



Gustaf Schneider
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-04-18

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 vid kv Martallen i Midsommarkransen med Brofred Bygg och Entreprenad AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 omfattande investeringsutgifter om ca 16 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Martallen i Midsommarkransen mellan exploateringsnämnden och Brofred Bygg och Entreprenad AB och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 35 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén



Sammanfattning

En ny detaljplan som planeras att antas i KF den 8 april 2013 har tagits fram för ett område längs Svandammsvägen i Midsommarkransen. Detaljplanen möjliggör ca 45 lägenheter och lokaler i bottenvåningen mot Svandammsvägen. Merparten av marken ägs av staden. En liten del av det nya huset uppförs på en villatomt som ägs av byggherren. Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som följer kontorets mallar för den här typen av projekt. Projektet beräknas ge försäljningsinkomster till staden om ca 35 mnkr i löpande prisnivå. Expertrådet godkände ärendet den 7 maj 2007 (dnr M07-384-41) i samband med markanvisningen.

Exploateringskontoret har tagit fram en programhandling för gatu- och parkåtgärder längs Svandammsvägen. Åtgärderna beräknas kosta ca 15 mnkr i löpande prisnivå och genomförs i samband med bostadsexploateringen.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 16 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 16 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 179 %.

Projektet stämmer mycket väl överens med översiktsplanens mål. Ca 45 lägenheter tillskapas och gatu- och parkåtgärder utförs i ett för området viktigt stråk samtidigt som projektet ger ett ekonomiskt överskott till staden.

Bakgrund till överenskommelsen

Inom stadsdelen Midsommarkransen med angränsande stadsdelar Aspudden och Liljeholmen pågår ett stort stadsutvecklingsarbete. Liljeholmen – Lövholmen växer med omkring 5 000 nya lägenheter, Telefonplan med omkring 2 000 nya lägenheter och Aspudden-Midsommarkransen med omkring 1 500 nya lägenheter. Staden arbetar medvetet med att binda samman stadsdelarna och skapa en tätare, sammanhållen stadsbygd, samt stärka Liljeholmens funktion som lokalt centrum och knutpunkt. Stadsdelarna kommer därmed att genomgå en förändring mot mer innerstadslika förhållanden. Planeringen sker därför utifrån samma förutsättningar som gäller för innerstaden vad gäller trafik, miljö, bebyggelse-täthet etc. Målet är att skapa stadsmässiga miljöer med alla dess komponenter, en helhet med bostäder, verksamheter, service, torg och parker m.m.

Projektet ligger centralt i Midsommarkransen och avgränsas i norr av Svandammsvägen, i väster av en liten återvändsgränd utan vändplan och mot övriga håll av kringliggande bostadsfastigheter. Området utgörs idag av naturmark med branta berghällar och blandad lövskog. Projektet innehåller ca 45 lägenheter i flerfamiljshus med lokaler i bottenvåningen mot gatan. Marken ägs till största delen av staden och ska överlåtas med äganderätt till Brofred Bygg och Entreprenad AB (tidigare Svenska Hem i Bromma Mark AB), nedan kallat Bolaget. En mindre del av det nya huset uppförs på del av en intilliggande villatomt som ägs av Bolagets koncern.

Exploateringskontoret har tagit fram en programhandling för gatu- och parkåtgärder längs Svandammsvägen från tunnelbaneentrén och korsningen med Övre Bergsgatan ner till de överstora ytorna vid korsningen mellan Svandammsvägen, Vattenledningsvägen och Oktobergatan. I huvudsak föreslås att Svandammsvägen smalnas av till 17 meter, att en trädrad planteras längs dess norra sida, att två mindre torg skapas i korsningen mellan Svandammsvägen och Vattenledningsvägen samt att Svandammsparken utvidgas i korsningen mellan Vattenledningsvägen och Oktobergatan.



Projektets läge i Midsommarkransen.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade den 14 maj 2007 att anvisa marken till Bolaget. Start-pm togs i stadsbyggnadsnämnden den 14 december 2007. Den 21 augusti 2008 beslutade exploateringsnämnden att svara på stadsbyggnadsnämndens förslag till

ändrad detaljplan enligt exploateringskontorets förslag. Vid ställningstagandet inför utställning beslutade stadsbyggnadsnämnden den 20 november 2008 att en huskropp som gick in i kvarteret från Svandammsvägen sett skulle utgå. Den 21 oktober 2010 beslutade stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplanen. Den 9 februari 2012 medgav stadsbyggnadsnämnden länsstyrelsen att göra tillägg till planbestämmelserna gällande störningsskydd enligt SL:s önskemål. Stadsbyggnadskontoret delade inte SL:s uppfattning att planbestämmelserna behövdes men rekommenderade ändå nämnden att medge ändringen för att inte riskera att detaljplanen hemkallades av länsstyrelsen. Den 6 september 2012 meddelade mark- och miljödomstolen att upphäva stadsbyggnadsnämndens förslag att anta detaljplanen med det huvudsakliga motivet att den inte överensstämmer med ÖP 99 vilken gällde när planarbetet påbörjades. Mark- och miljödomstolen ansåg därför att fullmäktiges delegation till stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplanen faller. Stadsbyggnadskontoret delade inte denna uppfattning och hade i sin tolkning av ÖP 99 stöd av länsstyrelsen. Stadsbyggnadskontoret föreslog ändå att ärendet skulle tas om och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 februari 2013 att godkänna förslaget till detaljplan och lämna över den till kommunfullmäktige för antagande.



Panorama från Svandammsparken (Illustration: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Midsommarkransen 1:1. Överenskommelsen



följer kontorets mallar för den här typen av projekt. Förslaget till överenskommelse bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Kontoret och Bolaget är överens om en köpeskillning för stadens mark som i dagsläget uppgår till ca 34 mnkr. Köpeskillningen har bestämts med utgångspunkt från den i markanvisningsavtalet överenskomna prisnivån om 6 800 kr/kvm ljus BTA. Då Bolaget äger en mindre del av den tilltänkta fastigheten har stadens andel av priset beräknats utifrån ett genomsnittligt värde på marken. Den slutgiltiga köpeskillningen kan fastställas först sedan betalningstidpunkten är fastlagd och detaljplanen vunnit laga kraft. Köpeskillningens storlek ska justeras efter ett index som är kopplat till prisutvecklingen för bostadsrätter inom söderort för tiden mellan värdetidpunkten och betalningstidpunkten (tillträdet). Den slutgiltiga bostadsarean kommer att beräknas utifrån de handlingar som bygglov söks på efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Expertrådet godkände ärendet den 7 maj 2007 (dnr M07-384-41) i samband med markanvisningen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 16,4 mnkr. 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 16 mnkr motsvarande 349 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,67.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 16 mnkr, varav 1 mnkr är utgifter före år 2013, d.v.s. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst gatu- och parkåtgärderna längs Svandammsvägen inklusive ledningsflyttar. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 35 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 34 mnkr. Byggherren står för plankostnader och VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till

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

328 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 179 %.

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 16 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,0	-0,1	-0,6	-8,8	-5,9	0,0	-16,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,0	-0,1	-0,6	-8,8	-5,9	0,0	-16,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	34,9	0,0	0,0	0,0	34,9

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	max -0,5	år 2016
Reavinster/förluster	0,0	34,3	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 34,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	34,3	0,0	-0,9	-0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 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	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		
--------------------------------	-----	------	------	------	------	--	--

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till ca 34 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden p.g.a. fortsatta överklaganden av detaljplanen. En förskjuten tidplan medför risker för ökade indexkostnader. Kostnadsuppskattningen för gatu- och parkåtgärderna längs Svandammsvägen är gjorda utifrån en programhandling. I den fortsatta projekteringen finns risk för att nya fördyrande omständigheter uppstår.

Slutsats ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och medför en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet möjliggör ca 45 bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service. Två övergripande strategier enligt Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm är att satsa på attraktiva tyngdpunkter och koppla samman stadens delar. Liljeholmen och Telefonplan är två av dessa tyngdpunkter, vilka ska integreras med Midsommarkransen för att skapa en sammanhållen stadsmiljö med många funktioner och kvaliteter. Midsommarkransen ligger även inom det band av stadsdelar som gränsar till dagens innerstad och omfattas av den centrala stadens utvidgning. En fortsatt förtätning med bostäder och verksamheter ska ske så att den höga tillgängligheten kan tas tillvara och möjligheterna att stärka kopplingarna mellan olika stadsdelar kan utnyttjas. Det övergripande målet är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser etcetera.

Lokaler

Det nya bostadshuset kommer att ha lokaler i bottenvåningen mot Svandammsvägen vilket bidrar till en mer mångsidig och levande stadsmiljö.



Miljö

Projektet medför att berget sprängs ur i relativt stor omfattning. Större delen av ett ekbestånd i varierande ålder och storlek som enligt samrådsförslaget gick förlorat kommer nu att sparas, inklusive en större ek som finns upptagen i stadens ekdatabas. Ett fåtal ekar kommer att fällas, bland annat en större ek intill Svandammsvägen. Området är inte sammanbundet med andra eklokaler och ingår inte i någon spridningskorridor varför värdet är begränsat till de enskilda träden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som försvinner kompenseras genom de cirka 30 träd som projekteras i programhandlingen för gatu- och parkåtgärder längs Svandammsvägen. Därmed skapas en sammanhängande grönstruktur mellan Midsommarparken (mittemot tunnelbanestationen) och Svandammsparken.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp.

Påverkan på barn

Området kan idag endast i liten utsträckning användas av barn och då mest för spontanlek. Kontoret bedömer att möjligheterna till lek är goda i närområdet och att projektets påverkan är liten.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I samband med den fortsatta projekteringen av gatu- och parkåtgärderna längs Svandammsvägen, som bl.a. innefattar två mindre torg, kommer möjligheterna till konstnärlig utsmyckning i gatumiljön att undersökas.



Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016. Stadens gatu- och parkåtgärder längs Svandammsvägen planeras genomföras i slutfasen av bostadsbyggnationen.

Risker och osäkerheter

Byggherren ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen. Staden ansvarar för genomförandet av gatu- och parkåtgärderna längs Svandammsvägen. Osäkerheten i tidplanen är relativt stor och beror främst på risken för fortsatta överklaganden.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget och gatu- och parkåtgärderna längs Svandammsvägen med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till en mer sammanhållen stadsmiljö och är ett led i den pågående förtätningen och utvidgningen av stadsstrukturen i området kring Midsommarkransen och Telefonplan. Ca 45 bostäder tillskapas i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service utan att medföra någon betydande inverkan på landskaps- eller naturmiljövärden. Ett genomförande av det pågående programmet för Aspudden och Midsommarkransen kommer att ge hela stråket längs Svandammsvägen till tunnelbanan ökad betydelse. Park- och gatuåtgärderna som planeras där kommer att tillföra värden för området som helhet. Samtidigt ger projektet ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut