

Tid Torsdagen den 11 maj 2023 kl. 16.45 – 17.00
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Måndagen den 22 maj 2023, § 1-20

Dennis Wedin

Anders Göransson

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Dennis Wedin (M) vice ordföranden

Margareta Stavling (S)

Anders Göransson (S)

Ida Mohlander (S)

Clara Lindblom (V)

Rita Valanko (M)

Anders Edin (SD)

André Nilsson (L)

Svante Linusson (C)

Tjänstgörande ersättare:

Emil Bustos (S) för Anders Österberg (S) ordföranden

Agneta Sundberg (V) för Jonathan Metzger (V)

Felix Schartner Giertha (MP) för Lennart Tonell (MP)

Torbjörn Ebérus (M) för Fredrik Sand (M)

Ersättare:

Bengt-Olov Tengmark (S)

Maj-Len Eklund (S)

Aron Modig (KD)

Tjänstemän:

Tf. förvaltningschefen Sverker Henriksson, Jenni Almgren, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Lena Holm, Anders Johnson, Sofi Klingvall, Daniel Roos, Carolina Zandén och nämndsekreterare Kerstin Thörner, samt borgarrådssekreteraren Sonja Pagrotsky.

§ 8

Projekt Norra Folkparksvägen i Solberga. Tilläggsavtal samt reviderat inriktningsbeslut

Dnr E2020-03417

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning för Norra Folkparksvägen till en projektutgift om 184,5 miljoner kronor, projektinkomst om 3,7 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet Norra Folkparksvägen upp till 23,4 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, som underlag för kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Skanska och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 4 april 2023.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Margareta Stavling m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V), Felix Schartner Giertta (MP), Anders Edin (SD), André Nilsson (L) och Svante Linusson (C) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
 - a. Att i huvudsak godkänna exploateringskontorets förslag till beslut.
 - b. Att uppdra till exploateringskontoret att inom ramen för kommande genomförandebeslut föreslå ett antal olika omfattningar på projektet, med tillhörande ekonomiska kalkyler.
 - c. Att därutöver anföra:

området samt att knyta samman Solberga och Älvsjö med Telefonplan och Västberga industriområde, ett strategiskt samband utpekade i stadens översiktsplan.

Vi konstaterar dock att även detta projekt har blivit dyrare, investeringsutgifterna har ökat med 125,4 mnkr sedan det tidigare inriktningsbeslutet täckningsgraden har minskat till 150 procent. Även om detaljkunskapen är större nu än vid det tidigare beslutet så återstår fortfarande en rad risker för projektet att hantera, vilka skulle kunna medföra ytterligare fördyringar.

Staden har begränsade ekonomiska resurser och som politiker behöver vi alltid göra hårda prioriteringar, inte minst när det gäller investeringar. För att kunna göra det på ett adekvat sätt behöver vi också relevant och sakkunnigt underlag att basera besluten på, vilket många gånger kräver att det finns alternativ att ta ställning till. I syfte att stärka den politiska styrningen ser vi det därför som nödvändigt att uppdraga till exploateringskontoret att inom ramen för kommande genomförandebeslut föreslå ett antal olika omfattningar på projektet, med tillhörande investeringsvolym, där det mest omfattande alternativet inte får överskrida utgifterna på 184,5 miljoner kronor som redovisas i föreliggande ärende.

Beslutsgång

Vice ordföranden Dennis Wedin (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av Margareta Stavling m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V), Felix Schartner Giertha (MP), Anders Edin (SD), André Nilsson (L) och Svante Linusson (C).

Reservation

Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Margareta Stavling m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Felix Schartner Giertha (MP) lämnar särskilt uttalanden enligt följande:

Vi välkomnar att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge. Det är också positivt att Folkparksvägen binds samman med centrala Älvsjö och att en entré till Solberga skapas. Detta ökar både tryggheten och underlaget för service i området.

Vi ser dock med viss oro på det nya förslaget att ändra delar av markanvändningen i en av byggrätterna från arbetsplatser till gymnasieskola i privat regi. Beroende på inriktning och upptagningsområde kan detta få negativa konsekvenser för kommunala gymnasieskolor genom att de tappar elever och får sämre driftbudget. Staden ska också aktivt sträva för att minska den regionala obalansen med en stor koncentration av arbetsplatser i innerstaden och norrort.

Om konjunkturläget för kontorsmarknaden förbättras så föredrar vi därför att hela eller större del av byggrätten används för kommersiella ändamål snarare än gymnasieändamål. I kommande process är det också viktigt att det förs en god dialog med utbildningsförvaltningen för att säkerställa att de kommunala skolornas fyllnadsgrad inte påverkas negativt av projektet.

Vi noterar också att en så kallad artskyddsutredning pågår som omfattar mindre hackspett, stare och svartvit flugsnappare, tre arter som alla är rödlistade och behöver skyddas. Hackspetten är en art som behöver större sammanhängande yta, och om artskyddsutredning kommer fram till att det behövs åtgärder för att det utpekade området ska kunna förbli en fungerande livsmiljö för arten är det av stor vikt att detta efterlevs. Det innebär att projektets exploaterbara yta och tidplan kan komma att påverkas.

André Nilsson (L) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Behovet av ändamålsenliga skolbyggnader är stort och vi välkomnar tillägget av gymnasieskola till markanvisningen. Då området ligger i nära anslutning till den hårt trafikerade Södertäljevägen E4/E20 förutsätter vi att tillräckliga luftkvalitetundersökningar utförs för att säkerställa att de barn och unga vuxna som ska gå i gymnasieskolan inte utsätts för höga partikelhalter. Staden måste alltid garantera att barn som vistas i våra skolor under sin undervisningstid gör det i en miljö med bra luftkvalitet.

Det är viktigt att staden säkerställer SHIS behov av bostäder. Dessa bostäder behöver också få rimliga chanser att få låga produktionskostnader om de ska vara lämpliga för deras sociala ändamål. Varje år som staden missar sina tilldelningsmål med ändamålsenliga bostäder till SHIS försvåras boendesituationen för de mest utsatta i staden. Samtidigt som gruppen som är i behov av boendesocialt stöd blir allt bredare hör vi om oroväckande rapporter från

stadsdelarna där alternativa och dyrare lösningar för sociala kontrakt nyttjas i stället för att använda SHIS. Den framgångsrika modellen om staden har med SHIS behöver värnas och byggas ut om staden ska stå rustade för den utmanande situation på hyres- och bostadsmarknaden som många hushåll står inför. Ska alla människor i Stockholm ha drägliga boendeförhållanden måste också SHIS få tilldelning av tillräckligt med mark, där markförutsättningarna och markpriset är rimligt satta för att hyrorna kan bli ändamålsenliga.

Ersätтарыttrande

Aron Modig (KD) instämmer i förslag från vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M).

Vid protokollet
Kerstin Thörner

Handläggare
Mauritz Ericson Montgomery
08-508 266 70

Till
Exploateringsnämnden
2023-05-11

Projekt Norra Folkparksvägen i Solberga. Tilläggsavtal samt reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning för Norra Folkparksvägen till en projektutgift om 184,5 miljoner kronor, projektinkomst om 3,7 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet Norra Folkparksvägen upp till 23,4 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, som underlag för kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Skanska och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 70
Växel 08-508 276 00
mauritz.ericson.montgomery@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Utvecklingen av Norra Folkparksvägen startade med att tre enskilda projekt markanvisades längs Folkparksvägen och Kontrollvägen i den norra delen av Solberga i Älvsjö. Beslut togs

i exploateringsnämnden 2020-10-15 att binda ihop projekten till en helhet både praktiskt och ekonomiskt. Syftet med projekten, som ingår i samma detaljplan, är att ge ett tillskott av bostäder, skola och arbetsplatser i området samt att knyta samman Solberga och Älvsjö med Telefonplan och Västberga industriområde, ett strategiskt samband utpekad i stadens översiktsplan. En förtätning längs Folkparksvägen bidrar att skapa en stadsgata med liv och rörelse och ge underlag till ökat serviceutbud. Målsättningen är även att skapa en entré till Solberga.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 84 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 184,5 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektinkomsterna beräknas till cirka 3,7 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 151 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 77,8 miljoner.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2023-03-29.

Bakgrund till markanvisningen

Utvecklingen av Norra Folkparksvägen startade med att tre enskilda projekt markanvisades längs Folksparksvägen och Kontrollvägen i den norra delen av Solberga i Älvsjö. Exploateringsnämnden beslutade 2020-10-15 att binda ihop projekten till en helhet både praktiskt och ekonomiskt genom ett gemensamt inriktningsbeslut. Syftet med projekten, som ingår i samma detaljplan, är att ge ett tillskott av bostäder, skola och arbetsplatser i området samt att knyta samman Solberga och Älvsjö med Telefonplan och Västberga industriområde, ett strategiskt samband utpekad i stadens översiktsplan. Målsättningen är även att skapa en entré till Solberga och att skapa en stadsgata med liv och rörelse.

Följande tre projekt ingår i det gemensamma inriktningsbeslutet för projektet Norra Folkparksvägen:

- Skarabén markanvisades 2019-06-13, dnr E2019-01907, till AB Stockholmshem som ska bygga cirka 165 lägenheter upplåtna som genomgångslägenheter för personer som av olika skäl inte har tillgång till bostäder via den reguljära bostadsmarknaden. Stockholmshem avser blockförhyra lägenheterna åt SHIS.

- Norra Folkparksvägen, bostäder – markanvisades 2019-12-12 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, dnr E2019-02428-10. Byggaktören valdes genom ett jämförelseförfarande. Markanvisningen omfattar cirka 70 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

- Norra Folkparksvägen, kommersiell verksamhet – markanvisades 2020-02-20 till Skanska Sverige AB, dnr E2019-02427-1. Byggaktören valdes genom en anbudstävling. Markanvisningen omfattar 25 000 kvm ljus BTA hotell och kontor.

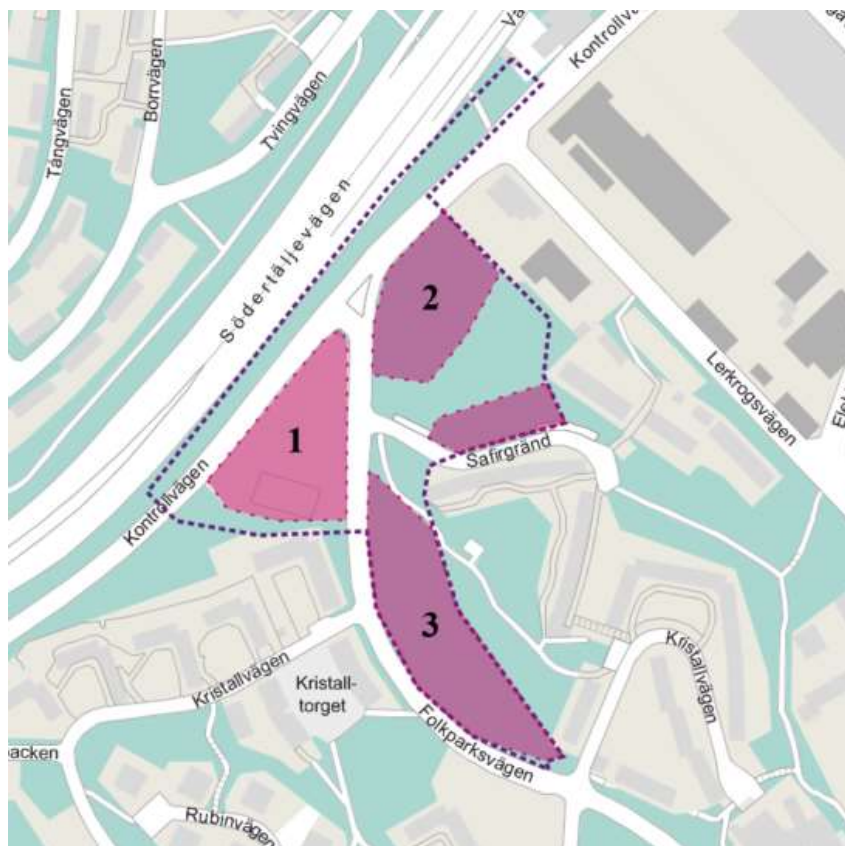


Bild 1. Område 1 är StockholmsHems markanvisning, område 2 är Skanska Sverige ABs markanvisning och område 3 är Byggnadsfirman Viktor Hansons markanvisning.

Plansamråd pågick från 23 november 2021 till 17 januari 2022. Nedan illustreras planförslaget från samrådet samt förslag till bearbetningar. Flera av förslagen till bearbetning syftade till sänkning av våningsantal. Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisning av plansamrådet 2022-09-29.

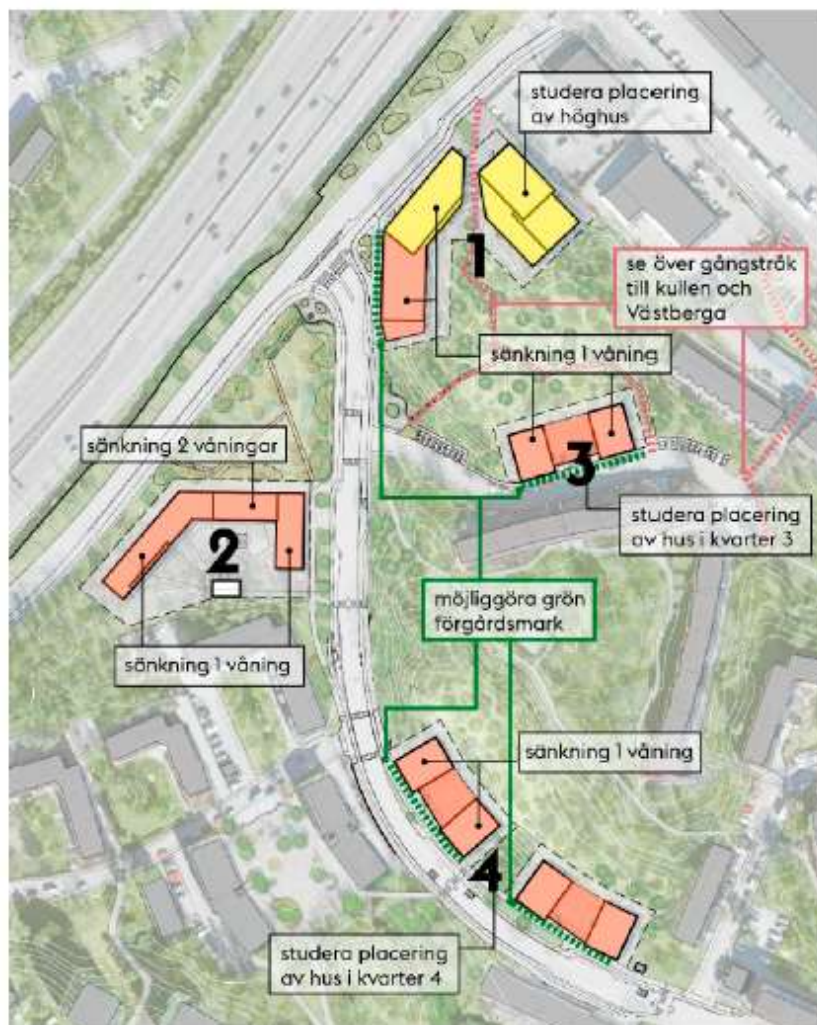


Bild 2. Illustration med planförslag från samrådet samt förslag till bearbetningar.

Tidigare beslut

Datum	Nämnd	Dnr	Beskrivning
2019-06-13	ExplN	E2019-01907	Markanvisning till Stockholmshem inom fastigheten Skarabén
2019-12-12	ExplN	E2019-02428-10	Markanvisning Viktor Hansson inom del av Västberga 1:1
2020-02-20	ExplN	E2019-02427-1	Markanvisning till Skanska för kommersiell verksamhet inom del av Västberga 1:1

2020-06-11	SBN	Dnr 2019-11753	Godkännande av start-pm för detaljplaneläggning
2020-10-15	ExplN	E2020-03417	Gemensamt inriktningsbeslut för Skarabén, Norra Folkparksvägen (bostäder) och Norra Folkparksvägen (kommersiellt)
2022-09-29	SBN	Dnr 2019-11753	Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning

Tillägg till markanvisningsavtal till Skanska

Skanska har önskat utöka markanvändningen inom deras planerade byggrätt, till att även innehålla gymnasieskola, se bild 1 område 2. Anledningen är att Skanska i nuläget inte ser något intresse från hotelloperatörer eller tillräckligt stor efterfrågan från kontorsmarknaden. Kontoret avser teckna ett tilläggsavtal till befintligt markanvisningsavtal med byggaktören för att möjliggöra detta. Avtalet är i övrigt detsamma som tidigare. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Utgifterna för de kommunala anläggningarna väntas bli högre än vad som beskrevs i inriktningsbeslutet från 2020 av följande anledningar:

- Kalkyl som baserades på programhandling underskattade projektets omfattning och komplexitet framförallt gällande konsekvenserna av skyfallsproblematiken.
- Systemhandlingsprojektering tydliggjorde konsekvenserna av skyfallshanteringens påverkan på bl.a. gatuarbeten, ledningsomläggning och markförstärkning, se tabell 2 under rubriken "Avvikelser från tidigare beslut".

- Utveckling av skyfallspark inom uppsamlingsyta för skyfall, en ny mindre platsbildning vid Safirgränd/Folkparksvägen och en grön allmän koppling via den kulle som ligger vid Safirgränd och Kontrollvägen.

Mängden hyresrätter inom Stockholms shems markanvisning har minskat framförallt som en följd av att det vid markanvisningen överskattades hur många bostäder som ryms på tomten med hänsyn taget till skyfallsproblematiken. Skanska har önskat att ändra markanvändningen inom del av deras planerade byggrätt till gymnasieändamål, motsvarande ca 2 500 - 5 000 kvm. Tomträttsavgäld för skola är betydligt lägre än för kommersiellt ändamål vilket kommer att påverka stadens kalkyl negativt. Totala byggrätten har minskat marginellt efter omarbetningar efter samrådssynpunkter. Antal lägenheter inom den delen som innehåller bostadsrätter är i huvudsak oförändrat.

Försäljningsinkomsterna har ökat marginellt till följd av en generell prisuppgång på bostadsmarknaden. Överenskommet markpris har ökat från 10 500 kr ljus BTA (2019) till 10 686 kr ljus BTA (2023). Inkomster för omläggning av ledningar var inte inkluderade i beslut från 2020.

Förväntade utredningsutgifter för projektet är betydligt högre än vad som tidigare redovisats och beräknas nu uppgå till 24,3 mnkr, varav cirka 12,6 mnkr utgörs av redan upparbetade utgifter.

Redan upparbetade utgifter har till stor del använts för att hitta en hållbar lösning för skyfallsproblematiken. Ökningar i projekteringskostnader och utredningar har i huvudsak berott på att tidigare lösning i beslut från 2020 grundade sig på en programhandling som under systemhandlingsprojektering behövde arbetas om för att bli ekonomiskt rimlig och genomförbar.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om

85 miljoner kronor motsvarande 257 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,21.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 184,5 miljoner kronor, varav 11,9 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata, omfattande ledningsflyttar, markförstärkningsåtgärder, utveckling av skyfallspark och mindre platsbildning. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 3,7 miljoner, varav huvuddelen utgörs av inkomster från de ledningsdragande bolagen. Försäljningsinkomster som avser försäljning av delar av stadens fastighet för bostadsändamål beräknas till 77,8 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 76 miljoner kronor.

Staden bekostar generellt VA-anslutning för de fastigheter som upplåts med tomträtt i projektet medan byggaktörer som förvärvar marken med äganderätt får bekosta VA-anslutning på egen hand.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 449 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 151 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 184,5 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 3,7 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-11,9	-4,9	-1,2	-11,4	-0,9	-154,2	-184,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	3,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-11,9	-4,9	-1,2	-11,4	-0,9	-150,6	-180,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	77,8	0,0	0,0	77,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Avvikelser från tidigare beslut

I nedan tabell redovisas en jämförelse över nyckeltal från gemensamt inriktningsbeslut från 2020 respektive det nu aktuella reviderade inriktningsbeslutet:

	Gemensamt inriktningsbeslut 2020	Rev. inriktningsbeslut 2023
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	207 mnkr	85 mnkr
Utgifter	59,1 mnkr	184,5 mnkr
Inkomster (exkl. försäljning)	0	3,7 mnkr
Försäljningsinkomster	72,9 mnkr	77,8 mnkr
Täckningsgrad:	336 %	151 %
Exploatering	Hyresrätter: 165 lgh inom SHIS Kontor/hotell: 20 000 kvm Bostadsrätter: 70 lgh	Hyresrätter: 98 lgh inom SHIS Kontor/hotell/skola: 14 500 kvm + 5 000 kvm gymnasieskola Bostadsrätter: 70 lgh

Tabell 1 - Jämförelse över nyckeltal från gemensamt inriktningsbeslut från 2020 respektive det nu aktuella reviderade inriktningsbeslutet

Projektets utgifter har ökat väsentligt jämfört med det gemensamma inriktningsbeslutet från 2020. Projektets täckningsgrad har sjunkit till 151 procent och nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster har minskat med 111 mnkr från 207 mnkr till 97 mnkr.

Största kostnadsposter (ej indexuppräknat)	Gemensamt inriktningsbeslut 2020	Rev. inriktningsbeslut 2023
Gata inkl. markförstärkning	16,5 mnkr	59,1 mnkr
Ledningsomläggning	20 mnkr	37 mnkr
Projektering, utredningar, intern tid	4,1 mnkr	23,4 mnkr
Markreserv	4,7 mnkr	12,1 mnkr
Park inkl. grön komp	-	11,4 mnkr
Serviskostnad	1,5 mnkr	5,4 mnkr
Byggledning	0,4 mnkr	2 mnkr

Tabell 2 Jämförelse största kostnadsposterna (ej indexuppräknat) från gemensamt inriktningsbeslut från 2020 respektive det nu aktuella reviderade inriktningsbeslutet

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	6,1	6,1	6,1	max 6,1	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,4	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	76,0	0,0	0,0	0,0	totalt 76
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	82,1	6,1	6,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	melan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafikstämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,4 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 8,3 miljoner

kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 6,1 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 76 miljoner.

Projektet innebär att Folkparksvägen och Safirgränd byggs om till ökad standard. Det innebär att förväntade underhållskostnader bör bli lägre för trafiknämndens del under ett antal år.

Ekonomiska osäkerheter

Utifrån de kunskaper som finns i dagsläget har risker och osäkerheter i projektet identifierats, och beaktats, i lönsamhetskalkylen. Underlaget som legat till grund för kostnadsbedömningarna har till viss del en högre detaljeringsgrad än vad som är normalt för detta skede. Anledningen är att skyfallsproblematiken har bedömts som en sådan risk som behöver hanteras redan i systemhandlingsskedet. Det har ställt högre krav på detaljeringsnivån för bl.a. skyfallsmodellering, geoteknisk markundersökningar, trafikprojektering och krav på konsekvensbedömningar från respektive berörd ledningsägare.

Till generella risker i exploateringsprojekt hör förändringar i byggpriser, råvarupriser samt markpriser. Då upphandling av entreprenader samt försäljning av mark ligger flera år fram i tiden är det svårt att förutspå vad som har hänt med prisutvecklingen när projekten ska genomföras.

Det finns osäkerheter kring hur marknaden för kontor, hotell och bostäder utvecklas i stadsdelen som i sin tur påverkar indexering av förhandlad tomträttsavgäld för kommersiellt ändamål och försäljning av mark för bostadsrättslägenheter. Det finns även osäkerhet hur marknaden påverkar byggaktörernas önskan om längre genomförandetid.

Nettonuvärdet påverkas negativt av att gymnasieändamål medges inom en del av Skanskas byggrätt. Om lönsamhetskalkylen skulle försämrats framöver ser kontoret en möjlighet att minska gymnasieskolans omfattning eller erbjuda försäljning för den del av byggrätten som planeras för gymnasieskola.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots mer omfattande investeringar i allmän platsmark och minskade intäkter än vad som tidigare beräknats. Eftersom det finns mer kunskap i projekt

än vad som är vanligt i detta skede bedöms riskerna för avvikelser från lönsamhetskalkyler som något lägre.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 70 lägenheter i bostadsrätt samt 98 lägenheter i hyresrätt. Hyresrätterna ska genom SHIS upplåtas som genomgångslägenheter för personer som av olika skäl inte har tillgång till bostäder via den reguljära bostadsmarknaden. SHIS har Stockholms stads bostadssociala uppdrag och hyr ut lägenheter enbart till de som uppfyller vissa kriterier. SHIS samarbetar med socialtjänst och målet är att de boende så snart som möjligt ska kunna få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Utöver det som redan är redovisat i tidigare beslut kan även följande projektmål nämnas:

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- mångfald av upplåtelseformer
- fler permanenta genomgångsbostäder för flexibel användning

Arbetsplatser och lokaler

Kontakt har tagits med stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen angående behoven av bostäder utifrån LSS och SoL. I dagsläget har det uttryckts ett behov men antalet gruppboende och gemensamhetsutrymmen har inte specificerats. Kontakt har även tagits med utbildningsförvaltningen angående behov av gymnasieskola i området. Utbildningsförvaltningen ser inte ett behov att etablera en ny kommunal gymnasieskola i Solberga men har inget emot att fristående aktör skapar fler gymnasieplatser i privat regi.

Den kommersiella verksamheten syftar till att utöka andelen lokaler och främja verksamheter i söderort, samt att tillgodose söderort med ytterligare arbetstillfällen. Uppskattningsvis genereras cirka 300 nya arbetsplatser om byggrätten användas för

skola och hotell. Om Skanskas byggnad enbart skulle inrymma kontor kan ca 1 000 arbetsplatser tillskapas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att minska negativ inverkan på de höga naturvärden som finns inom planområdet läggs stor vikt vid att spara äldre träd och större sammanhängande miljöer och stråk inom den allmänna platsmarken. Kompensationsåtgärder i form av faunadepåer, mulmholkar och holkar för olika fågelarter utförs på flera platser inom planområdet och ny vegetation som planeras inom området har ett artval som utgår från den naturtyp som finns här, knutet till tall och ek. Förutom dessa åtgärder planeras det för en serie av platsmarkörer t.ex. planeras det för att bearbetade trästockar placeras ut i parkmiljöerna. Platsmarkörerna bjuder in till parkstråk och befintliga stigar och visar på utblickar och intressanta inslag i naturmarken. Trämaterialet kommer från nedtagna träd i området. Markörerna kan, i ett senare skede och i samarbete med stadsdelsförvaltningen, förses med information som förmedlar pedagogiska budskap om naturmiljön.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1, 2024.

Risker och osäkerheter

Förutom ovanstående redovisade ekonomiska risker listas nedan de risker som bedöms kunna ha störst påverkan på projekt:

Skyfallshantering

Länsstyrelsen ger ingen tidig bedömning om skyfallshantering innan granskning av detaljplanen. Det medför en osäkerhet huruvida länsstyrelsen accepterar de skyfallsåtgärder som projektet presenterar och det finns en risk att det ställs krav på mer omfattande utredningar och åtgärder än vad som är planerat för idag. Ett exempel på detta är om bullervallen mot E4/E20 hållfasthet och täthet behöver utredas och huruvida den klarar av de beräknade vattennivåer som förväntas uppstå vid skyfall.

Ledningsomläggning

Ledningsomläggning utgör den näst största utgiftsposten. Projektet har arbetat aktivt med att försöka undvika ledningsomläggning men projektets förutsättningar, redovisat under ekonomiska osäkerheter, har inneburit att de ledningsägande bolagen krävt omläggning i flera fall. I aktuellt reviderat inriktningsbeslut finns riskpåslag för ledningsomläggning men det finns dock alltid en risk att kostnadsposten inte räcker till.

Artskyddsutredning

En fågelinventering har tagits fram som undersökt vilka fåglar som häckar i området vilket resulterade i observationer av ca 10 arter listade av naturvårdsverket. Projektet har kommit fram till att det är lämpligt att utöka undersökning av tre av dessa arter i en så kallad artskyddsutredning som omfattar mindre hackspett, stare och svartvit flugsnappare. En risk i projektet är om artskyddsutredning kommer fram till att det behövs åtgärder för mindre hackspett. Det är svårt att tillgodose för arten behöver större sammanhängande yta vilket kan påverka exploaterbar yta och tidplan.

Byggsamordning

En annan osäkerhet är hur byggsamordning av fyra entreprenader kommer att påverka genomförandet av projektet. Risk finns för att samordningen kommer bli kostnadsdrivande och påverka tidplan. Denna osäkerhet kommer att beaktas och i den mån det är möjligt att utredas inför genomförandebeslut.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder, gymnasieskola och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselsen och säkerheten i området och bidra till en

blandad stad. Projektet är viktigt för förtätningen längs med båda sidor av Folkparksvägen, förutom ett tillskott av bostäder, att skapa en stadsgata med liv och rörelse och ge underlag till ökat serviceutbud.

Projektet bidrar även med att stärka det i översiktsplanen utpekade sambandet Älvsjö –Telefonplan, stärka kopplingen mellan Folkparksvägen och centrala Älvsjö samt tydliggöra entrén till Solberga.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Norra Folkparksvägen

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomst	
Mnkr	tom 2022
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift kvartersmark	-2,3
Investeringsutgift allmän platsmark	-9,6
Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)	-11,9
Driftskostnader TRN+SDN	-0,7
Underhållskostnader trafiknämnden	
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden*	-11,9
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0
Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster)	0,0
varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)	0,0
Försäljningsinkomster	0,0
Delsumma försäljningsinkomster	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder	
Övriga inkomster/intäkter	
Delsumma övriga inkomster/intäkter	0,0
Summa positiva kassaflöden**	0,0
Nettokassaflöde	-11,9

Investeringskalkyl													
Mnkr	Ar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-0,3	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Investeringsutgift allmän platsmark		-4,5	-1,1	-5,3	-0,9	-91,5	-25,3	-37,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-166,0
Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		-4,9	-1,2	-11,4	-0,9	-91,5	-25,3	-37,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-172,6
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-2,4
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-2,4
Summa negativa kassaflöden*		-4,9	-1,2	-11,7	-1,2	-91,8	-25,6	-37,7	-0,3	-0,3	-0,3	0,0	-174,9
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6
Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6
varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	77,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	77,8
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	77,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	77,8
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	49,1
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	49,1
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	84,0	6,1	9,8	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	130,5
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-4,9	-1,2	72,3	5,0	-82,0	-19,4	-31,6	5,8	5,8	5,8	5,8	-44,4
Restvärden**													
Tomtrattsavgälder											217,6		217,6
Driftskostnader TRN+SDN											-11,9		-11,9
Underhållskostnader trafiknämnden											-7,6		-7,6
Investeringsutgift kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											198,1		198,1
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-4,9	-1,2	72,3	5,0	-82,0	-19,4	-31,6	5,8	5,8	204,0		153,7
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		97											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		292											
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		85											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		257											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-544 425
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-5 444

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av

(ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys												
	tom 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 & senare
Resultatpåverkan ExpiN **												
Löpande intäkter		0,0	0,0	0,0	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	max 6,1
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto****		0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-3,9	-3,8	max -3,6
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,4	-4,4	max -4,4
Reavinster/förluster		0,0	0,0	0,0	76,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Icke offentliga bidrag upplösning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Offentliga bidrag upplösning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Offentliga bidrag internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan nämnd		0,0	0,0	0,0	82,1	6,1	6,1	5,9	5,9	-2,2	-2,1	-2,0
Resultatpåverkan TRN+SDN **												
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3 mellan -0,3 och -0,4
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 mellan 0 och -0,4
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

**** Under år 2022-2023 rätts dessa kostnader genom finansförvaltningen

	Prisnivå 2023
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	137
Antal kvm BTA bostäder	13 705
Antal kvm BTA kommersiellt	19 500
Antal kvm BTA tomträtt	26 205
Antal kvm BTA försäljning	7 000
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	33 205
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	15 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	79%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	21%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	332
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	8 289
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	8 289
Summa kvartersmark	8 289
Allmän plats	143 751
Summa allmän plats	143 751
SUMMA UTGIFTER	152 040
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	74 802
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	3 047
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
SUMMA INKOMSTER	77 849
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	449
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	25
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	424
Exploateringsgrad	2,21
Nettonuvärde (tkr)	97 115
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	292