

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/401)

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

Hemställan från exploateringsnämnden
Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Medaljongen 3 m.fl. i Solberga till en investeringsutgift om 58,8 mnkr och investeringsinkomst om 0,2 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 den fjärde etappen 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 husens läge.

Detaljplanen för etapp 4, som vann laga kraft den 27 juni 2016, möjliggör en utbyggnad av Kämpetorpsskolan till en F-9 skola med cirka 1 000 elevplatser, nybyggnad av en matsal, nybyggnad av en friliggande förskola om sex avdelningar samt en ny byggnad med två idrottshallar i anslutning till en ny bollplan. En ny nätstation byggs i närheten av Älvsjövägen.

Genomförandebeslut för etapp 4 godkändes av exploateringsnämnden den 14 april 2016. Investeringsutgifterna beräknades då till 43,2 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden visade ett negativt nettonuvärde om 4 miljoner kronor. Täckningsgraden beräknades till 84 procent. Marken ska upplåtas med tomträtt för skola och förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Mark för idrottsändamål överförs till fastighetsnämnden.

Exploateringsnämndens utgifter avser främst nya gator för angöring samt en ny gång- och cykelväg längs Solbergaskogen.

Under genomförandet har fördyringar medfört behov av ett reviderat genomförandebeslut. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas nu till cirka 58,8 miljoner kronor, varav 39,4 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0,2 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 68 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 68 procent.

Fördyringarna förklaras av att projektet inneburit betydligt mer samordning mellan byggherrarna än vad som uppskattades inför det ursprungliga genomförandebeslutet. Detta har resulterat i ökade kostnader för byggprojektledning, projekteringsledare samt bygglösning. Fördyringar förklaras också av hantering av förorenade massor och geotekniska åtgärder som inte ingick i tidigare kalkylunderlag. En ytterligare fördyrande omständigheter är att staden etablerat sig vid tre tillfällen istället för ett, samt att en tillfällig byggväg tillkommit, liksom driftskostnader innan finplanering.

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. 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 exploateringsnämnden 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

Lönsamhetstal 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 Medaljongen 3 m.fl. i Solberga till en investeringsutgift om 58,8 mnkr och investeringsinkomst om 0,2 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 den fjärde etappen 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 husens läge.

Detaljplanen för etapp 4, som vann laga kraft den 27 juni 2016, möjliggör en utbyggnad av Kämpetorpsskolan till en F-9 skola med cirka 1 000 elevplatser, nybyggnad av en matsal, nybyggnad av en friliggande förskola om sex avdelningar samt en ny byggnad med två idrottshallar i anslutning till en ny bollplan. En ny nätstation byggs i närheten av Älvsjövägen.

Genomförandebeslut för etapp 4 godkändes av exploateringsnämnden den 14 april 2016. Investeringsutgifterna beräknades då till 43,2 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visade ett negativt nettonuvärde om 4 miljoner kronor. Täckningsgraden beräknades till 84 procent. Marken ska upplåtas med tomträtt för skola och förskola till SISAB. Mark för idrottsändamål överförs till fastighetsnämnden.

Exploateringsnämndens utgifter avser främst nya gator för angöring samt en ny gång- och cykelväg längs Solbergaskogen.

Under genomförandet har fördyringar medfört behov av ett reviderat genomförandebeslut. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas nu till cirka 58,8 miljoner kronor, varav 39,4 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0,2 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 68 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 68 procent.

Fördyringarna förklaras av att projektet inneburit betydligt mer samordning mellan byggherrarna än vad som uppskattades inför det ursprungliga genomförandebeslutet. Detta har resulterat i ökade kostnader för byggprojektledning, projekteringsledare samt bygglösning. Fördyringar förklaras också av hantering av förorenade massor och geotekniska åtgärder som inte ingick i tidigare kalkylunderlag. En ytterligare fördyrande omständigheter är att staden etablerat sig vid tre tillfällen istället för ett, samt att en tillfällig byggväg tillkommit, liksom driftskostnader innan finplanering.

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. 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 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.

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.

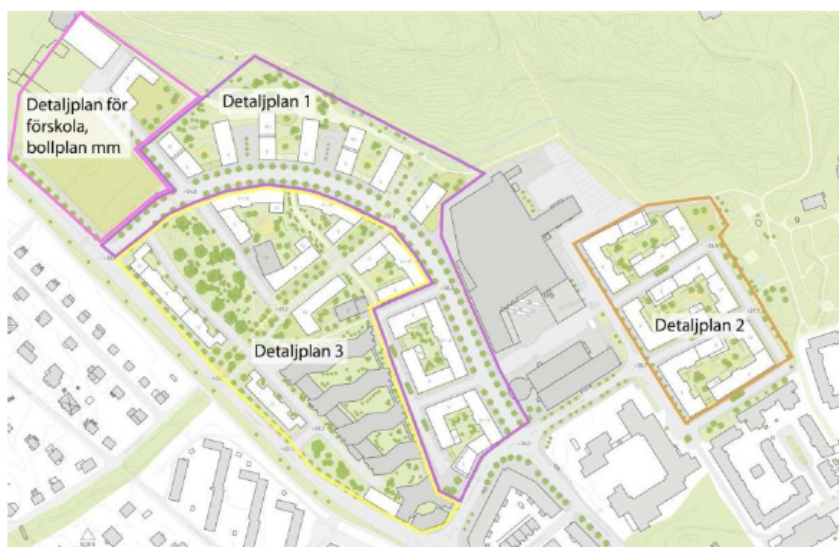


Bild 1: Kabelverket

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 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, projekteringsledning samt bygglösning. 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	Reviderat		Differens
	Genomförandebeslut 2016-04-14	genomförandebeslut 2020-02-20	
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
Bygglösning och kontroll	1 420 000	3 506 000	2 086 000
Park och parkväg inkl. belysning	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, 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 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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
Drift Mnkr							
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 tomträtsavgälder 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 nettonuvarden.

Projekt Kämpetorp inom Medaljongen 3 ger ett nettonuvarde på 1 mnkr. Nettonuvardet 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.

Energiushållning

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 är 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.

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 kollektivtrafiknära läge strax norr om Älvsjö station.

Det ursprungliga genomförandebeslutet för Kabelverkets etapp 4 fattades på delegation i exploateringsnämnden, då den beräknade investeringsutgiften var lägre än 50 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att de beräknade utgifterna ökat jämfört med tidigare beslut, 58,8 miljoner kronor jämfört med 43,2 miljoner kronor.

Täckningsgraden har minskat från 84 procent till 68 procent.

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

Projektet är i sent genomförandeskede. Kämpetorpsskolan är färdigställd och inflyttad. Exploateringsnämnden har begränsade möjligheter påverka de återstående utgifterna. Exploateringsnämnden uppmanas att i fortsättningen återkomma för reviderade beslut i god tid.

Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden tagit lärdom av tidigare erfarenheter. För att hantera den lägre rådighet över tidplaner och samordning som

privatmarksprojekt innebär, upprättar exploateringsnämnden numer alltid föravtal med byggherrarna som reglerar att de står för stadens nedlagda tid och kostnader.

Kabelverkets etapp 4 är en etapp bland fyra i hela programområdet. Även i de andra etapperna har det skett fördyringar. Parallellt med detta ärende har även ett reviderat genomförandebeslut för etapp 3 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 nedlagda utgifter, att jämföra med ett positivt nettonuvärde om 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.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Medaljongen 3 m.fl. till en investeringsutgift om 58,8 mnkr och investeringsinkomst om 0,2 mnkr. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.