

**Handläggare**  
Karl Gylje  
08-508 264 82**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-08-20

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Herbariet i Midsommarkransen till Stockholms kooperativa bostäder, Järntorget Bostad AB och Åke Sundvall Projekt AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Herbariet till Stockholms kooperativa bostadsförening, Järntorget Bostad AB och Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
Avdelningschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 82  
Växel 08-508 276 00  
karl.gylje@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoretSara Lundén  
Enhetschef

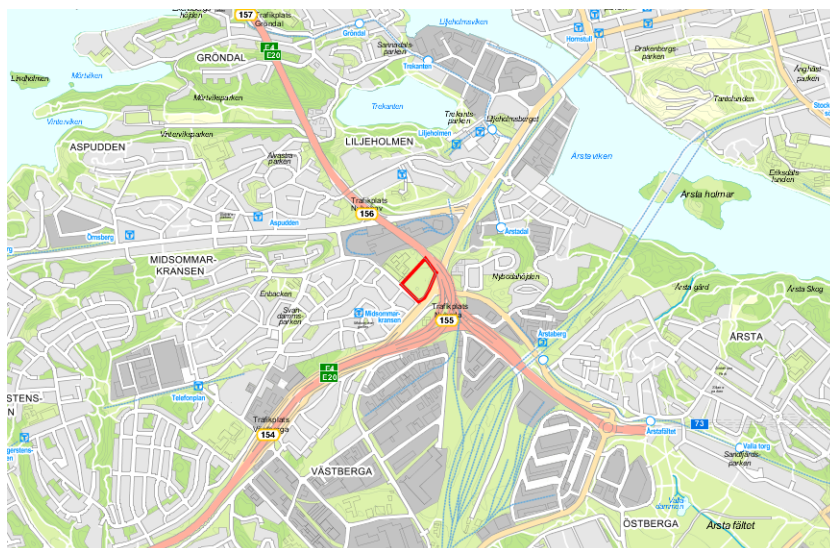
## Sammanfattning

Förslaget inrymmer ca 375 lägenheter fördelat på tre byggherrar och upplåtes med ca 225 hyresrätter och ca 150 bostadsrätter på Brännkyrka bollplan i stadsdelen Midsommarkransen. Förslaget är i enlighet med programmet för Aspudden Midsommarkransen som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2013-04-18.

Projektet ligger i ett utsatt läge för buller, partiklar och farlig godstransporter från E4/Essingeleden men detta har bedömts kunna hanteras genom föreslagen bebyggelseskärm. Förslaget kräver dock vidare utredningar för att klara riktvärden och säkerställa goda inne- och utemiljöer.

Projektet tar Brännkyrka fotbollsplan i anspråk men hindrar inte Brännkyrka gymnasiums möjligheter att utvecklas. Utbyggnadsförslaget har reviderats efter utbildningsförvaltningens önskemål om en större yta än vad man uttryckte i programmet för Aspudden och Midsommarkransen. Även Idrottsförvaltningen har framfört att behovet av bollytor är större än vad man förutsåg i programskedet då stadsdelen förtätas men här har inte en lösning kunnat hittas.

Järntorget Bostad AB och Åke Sundvall Projekt AB, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för ca 75 stycken bostadsrättslägenheter vardera om 14 000 kr per ljus BTA. Marken avses även att upplåtas med tomträtt med ca 200 stycken hyresrättslägenheter till alla tre byggherrar varav Stockholms kooperativa bostäder får ca 125 stycken och övriga 50 stycken vardera. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.



*Markanvisningsområdet i rött.*

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 164 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 48,5 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 200,6 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 200,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 343 %.

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

## **Bakgrund till markanvisningen**

Stockholms kooperativa bostadsförening, Järntorget Bostad AB och Åke Sundvall Projekt AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 350 lägenheter i stadsdelen Midsommarkransen. Projektet föreslår en bebyggelseskärm mot Essingeleden för att hindra buller och luftpartiklar från en inre bebyggelsestruktur och skapar därmed en god boende och utemiljö. Förslagsställarna föreslår en varierad upplåtelseform med både hyres- och bostadsrätter och en väl anpassad bebyggelsestruktur varför kontoret anser att projektet har goda möjligheter att uppfylla stadens mål i Vision2030 om en varierad och mångsidig stad.

SKB har under de senaste fem åren fått tre markanvisningar om totalt 300 lägenheter. Järntorget har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 330 lägenheter. Åke Sundvall Projekt AB har under de senaste fem åren fått 11 markanvisningar om totalt 738 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för A-ändamål dvs skola. Projektområdet utgörs av en grusad fotbollsplan, Brännkyrka fotbollsplan, intill Brännkyrka gymnasium och Brännkyrka idrottshall.

Midsommarkransens stadsdel innehåller ca 2780 hyresrätter och 3250 bostadsrätter (46/54 %). Utav de 2789 hyresrätterna står allmännyttan för ca 39 %. Stadsdelen innehåller knappt 1 % småhus och fördelningen utav resterande 99 % flerbostadshusen består till 75 % av ett eller två rum med kök, ca 16 % av tre rum och kök och ca 9 % av fyra eller fem rum med kök. Med andra ord så består stadsdelen av flerbostadshus med en mycket hög

andel små lägenheter. Projektet föreslår ett tillskott om ca 200 hyresrätter och 150 bostadsrätter (57/43 %).

Exploateringsnämnden markanvisade den 2015-03-19 Belatchew Fastigheter AB om 40 bostadsrättslägenheter vid Bäckvägen och den 2015-04-13 Familjebostäder om ca 40 hyresrättslägenheter vid Tellusborgsvägen i en markanvisningstävling för billiga och yteffektiva bostäder för unga.

### **Tidigare beslut**

Platsen är utpekad i programmet för Aspudden

Midsommarkransen vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013-04-18.

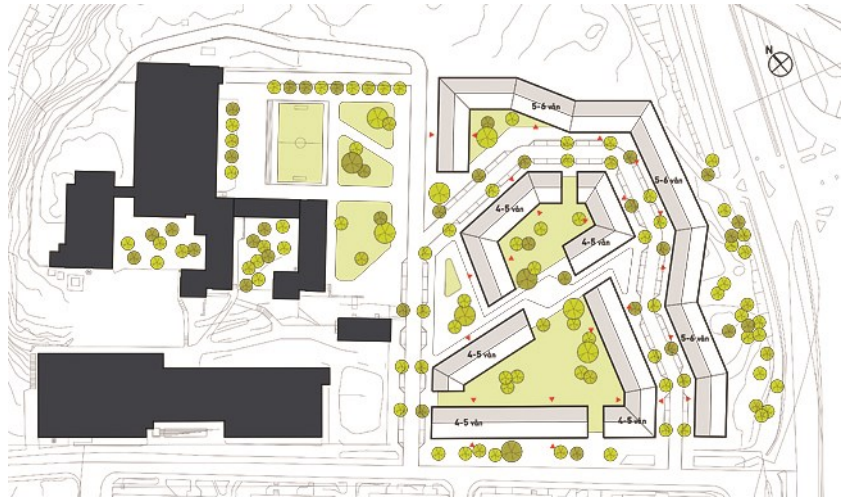
Exploateringsnämnden gav kontoret i uppdrag 2010-06-28 att till stadsbyggnadsnämnden anhålla att ett områdesprogram upprättas för delar av Aspudden och Midsommarkransen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-01-19 att påbörja ett programarbete och godkände programmet för Aspudden och Midsommarkransen 2013-04-18.

### **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 350 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med både ca 200 stycken hyresrätter och ca 150 stycken bostadsrätter.

Projektområdet ligger invid E4/Essingeldden varför förslaget har utformats för att kunna hantera buller, partiklar och farligt godstransporter. En bebyggelseskärm uppföres mot leden för att en god inne- och utemiljö skall kunna uppnås. Skyddsavstånd och fasadmateriel för att hantera riskfrågor ska utredas i planprocessen.



*Förslagets utformning, Gymnasium och idrottshall i svart. Utopia arkitekter.*  
Förslaget till markanvisning har 0,5 parkeringsplatser/ lägenhet. Parkering ska ske i garage. Behovet av bilparkering och möjlighet till att minska bilinnehavet till förmån för större andel cykel och kollektivtrafikresor ska utredas i planarbetet.

Planprogrammet förordar en mindre park inom området samt att bebyggelsestrukturen ska markera entrén till Midsommarkransen. Förutsättningar för en mindre park i kombination med lek och aktivitet i närhet till skolan ska utredas under planarbetet.

Planprogrammet föreslår sju avdelningar förskola vid en exploatering om 275-325 lägenheter. En högre exploatering, såsom markanvisningen föreslår, om ca 350 lägenheter kräver ca 8 avdelningar fördelat på två enheter enligt stadsdelens önskemål.

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 byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-06-03 (dnr E2014-00665).



*Förslag till fasadarkitektur. Utopia arkitekter.*

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare 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.

## 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 163 mnkr motsvarande 482 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med ca 200 lägenheter för tomträtt och ca 150 lägenheter för försäljning. Exploateringsgraden uppgår till 338 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,5 mnkr. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata, park och nyläggning av ledningar. Försäljningsinkomster av bostadrättslägenheterna beräknas till cirka 200,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 200,3 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 486 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 343 %.

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

---

<sup>1</sup> 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 48,5 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-11,6	-36,3	-48,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-11,6</b>	<b>-36,3</b>	<b>-48,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	200,6	0,0	200,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kom.
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							År
Löpande intäuter/kostnader	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1	max 2,1	2021
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,8	totalt
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	200,3
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	200,3	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>202,4</b>	<b>2,1</b>		
<b>Resultatpåverkan</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	mellan -	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,6</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,5 mnkr/år.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 200,3 mnkr.



## Slutsats-ekonomi

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Trots denna osäkerhet gör försäljningen av de 150 bostadsrättslägenheterna att projektet uppnår en hög täckningsgrad och står väl rustad för eventuella oförutsedda utgifter.

## Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget om att blandade upplåtelseformer, koppla samman stadens delar, främja en levande stadsmiljö i hela staden.

## Miljö

Brännkyrka gymnasium och bollplan ligger i ett utsatt läge från E4/Essingeleden med buller, partiklar och farligt gods. Planarbetet ska utreda effekten av dessa negativa påverkansfaktorer och hur konsekvenserna ska hanteras. Exempel på åtgärder för att minska konsekvenserna kan tex vara bebyggelsens avstånd till vägbana för att hantera farligt godstransporter, bebyggelsens fasadmateriel för att hantera buller och brand, åtgärder utanför bebyggelsen såsom skärmar och vallar.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta och rekreation

Projektområdet ligger på Brännkyrka bollplan vilket är en grusad bollplan vilken används för skolverksamheten och för spontanidrott.

Kompensationsåtgärder på allmänplats kommer att utredas under planprocessen. Förslaget till markanvisning föreslår en mindre park invid Brännkyrka gymnasium för att skapa gröna- och rekreativ ytor. Huruvida detta är det mest lämpliga sättet får utredas i samverkan med stadsdelen och utbildningsförvaltningen.

## Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö

## Påverkan på barn

Ingen konsekvensbeskrivning har gjorts i detta tidiga skede men påverkan på barn bör utredas i planskedet.

## 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 3 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid genomförandebeslut, preliminärt i det fjärde kvartalet 2017 då även exploateringsöverenskommelse ska träffas med exploatörerna.

## Risker och osäkerheter

De största risker projektet måste hantera är det nära läget till E4/Essingeleden och dess negativa påverkan av buller, partiklar och farligt gods. Antalet lägenheter kan komma att krympa pga krav från myndigheter om större avstånd till vägen.

## Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Projektet tar en Brännkyrka fotbollsplan i anspråk men hindrar inte Brännkyrka gymnasiums möjligheter att utvecklas. Förslaget är avstämt med Utbildningsförvaltningen som är positiv till förslaget men önskar kunna nyttja ytorna för evakuering vid en ombyggnad av gymnasiet. Samordning av de olika projektens tidplaner får visa om detta är möjligt.

Idrottsförvaltningen har, efter programmets antagande, uppmärksammat en brist på fotbollsplaner i stadsdelen pga det ökade bostadsbyggandet och antalet invånare. Möjligheten att uppföra både en 11-mannaplan och bostadsbebyggelse anses dock inte realistisk och därför kan Idrottsförvaltningens önskemål inte mötas.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägerstens-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det följer planprogrammets intentioner om en förtätning av Midsommarkransen och ger staden välbehövligt tillskott av bostäder.

## Slut

## Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal