



Martin Calmtorp
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 87
Martin.calmtorp@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-04-19

Markanvisning för bostäder, förskola och kommersiella lokaler inom fastigheten Södermalm 9:15 m.fl. på Södermalm till AB Stockholmshem och JM AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, förskola och kommersiella lokaler inom fastigheten Södermalm 9:15 m.fl. till AB Stockholmshem och JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Sammanfattning

AB Stockholmshem och JM AB har 2009-06-18 inkommit med en gemensam ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 250 lägenheter vid



Rosenlundsparken på Södermalm. Förslaget innehåller förskola med sex avdelningar, en mindre del kommersiella ytor samt en stadspark. Efter genomfört parallellt arkitektuppdrag har förslaget bearbetats och innehåller nu ca 200 bostadslägenheter. Förslaget förutsätter att befintlig förskola rivs och inryms i nybebyggelsen. Genom rivningen tillskapas nya parkytor.

AB Stockholmsshems del av projektet omfattar ca 130 lägenheter upplåtna med hyresrätt, ytor för förskola och kommersiella lokaler. Marken avses upplåtas med tomträtt.

JM AB:s del av projektet omfattar ca 70 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och ytor för förskola. JM ska efter fastighetsbildning förvärva del av marken och erlägga 20 500 kr per ljus BTA för bostäder och 7000 kr per BTA för kommersiella ytor. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 174 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 45 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 173 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 443 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 173 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-04-11.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det skapar nya attraktiva parkytor och fler förskoleplatser. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Bakgrund till markanvisningen

AB Stockholmsshem och JM AB har inkommit med gemensam ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om totalt ca 250 lägenheter i stadsdelen Södermalm.

För området gäller en detaljplan enligt vilken aktuellt område är avsedd för parkändamål. Området används idag som fotbollsplan, hundrastgård, större delen utgörs dock av en kraftigt kuperad norrslutande bergslänt som är otillgänglig. På

en del av marken finns idag en förskola med tre avdelningar, upplåten med tomträtt till SISAB, som hyrs med besittningsskydd av en privat aktör.

Omkringliggande områden utgörs av Södra Station, som byggdes i slutet av 80-talet och ett bostadskvarter byggt på 40-talet samt Rosenlundsparken. Andelen bostadsrätter i området uppgår till ca 50 % och de kommunala bostadsbolagens andel av hyresrätterna uppgår till ca 60 %.

AB Stockholmshem har under de senaste tre åren fått tio markanvisningar om totalt 842 lägenheter.

JM AB har under de senaste tre åren fått fem markanvisningar om totalt 428 lägenheter.



Bild 1. Karta med markanvisningsområdet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Efter genomfört parallellt arkitektuppdrag innehåller förslaget nybyggnation av ca 200 lägenheter i flerbostadshus och planeras som ett större slutet stadskvarter samt en fristående byggnad. I bebyggelsens bottenplan inryms förskola med sex avdelningar samt en mindre del kommersiella ytor. Parkering anordnas i garage.

Av bostadslägenheterna ska ca 130 lägenheter ha upplåtelseformen hyresrätt och markanvisas till AB Stockholmshem. Fastigheten upplåts med tomträtt i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Resterande ca 70 lägenheter ska ha upplåtelseformen bostadsrätt. JM ska efter fastighetsbildning förvärva marken och erlägga 20 500 kr per ljus BTA för bostäder och 7000 kr per BTA för kommersiella ytor. Den befintliga förskolan rivs och inryms i nybebyggelsen.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet.



Bild 3. Fotomontage med vy från öster. Ny bebyggelse redovisas som vita volymer.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-04-11 (dnr E2010-384-1653).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 174 mnkr motsvarande 750 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Delar av marken kommer att upplåtas med tomträtt och delar kommer att gå till försäljning.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 45 mnkr.

Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar samt evakuering av befintlig förskoleverksamhet.

Försäljningsinkomster beräknas till 173 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 173 mnkr.

Byggherrarna tecknar planavtal med stadsbyggnadskontoret och finansierar arbetet med detaljplanen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 160 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 443 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står AB Stockholms hem och JM AB för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 45 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,9	-0,9	-1,0	-10,9	-31,6	-45,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,9	-0,9	-1,0	-10,9	-31,6	-45,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	173,5	0,0	173,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 173 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den aktuella exploateringen avser ca 200 lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge och är ett välbehövligt bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5000 lägenheter under 2012. Projektet innehåller både hyresrätter och bostadsrätter vilket är förenligt med målet att värna om blandade upplåtelseformer.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Bedömningen som görs är att även fast mängden parkmark minskar något samt ett antal befintliga träd avverkas kommer parkmiljön, ur ett

helhetsperspektiv, vinna på exploateringen som ger en tydligare stadskaraktär. Förlusten av träd och biotoper kommer att kompenseras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I Rosenlundsparken finns en förskola vilket upplevelsemässigt delar upp parken i två delar, den östra och den västra delen. Den östra delen rustades upp under 2007/2008 och är attraktiv, inbjudande och nyttjas frekvent. Denna del omges av en varierande bostadsbebyggelse med utsikt mot grönområdet.

Den västra delen är sliten och omges av storskalig bebyggelse från rekordåren. Större delen av nordvästra parkytan saknar uppsikt från bostäderna samtidigt som belysningen är bristfällig vilket bidrar till en känsla av otrygghet. Kvällar är denna del av parken öde och upplevs då som mycket otrygg.

Den västra delen av parken utgörs, utöver förskolan, av en stor kuperad snårig norrsluttande bergslänt samt ett mindre plant markområde vilken används som fotbollsplan, hundrastgård samt pulkabacke. De två punkterna medför att överblickbarheten är begränsad, de två sistnämnda användningsområdena är populära under dagtid, dock inte kvällstid. Kontoret bedömer att de fysiska förutsättningarna är så dåliga att platsens problem inte kan avhjälpas enbart genom en upprustning, det krävs också en förändring av bebyggelsen och markdisposition.

Genom att flytta förskolan ökar översiktbarheten och därmed även tryggheten i parken. Bebyggelseförslaget med balkonger, entréer och lokaler mot parken ökar kontakten mellan parken och bostäderna och är därmed också en trygghetsskapande faktor. För att öka antalet besökare till området är det även viktigt att de kvalitéer som parken redan har, behålls och förnyas inom området samt förses med belysning så att förutsättningar ges att maximera nyttjandet av ytor under dygnets alla timmar.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Byggherrarna har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Projektet kommer inte påverka tillgängligheten i området till det sämre. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Transporterna till och från förskolan mitt i parken sker på gångvägarna. Genom den nya planen kommer trafiksituationen ordnas upp. Av denna anledning kommer projektet att ha positiv påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 18 månader. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart kunna ske tidigast år 2014. Första inflyttning bedöms till år 2016.

Nästa beslutstillfälle infaller när exploateringsavtal ska träffas med byggherrarna och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, år 2013.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och SISAB.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Södermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Tillgången på grönyta kring Rosenlundsparken är något större än för övriga delar av Stockholms innerstad. Tyvärr är den västra delen av Rosenlundsparken föga



attraktiv. Denna del uppfattas som sliten och under kvällstid mycket otrygg. Kontoret bedömer att de fysiska förutsättningarna är så dåliga att platsens problem inte kan avhjälpas enbart genom en upprustning, det krävs också en förändring av bebyggelsen.

Genom att flytta förskolan till föreslagen bebyggelse ökar översiktbarheten och därmed även tryggheten. Bebyggelseförslaget med balkonger, entréer och lokaler mot parken ökar kontakten mellan parken och bostäderna och är därmed också en trygghetsskapande faktor. För att öka antalet besökare till området är det även viktigt att de kvalitéer som parken redan har, behålls och förnyas inom området samt förses med belysning så att förutsättningar ges att maximera nyttjandet av ytorna under dygnets alla timmar.

Genom bebyggelseförslaget skapas nya bostäder samtidigt som parken blir mer attraktiv och trygg. Vidare kommer projektet medföra att intäkterna överstiger kostnaderna.

Slut