

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1695)

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder, lokaler och kommersiell verksamhet inom fastigheten Södermalm 3:1 m.fl. i Södermalm med Nordr AB och Wasted Space AB, projekt Hornsbruksgatan

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Södermalm 3:1 med flera, projekt Hornsbruksgatan till en investeringsutgift om 74 mnkr och en försäljningsinkomst om 103 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. Försäljning av mark inom Södermalm 3:1, Templet 3 och Mejseln 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 103 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade den 12 december 2021 att för sin del godkänna genomförande av exploatering inom fastigheten Södermalm 3:1 med flera omfattande investeringsutgifter om 74 miljoner kronor. Nämnden godkände också för sin del försäljning av mark inom Södermalm 3:1, Templet

3 och Mejseln 1 till Nordr AB med en försäljningsinkomst om cirka 103 miljoner kronor.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige av två skäl, investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor och försäljningsinkomsten överstiger 90 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler och exploateringsnämndens reglemente.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet.

Mina synpunkter

Projektet Hornsbruksgatan bidrar med bostäder, kontor, handel och service i ett centralt och mycket bra kollektivtrafikläge på Södermalm, vartill kommer ökad parkyta, fler publika ytor och en aktivering av Hornsbruksgatan. Jag instämmer i stadsledningskontorets bedömning att detta sammantaget förväntas skapa ökad trivsel och trygghet på en plats som idag kan upplevas som otrygg. Ökad trygghet och förstärkt bostadsbyggande är prioriterade frågor för den grönbåa majoriteten och därför ser jag positivt på projektet.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Södermalm 3:1 och 3:2, Templet 3 samt Mejsel 1
2. Nuvärdeskalkyl
3. Nyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Södermalm 3:1 med flera, projekt Hornsbruksgatan till en investeringsutgift om 74 mnkr och en försäljningsinkomst om 103 mnkr.

2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. Försäljning av mark inom Södermalm 3:1, Templet 3 och Mejseln 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 103 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

Stockholm den 23 februari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Martin Westmont (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå borgarrådsberedningens förslag till beslut
2. Därutöver vill vi anförda följande:

Ett projekt som förstör miljön för dem som bor i området utan att tillföra några mervärden. Det är inte försvarbart att förstöra närmiljön för så få nya bostäder. Arkitekturen passar inte heller in i området. Ett direkt olämpligt projekt helt i klass med förstörelsen av Malongenparken.

Remissammanställning

Ärendet

Projektet Hornsbruksgatan avser genomförande av detaljplan för Södermalm 3:21 i stadsdelen Södermalm. Detaljplaneförslaget möjliggör bostäder och en ny tunnelbanebyggnad längs Hornsbruksgatan vid Högalidsparken. Tunnelbanebyggnaden innehåller handelslokaler, centrumfunktioner och möjlighet till handel på takterrass. Ovanpå bostadshusen planeras en förlängning av Högalidsparken.

Markanvisning till Nordr AB (tidigare Veidekke Bostad AB) och Wasted Space AB skedde år 2009. Exploateringsnämnden har tillsammans med bolagen tagit fram överenskommelser om exploatering.

Nordr AB ska förvärva mark inom Södermalm 3:1, Templet 3 och Mejseln 1 och avser att uppföra cirka 30 bostäder. Överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark (bilaga 1) är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige senast 1 september 2022. Wasted Space AB avser att uppföra en ny byggnad innehållande kontor, handel och serviceändamål med tomrättsupplåtelse.

Exploateringsnämndens utgifter i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 73,7 miljoner kronor. Utgifterna avser främst flytt av ledningar, ombyggnation av gata samt tillskapande av nya grönytor. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 103,5 miljoner och reavinsten till 99,3 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisar ett positivt nettonuvärde om 27 miljoner kronor. Täckningsgraden beräknas uppgå till 125 procent.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 16 december 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Södermalm 3:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 74 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner inskränkning av tomrätterna Templet 3 samt Mejseln 1 och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal.

Längs Hornsbruksgatans norra sida finns en hög bergsskäring ovanför vilken Högalidsparken är belägen. Där ligger också stationsentrén för tunnelbanans hållplats Hornstull på röda linjen. Byggnaden ägs av Staden, den är i mycket dåligt skick och är idag till stora delar tomställd. På platsen finns också ett underjordiskt parkeringsgarage uppfört 2002 av Stockholm Parkering med 210 platser. Från Hornsbruksgatan nås Högalidsparken via trapplopp alternativt via gångbroar i öster och väster eller parkvägar i norr.



Illustration 2: Vy över Hornsbruksgatan idag, sett från öster

Fastigheterna Mejseln 1 och Templet 3 är idag upplåtna med tomträtt till HSB Ekonomiska förening AB samt Stockholm parkering, övriga fastigheter inom planområdet ägs av Stockholm Stad.

På platsen så planeras för nya bostäder samt lokaler, kontor och restaurang. Högalidsparken kommer genom en tredimensionell fastighetsbildning att förlängas ut på byggnadernas tak vilket skapar en större parkyta än den som finns idag. Projektet kommer innefatta ca 30 bostadsrättslägenheter och radhus om ca 3366 m² BTA samt 5190 m² BTA av lokaler, kontor och restaurang.

Den befintliga byggnaden inom Södermalm 3:21 som idag är i dåligt skick kommer att rivas, exklusive delen som utgör lokaler för stationsbyggnad Hornstull för röda linjen. Inom projektet kommer ett ventilationsschakt som behövs för tunnelbanans funktion att flyttas.

Genomförandetiden bedöms till 4 år.

Syftet med projektet är att tillskapa bostäder och service samt att skapa en tryggare plats att vistas på, samt en utökad och upprustad park.



Illustration 3: Montage efter genomförd exploatering sett från öster. Illustration Utopia arkitekter, Lovely landskap/LOLA, Tham & Videgård arkitekter

Tidigare beslut

Markanvisning till Nordr AB och Wasted Space AB 2009-12-17.

Förlängd markanvisning till Nordr AB och Wasted Space AB 2010-12-20.

Utredningsbeslut fattades på delegation 2016-04-11.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-PM för detaljplan 2009-12-02.

Samråd hölls 7 juni – 7 augusti 2013.

Utställning av detaljplanen skedde 15 juni – 27 juli 2016.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret planerar att teckna följande avtal:

- Genomförandeavtal med Trafikförvaltningen
- Tilläggsavtal till tomträtsavtal för Mejseln 1 med HSB
- Tilläggsavtal till tomträtsavtal för Templet 3 med Stockholm Parkering
- Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till Nordr AB
- Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse till Wasted Space AB

För att möjliggöra exploatering så kommer tomträten Mejseln 1 samt tomträten Templet 3 att inskränkas till förmån till staden. I övrigt innefattas inga förändringar i tomträtsvillkoren.

Tilläggsavtal till tomträten Mejseln 1 som innehas av HSB innefattar

- Inskränkning av tomträten med fastighetsreglering om ca 490 kvm till stadens förmån.
- En engångsersättning om 2,18 mkr utbetalt till HSB efter fastighetsreglering.
- Övriga villkor i tomrättsavtalet behålls oförändrade.
Tilläggsavtal till tomträten Templet 3 som innehas av Stockholm parkering innefattar:
- Inskränkning av tomträten med fastighetsreglering om ca 300 kvm till stadens förmån.
- Övriga villkor i tomrättsavtalet behålls oförändrade.
Överenskommelse om exploatering med Nordr AB innefattar:
- Uppförande av ca 30 st lägenheter/stadsradhus med försäljning av mark.
- Flytt av ett ventilationsschakt för tunnelbanan.
- Ansvarsreglering gentemot trafikförvaltningen för tunnelbanans drift under utbyggnationen.
- Förberedande arbeten på taket för anläggande av stadens park (3D fastighet).
Överenskommelse om exploatering med Wasted Space AB innefattar:
- Rivning av den befintliga byggnaden inom Södermalm 3:21, exklusive delen som utgör stationsbyggnad för röda linjen.
- Uppförande av ny byggnad innehållande kontor, handel och serviceändamål med tomrättsupplåtelse.
- Ansvarsreglering gentemot trafikförvaltningen för tunnelbanans drift under utbyggnationen.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2021- 00401) 2021-11-11 för bostadsrätter med markförsäljning.

Expertrådet behandlar ärendet (dnr E2016- 00995) 2021-12-09 för kommersiella lokaler på tomträtt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 73,7 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 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 för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 27 mnkr motsvarande 453 tkr/ekvivalent lägenhet1.

En del av marken kommer att upplåtas med tomträtt och en del säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,43.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 73,7 mnkr, varav 9,1 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av ledningar, ombyggnation av gata samt tillskapandet av nya grönytor.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 103,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 99,3 mnkr.

- Inkomsterna utgörs av markförsäljning.
- De stora utgifterna är ledningsflytt, iordningställande av gata samt anläggande av ny park.
- Byggaktören står för servisanslutningar vid markförsäljning, befintlig byggnad har servisanslutning och ingen ytterligare kostnad bedöms uppkomma.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1,1 mnkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 %.

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 73,7 mnkr och försäljningsinkomsterna till ca 103,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,1	-2,2	-29,9	-29,9	-2,6	0,0	-73,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,1	-2,2	-29,9	-29,9	-2,6	0,0	-73,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	103,5	0,0	103,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. 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	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,7	max -1,7	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	99,3	0,0	0,0	totalt 99,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	99,3	-2,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 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	0,0	0,0	0,0	0,0		

Ekonomiska osäkerheter

Bolagen har efter flera års arbete med projektet en god kännedom om platsen och dess förutsättningar. De planerade byggnadsvolymer är begränsade till dagens utformade detaljplaneförslag med omgivande park och kommande tredimensionell fastighetsbildning. En viss osäkerhet finns gällande framtida prisutveckling. Bolagen har, enligt avtal, ett totalansvar mot trafikförvaltningen för tunnelbanas drift vid projektets genomförande.

Gällande stadens kalkyl för genomförandekostnader så finns en osäkerhet kring prinsnivåer och konjunkurläge vid kommande upphandling av entreprenadarbeten. Projektet är komplext att genomföra med anläggande av ny offentlig park på byggnadernas tak.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi bedöms som god och de ekonomiska osäkerheter som kan anses föreligga bedöms rymmas inom beräknad risk.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Fortsätta att stärka det centrala Stockholm med både lägenheter och kontor. Projektet har mycket goda kollektivtrafikförbindelser och ett lågt p-tal, samt mycket goda parkeringsmöjligheter i parkeringsgarage tillhörande Stockholm parkering. Att tillskapa mer parkyta, bostäder och verksamheter förväntas bidra till ökad trygghet på platsen.

Den aktuella exploateringen avser 30 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 42 000 bostadsrättslägenheter.

Lokaler

Projektet bidrar till ett utökat utbud av service, kontor och restaurang i en förlängning av Hornstull. En restaurang i nivå med parken förväntas ge en mer levande och tryggade park för de kringboende.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är en trädinventering för bevarande av den befintliga parken, där en del av de befintliga träden skall bevaras i det nya parkrummet. Dagvatten- och skyfallsanalys har genomförts, projektet är högt lokaliserat och har goda förutsättningar att hantera dagvatten inom projektområdet. Utredningar har också visat på att projektet inte medför någon negativ inverkan på skyfallshanteringen inom staden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den yta som tas i anspråk för exploateringen utgörs huvudsakligen av en svårutnyttjad bergsskäring och projektet kommer stärka sambandet mellan gata och park samt tillskapa ny parkyta på byggnadens tak. En upprustning av delar av den befintliga parkytan inryms också inom projektet för att skapa en tryggare park som fler närboende söker sig till.

Tillgänglighet

Högalidsparken nås idag via gångbro från kvarteret Plankan, Högalidsspången eller via gångväg från de norra, nordvästra eller nordöstra delarna av parken. Från Högalidsgatan finns idag flertalet trapplopp upp till parken. Efter projektets genomförande kommer tillgängligheten att vara av samma karaktär som idag.

Påverkan på barn

Då projektet tillskapar grönyta och förväntad ökad trygghet så bedöms detta ha en positiv påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojektet ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst i Högalidsparken.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis kommer staden ombesörja flytt av ledningar samt förbereda gatumiljön. Bolaget planerar för byggstart till år 2025 och inflyttning bedöms till år 2027. Staden kommer därefter att anlägga parkmark och projektet bedöms kunna avslutas år 2029.

Risker och osäkerheter

Platsen för projektet är trång och otillgänglig och vid projektets genomförande så kommer hänsyn att behöva tas till flera berörda parter så som närboende, fortsatt drift av parkeringsgaraget, verksamheten i kyrkan samt tunnelbanans funktion. Även tillgänglighet till parken under byggnationen samt funktionen av gångbron mot kv. Plankan behöver beaktas. Byggarbeten kommer att äga rum på platsen under flera år, det kommer att ske bergspräckning och andra anläggningsåtgärder.

Osäkerhet finns i tidplanen gällande när detaljplanen vinner laga kraft och genomförandetiden för både Stadens och bolagens arbeten. Ett tätt samarbete mellan bolagen och Staden är en nödvändighet under både projektering och genomförande för att säkerställa både god ekonomi och tidplan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och trafikförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Trafikförvaltningen är positiva till förslaget under förutsättning att den befintliga anläggningens funktion säkerställs, genomförandeval med trafikförvaltningen är därför upprättat.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet kommer bidra till Stadens måluppfyllnad gällande bostäder i ett centralt och kollaktivtrafiknära läge. Projektet bidrar också med ökad parkyta, fler publika ytor och en aktivering av Hornsbruksgatan. Sammantaget förväntas detta skapa ökad trivsel och trygghet på en plats som idag kan upplevas som otrygg. Byggnaden som idag inrymmer en tunnelbanas entré ägs av Staden och är i mycket dåligt skick. Projektet planeras innebära stora förbättringar på platsen och detta med ett positivt ekonomiskt resultat för staden.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030. Enligt kommunfullmäktige ska Stockholm byggas attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamhetens skiftande behov.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Hornsbruksgatan som bidrar med bostäder, kontor, handel och service i ett centralt och mycket bra kollektivtrafikläge på Södermalm. Projektet bidrar med ökad parkyta, fler publika ytor och en aktivering av Hornsbruksgatan. Sammantaget förväntas detta skapa ökad trivsel och trygghet på en plats som idag kan upplevas som otrygg.

Stadsledningskontoret anser att de ekonomiska förutsättningarna för projektet är godtagbara. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 27 miljoner kronor. Därtill kommer redan nedlagda utgifter om 9,1

miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 procent.

Läget i direkt anslutning till tunnelbanan och bebyggelsens utformning med planerad utökning av parken ovanpå bostadshusen innebär en stor komplexitet i genomförandet. Stadsledningskontoret konstaterar att bolagen enligt avtalen har ett totalansvar mot trafikförvaltningen för tunnelbanas drift vid projektets genomförande vilket minskar stadens risk för fördyringar i detta avseende.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Södermalm 3:1 med flera, projekt Hornsbruksgatan till en investeringsutgift om 74 miljoner kronor samt en försäljningsinkomst om 103 miljoner kronor. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023. Försäljning av mark inom Södermalm 3:1, Templet 3 samt Mejseln 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 103 miljoner kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.