräknades till 46 miljoner kronor och täckningsgraden till 203 procent. I samband med genomförandebeslutet tecknades exploateringsavtal med JM AB och AB Familjebostäder. Med Stockholms Stads Parkerings AB, som ska bygga parkeringshuset, tecknades en överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse.

Exploateringsnämndens utgifter avser främst trafikutredning, projektering för bland annat gata, landskap och ledningar, samt nedlagd tid.

Under genomförandet har fördyringar medfört behov av ett reviderat genomförandebeslut. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas nu till cirka 126,8 miljoner kronor, varav 8,2 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 16,1 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning för åtgärder för Älvsjövägen som bolagen ska stå för.

Projektets markförsäljning genomfördes år 2018 och avser delar av Solberga 2:1. Försäljningsinkomsten uppgick till 49,7 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 50 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 59 procent.

Fördyringarna jämfört med tidigare genomförandebeslut förklaras av tekniska faktorer som geotekniska åtgärder, ledningsomläggningar och VA-schaktning, grundförstärkning i mark och hantering av förorenade massor. Fördyringarna förklaras till stor del också av att samordningen med övriga aktörer lett till ökade kostnader för byggprojektledning, projekteringsledare och bygglledning, samt att stadens entreprenörer har varit tvungna att etablera sig vid två tillfällen istället för ett. Ökad riskmarginal för oförutsedda kostnader till följd av komplicerade markförhållanden och omfattande ledningsomläggning bidrar också till att de projektets beräknade utgifter ökat. Stadens arbetsområde angränsar till kvarter där produktion pågår samtidigt som befintlig trafik och verksamhet runt omkring måste fungera.

Exploateringsnämnden redovisar även de ekonomiska förutsättningarna för hela programområdet Kabelverket, med samtliga fyra etapper. De sammantagna investeringsutgifterna beräknas till 217,4 miljoner kronor, investeringsinkomsterna till 16,3 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 83,5 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 68 miljoner kronor inklusive tidigare utgifter och inkomster. Täckningsgraden beräknas till 68 procent.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet men konstaterar att det är centralt att exploateringsnämnden i det fortsatta genomförandet av Kabelverkets samtliga etapper tillämpar en god utgiftskontroll och riskminimering, samt att projektet följs upp nogsamt.

Mina synpunkter

Stadsomvandlingsprojektet Kabelverket skulle kunna tillföra ett stort antal bostäder och skolplatser till staden, vilket jag ser väldigt positivt på. Jag instämmer emellertid i stadsledningskontorets konstaterande, som de framför i sitt tjänsteutlåtande, att exploateringskontoret måste tillämpa en god utgiftskontroll i det fortsatta genomförandet av samtliga etapper och att projektet måste följas upp noga. Jag delar även stadsledningskontorets uppfattning att exploateringsnämnden i fortsättningen måste återkomma för reviderade beslut i god tid.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi ser ett behov av att i fortsatt planering anlägga ett helhetsperspektiv över utvecklingen i Solberga, där stadsutvecklingen hittills baserats på ett planprogram från 2012, och inte på områdesplanering och fokusområden. En erfarenhet från arbetet med fokusområden är att medborgarnas engagemang och delaktighet ökar, att hänsyn tas till frågor som är viktiga för de boende och att stadsutvecklingen också bidrar till att skapa nya sociala värden i stadsdelen.

Solbergaskogen är ett mycket uppskattat natur- och rekreationsområde som blir allt viktigare att värna när så mycket nya bostäder byggs i stadsdelen. Skogen ska räcka till både för de som bor i området idag och de som flyttar in, så det finns därför starka motiv att utveckla Solbergaskogen med fler målpunkter, gröna promenader och tydligare parkentréer. Skogen och träden har också stor betydelse för luftkvaliteten, som är mycket dålig särskilt längs E4:an. Det finns också en bullerproblematik till följd av närheten till trafikleder och stambanans sträckning som måste hanteras. Vi vill även se om det är möjligt att förtäta mer i villaområdena istället för närmast motorvägen och i hyreshusområdena. Det skulle bidra till en mer blandad stadsdel, vilket är i enlighet med översiktsplanens målsättningar

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Kabelverket 13 m.fl. i Solberga, Älvsjö, till en investeringsutgift om 126,8 mnkr, investeringsinkomst om 16,1 mnkr och försäljningsinkomst om 49,7 mnkr.
2. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.

Stockholm den 3 juni 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Det reviderade genomförandebeslutet avser etapp tre av fyra inom Kabelverket i Solberga. Planprogram för Kabelverket antogs år 2012 och avser utbyggnad av cirka 1 700 bostäder och skola, på en tidigare industrifastighet, strax norr om Älvsjö station.

Inriktningsbeslut för hela programområdet, omfattande alla fyra etapper, godkändes av exploateringsnämnden den 11 maj 2015. Inriktningsbeslutet visade ett positivt nettonuvärde om 44 miljoner kronor och en täckningsgrad på 192 procent.

Till följd av väsentligt ändrade förutsättningar godkändes ett reviderat inriktningsbeslut av exploateringsnämnden den 14 april 2016. Kalkylen redovisade då ett positivt nettonuvärde om 29 miljoner kronor och en täckningsgrad på 130 procent. De förändrade förutsättningarna berodde framförallt på att stadens åtaganden av Älvsjövägens ombyggnad i etapp 3 visat sig bli betydligt mer omfattande än vad som tidigare var känt, och att de beräknade försäljningsinkomsterna minskat till följd av förändringar i byggnadernas läge.

Detaljplanen för etapp 3, som vann laga kraft den 28 februari 2018, möjliggör sju nya kvarter vid Älvsjövägen med sammanlagt cirka 685 lägenheter, varav 440 hyreslägenheter, 86 studentlägenheter och 159 bostadsrätter samt en förskola. Lokaler för centrumändamål planeras i bottenvåningarna. Nya parker och ett nytt allmänt grönt stråk planeras för att förbättra kopplingarna mellan Älvsjövägen och Solbergaskogen. Detaljplanen omfattar även ett parkeringshus.

Detaljplanen omfattar i huvudsak mark som ägs av JM AB och AB Familjebostäder. En mindre del av marken ägs av staden.

Genomförandebeslut för etapp 3 godkändes av exploateringsnämnden den 9 november 2017. Investeringsutgifterna beräknades då till 39,6 miljoner kronor, investeringsinkomsterna till 16,6 miljoner kronor, och försäljningsinkomsterna till 69 miljoner kronor. Nettonuvärdet beräknades till 46 miljoner kronor och täckningsgraden till 203 procent. I samband med genomförandebeslutet tecknades exploateringsavtal med JM AB och AB Familjebostäder. Med Stockholms Stads Parkerings AB, som ska bygga parkeringshuset, tecknades en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse.

Exploateringsnämndens utgifter avser främst trafikutredning, projektering för bland annat gata, landskap och ledningar, samt nedlagd tid.

Under genomförandet har fördyringar medfört behov av ett reviderat genomförandebeslut. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas nu till cirka 126,8 miljoner kronor, varav 8,2 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 16,1 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning för åtgärder för Älvsjövägen som bolagen ska stå för.

Projektets markförsäljning genomfördes år 2018 och avser delar av Solberga 2:1. Försäljningsinkomsten uppgick till 49,7 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 50 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 59 procent.

Fördyringarna jämfört med tidigare genomförandebeslut förklaras av tekniska faktorer som geotekniska åtgärder, ledningsomläggningar och VA-schaktning, grundförstärkning i mark och hantering av förorenade massor. Fördyringarna förklaras till stor del också av att samordningen med övriga aktörer lett till ökade kostnader för byggprojektledning, projekteringsledare och byggledning, samt att stadens entreprenörer har varit tvungna att etablera sig vid två tillfällen istället för ett. Ökad riskmarginal för oförutsedda kostnader till följd av komplicerade markförhållanden och omfattande ledningsomläggning bidrar också till att de projektets beräknade utgifter ökat. Stadens arbetsområde angränsar till kvarter där produktion pågår samtidigt som befintlig trafik och verksamhet runt omkring måste fungera.

Exploateringsnämnden redovisar även de ekonomiska förutsättningarna för hela programområdet Kabelverket, med samtliga fyra etapper. De sammantagna investeringsutgifterna beräknas till 217,4 miljoner kronor, investeringsinkomsterna till 16,3 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 83,5 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 68 miljoner kronor inklusive tidigare utgifter och inkomster. Täckningsgraden beräknas till 68 procent.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 februari 2020 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastigheten Kabelverket 13 m.fl. omfattande

investeringsutgifter om 126,8 mnkr och investeringsinkomster om 16,1 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

Vi ser ett behov av att i fortsatt planering anlägga ett helhetsperspektiv över utvecklingen i Solberga, där stadsutvecklingen hittills baserats på ett planprogram från 2012, och inte på områdesplanering och fokusområden. En erfarenhet från arbetet med fokusområden är att medborgarnas engagemang och delaktighet ökar, att hänsyn tas till frågor som är viktiga för de boende och att stadsutvecklingen också bidrar till att skapa nya sociala värden i stadsdelen.

Solbergaskogen är ett mycket uppskattat natur- och rekreationsområde som blir allt viktigare att värna när så mycket nya bostäder byggs i stadsdelen. Skogen ska räcka till både för de som bor i området idag och de som flyttar in, så det finns därför starka motiv att utveckla Solbergaskogen med fler målpunkter, gröna promenader och tydligare parkentréer. Skogen och träden har också stor betydelse för luftkvaliteten, som är mycket dålig särskilt längs E4:an. Det finns också en bullerproblematik till följd av närheten till trafikleder och stambanans sträckning som måste hanteras. Vi vill även se om det är möjligt att förtäta mer i villaområdena istället för närmast motorvägen och i hyreshusområdena. Det skulle bidra till en mer blandad stadsdel, vilket är i enlighet med översiktsplanens målsättningar.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

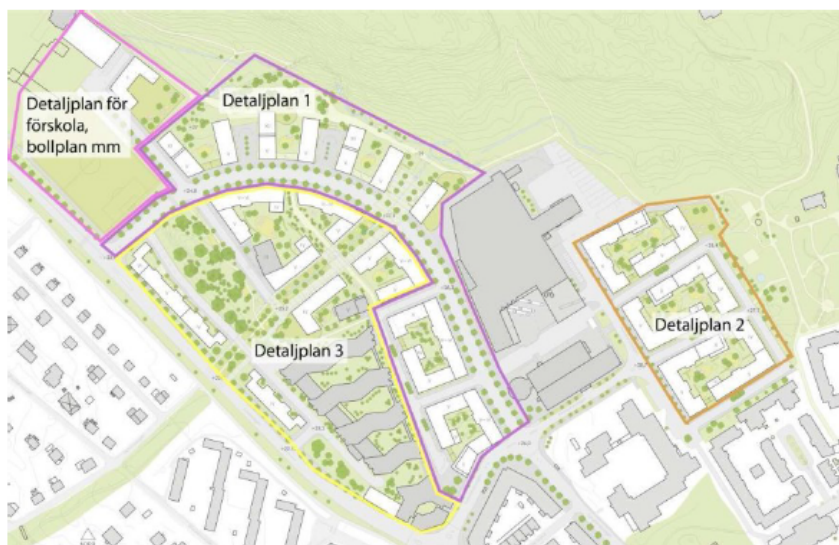


Bild 1: Kabelverket

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 tredje etappen av fyra inom Kabelverket.

Tidigare beslut

Ett inriktningsbeslut togs i Exploateringsnämnden 2015-05-11 för de totalt 4 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 genomförandebeslutet för etapp 3 togs 2017-11-09 om investeringsutgifter på 39,6 mnkr och ett positivt nettonuvärde om 46 mnkr och en täckningsgrad inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter på 203 %.

Detaljplanen, Dp 2014-19688-54, vann laga kraft 2018-02-28.

Exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering

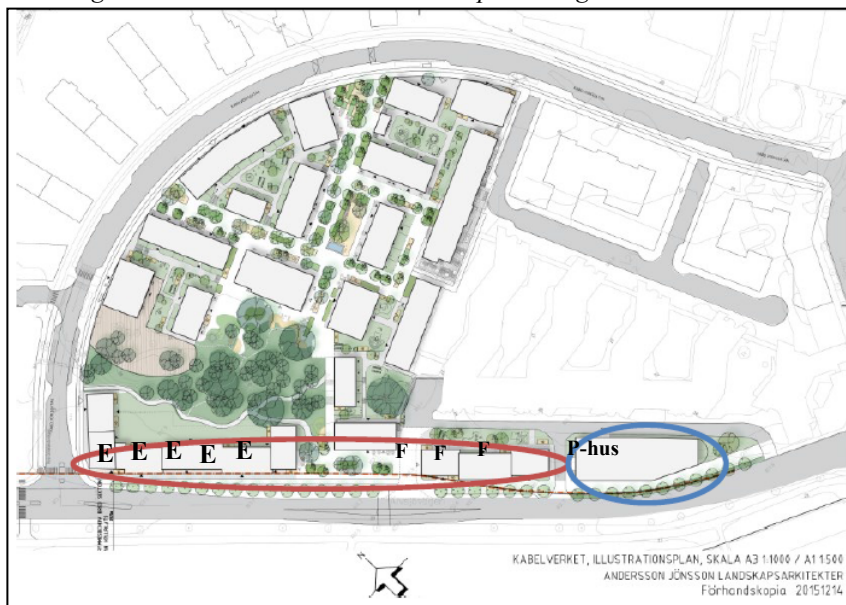


Bild 2. JM AB förvärvar kvarter E och F av Stadens mark. Tomträtt upplåts till Stockholm Parkering för P-hus.

Staden har tecknat exploateringsavtal med Bolagen. Bolagen har i enlighet med exploateringsavtal förvärvat mark av staden till ett totalt pris om 12 500 kr per ljus BTA i kvarter E och 11 500 kr per ljus BTA i kvarter F. För kommersiella lokaler var priset 2800 kr per ljus BTA för båda kvarteren. Alla försäljningar som ska ske enligt exploateringsavtalet är genomförda.

Staden har med Stockholm Parkering tecknat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Stockholm Parkering avser att uppföra parkeringshus med ca 100 stycken 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.

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.

Ekonomiska konsekvenser för staden

JM AB har förvärvat 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. 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.

I detta ärende uppgår investeringen till 126,8 mnkr. Investeringen är högre än vid tidigare taget genomförandebeslut från 2017 då investeringen var 39,6 mnkr.

Anledningen är bland annat följande

- ökade kostnader för geotekniska åtgärder, ledningsomläggningar och VA-schaktning inkl. spont.

- Staden har gått från att ha en till två entreprenader, vilket medför extra kostnader.

- I tidigare kostnadsuppskattning var inte grundförstärkning i mark samt hantering av förorenade massor med, vilket det är nu.

- Det har varit betydligt mer samordning än vad som tidigare uppskattats, vilket resulterar i ökade kostnader för byggprojektledning, projekteringsledare samt bygglledning.

- Riskpotten har ökats. Anledningen är att staden har en hel entreprenad med komplicerade markförhållande och mycket ledningsomläggning, vilket är två faktorer som ofta leder till oförutsedda händelser. Stadens arbetsområde angränsar till kvarter där produktion pågår samtidigt som befintlig trafik och verksamhet runt omkring måste fungera, och detta kan skapa oförutsedda händelser som kan generera kostnader.

I tabellen nedan redovisas de största förändringarna för stadens utgifter.

Utgifter	Reviderat		Differens
	Genomförandebeslut 2017-10-10	genomförandebeslut 2020-02-20	
Projekt/Projekteringsledning	350 000	6 383 000	6 033 000
Gata inkl. belysning o TA-plan	13 200 000	48 218 000	35 018 000
Projektering	2 000 000	4 239 000	2 239 000
Fördelad adm (egen tid)	1 355 000	4 304 000	2 949 000
Ledningar	13 100 000	29 418 000	16 318 000
Bygglledning och kontroll	800 000	4 824 000	4 024 000
Övrigt (ca 10%)	350 000	1 864 000	1 514 000
Oförutsett/Risk (ca 20%)	5 591 000	18 768 000	13 177 000
Genomförandebeslut totalt	39 600 000	126 800 000	87 200 000

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, projekteringsledare samt byggleddning. 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 -91 mnkr. Nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster är -50 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 126,8 mnkr, varav 8,2 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst trafikutredning, projektering för bland annat gata, landskap och ledningar, samt kontorets nedlagda tid.

Inkomsterna beräknas till ca 16,1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av åtgärder för Älvsjövägen som Bolagen ska stå för. Försäljningsinkomster som avser delar av Solberga 2:1 uppgick till 49,7 mnkr år 2018.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 59 %.

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 126,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 16,1 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 (-)	-8,2	-60,5	-25,8	-1,9	-2,1	-28,3	-126,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	16,1	0,0	0,0	0,0	0,0	16,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-8,2	-44,4	-25,8	-1,9	-2,1	-28,3	-110,7
Försäljningsinkomst	49,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	49,7

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							Kom-
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	max 0,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,8	max -2,8	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,2	0,2	0,2	0,2	-3,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet bli låga. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden

beräknas uppgå till ca 3,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till ca 0,2 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Staden har stora investeringsutgifter för ombyggnationer av Älvsjövägen. En ombyggnad av Älvsjövägen är nödvändig för att möjliggöra etablering av ca 1700 lägenheter i hela programområdet Kabelverket.

Risken ligger i komplexiteten. Staden utför större arbeten på som exempelvis spontning och ledningsomläggningar. Det finns risk för att entreprenaden blir fördyrad utifrån oförutsedda faktorer som okända ledningar och markförhållanden.

Tidplanen för anläggandet måste samordnas noggrant med Bolagen, ledningsägare och övriga aktörer.

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar negativa nettonuvärden både för den enskilda etappen och för projektet Kabelverket, med samtliga etapper. I etapp 3 har staden stora investeringsutgifter för bland annat ombyggnaden av Älvsjövägen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella etappen avser cirka 685 lägenheter fördelat mellan ca 440 hyreslägenheter, ca 86 studentlägenheter och ca 159 bostadsrätter. 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.

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

Lokaler

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

Miljö

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

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

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 vända mot gatan innebär att vägen blir tryggare i jämförelse med dagsläget. Älvsjövägen ska ordnas till en mer stadsmässig gata som bidrar till att skapa trygghet.

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.

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. Inom programområdet skapas skola, förskola och idrottsanläggningar samt nya gång- och cykelvägar till Solbergaskogen.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt har inga medel avsatts för konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Planerad byggstart för JM:s kvarter E är år 2022 och kvarter F år 2021. Finplanering genomförs ca år 2025.

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 följeffekter 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

Etapp 3 samt projekt Kabelverket som helhet har blivit dyrare sedan tidigare beslut om genomförande fattats. Staden har fått större investeringsutgifter på grund av bland annat geotekniska åtgärder, hantering av förorenade massor och ledningar samt kostnader genererade av ökat samordningsbehov med inblandade byggherrar.

Trots att projektet visar negativa nettonuvärden ser kontoret positivt på etappen och projektet i helhet som genererar ett stort antal bostäder. Projektet är mitt i ett genomförandeskede med fler aktörer med arbeten beroende av varandra.

Älvsjövägen ska ordnas till en mer stadsmässig gata vilket bidrar till en tryggare miljö i området. Parkeringshuset bidrar till en hållbar parkeringssituation i området.

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.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 april 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på stadsomvandlingsprojektet Kabelverket, "Älvsjöstaden". Ett stort antal bostäder och skolplatser tillförs på en tidigare industrifastighet i ett kollektivtrafikhärläge strax norr om Älvsjö station.

Det ursprungliga genomförandebeslutet för Kabelverkets etapp 3 fattades på delegation i exploateringsnämnden, då den beräknade investeringsutgiften var lägre än 50 miljoner kronor och den beräknade försäljningsinkomsten var lägre än 90 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar dock att de beräknade utgifterna ökat kraftigt jämfört med tidigare beslut, 126,9 miljoner kronor jämfört med 39,6 miljoner kronor. Täckningsgraden har minskat från 203 procent till 59 procent. Projektet beräknas inte längre vara lönsamt.

Exploateringen genomförs till stora delar på privat mark. Den markförsäljning som ingår i projektet är redan genomförd, och

försäljningsinkomsten uppgick till 49,7 miljoner kronor.

Vid exploatering på privat mark har staden mindre rådighet över tidplaner och generell samordning. I detta projekt har betydligt mer tid behövt läggas på projektledning och samordning än vad som förutsattes i kalkylunderlagen. Då projektet innehåller en begränsad andel markförsäljning har marginalerna också varit små.

I det ursprungliga genomförandebeslutet konstaterades ekonomiska osäkerheter kring detaljprojektering av Älvsjövägen, ledningsomläggningar och tidplan. Stadsledningskontoret konstaterar att riskreserven var för låg.

Kabelverkets etapp 3 är en etapp bland fyra i hela programområdet. Även i de andra etapperna har det skett fördyringar. Parallellt med detta ärende har ett reviderat genomförandebeslut för etapp 4 hemställts till kommunfullmäktige. De sammanlagda utgifterna för samtliga fyra etapper beräknas nu till 217,4 miljoner kronor, att jämföra med 85,8 miljoner kronor i det reviderade inriktningsbeslutet från 2016.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 68 miljoner kronor inklusive tidigare utgifter och inkomster, att jämföra med 29 miljoner kronor i det reviderade inriktningsbeslutet. Genomförandet av Kabelverket som helhet beräknas därmed inte längre vara lönsamt.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är centralt att exploateringsnämnden i det fortsatta genomförandet av Kabelverkets samtliga etapper tillämpar en god utgiftskontroll och riskminimering, samt att projektet följs upp nogsamt.

Projektet är i ett sent skede av genomförandet, och möjligheterna att påverka återstående delar är begränsat. Exploateringsnämnden uppmanas att i fortsättningen återkomma för reviderade beslut i god tid.

Slutligen kan konstateras att projektet medfört betydligt mer samordning mellan byggherrarna än vad som tidigare uppskattats, vilket har resulterat i ökade kostnader för byggprojektledning, projekteringsledare samt bygglösning. Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden tagit lärdom av tidigare erfarenheter. För att undvika denna typ av konsekvenser vid privatmarksprojekt upprättar exploateringsnämnden numer alltid föravtal med byggherrarna som reglerar att de står för stadens nedlagda tid och kostnader.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Kabelverket 13 mfl till en investeringsutgift om 126,8 miljoner kronor, investeringsinkomst om 16,1 miljoner kronor och försäljningsinkomst om 49,7 miljoner kronor. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.