

Handläggare
Sara Widell
08-508 264 83**Till**
Exploateringsnämnden
2015-10-15

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder samt överenskommelse om exploatering med tomträtt, för skola inom fastigheten Årsta 1:1 och Packrummet 9-12, i Liljeholmen med Ikano Bostad AB och Rumpack Fastighets AB respektive Skolfastigheter i Stockholm AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Årsta 1:1 samt Packrummet 9-12 omfattande investeringsutgifter om 214 mnkr och investeringsinkomster om 6,6 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger för sin del kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB avseende del av Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 1 115 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 83
Växel 08-508 276 00
sara.widell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret**Håkan Falk**
Förvaltningschef**Lars Fyrvald**
T.f enhetschef**Gunnar Jensen**
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden tog 2012-06-14 beslut om att markanvisa fastigheterna Packrummet 9-12 i Liljeholmen till befintlig tomträttshavare för att pröva detaljplaneändring till i huvudsak bostäder.

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Sisab, har 2013-02-07 fått en markanvisning för skola på del av Årsta 1:1 och del av Packrummet 9-12.

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för det markanvisade området vid Årstaberg som i öster gränsar mot stambanan, i väster mot Sjöviksbacken och i söder mot Årstabergsvägen.

Detaljplanen möjliggör uppförande av ca 900 lägenheter, 16 förskoleavdelningar och verksamhetslokaler inrymda i bottenvåningar samt garage i källarplan. Området är idag ett verksamhetsområde med blandad användning som succesivt kommer att omvandlas. Befintlig tomträttshavare Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB ska köpa marken och kommer att bygga de nya bostäderna som ska upplåtas med bostadsrätt.

En ny stor skola, Sjöviksskolan med plats för 1200 elever ska uppföras i området och marken kommer att upplåtas med tomträtt till Sisab.

Staden kommer att bygga nya gator, en ny kvarterspark, ett nytt pendlingscykelstråk och en ny gångförbindelse från Årstabergs station till det nya området. I naturområdet norr om projektområdet anläggs nya gångvägar och nya lekplatser.

Inför projektets genomförande kommer överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark att upprättas med Rumpack Fastighets AB, Ikano Bostad AB och överenskommelse om exploatering med tomträtt upprättas med Sisab.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 633 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 214 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 333 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 115 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-06-07. Pris för lokaler har tagits fram under detaljplaneprocessen och kommer att behandlas i expertrådet 2015-10-07.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Projektet utgör en viktig del i genomförandet av programmet för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen och bidrar till Stockholms bostadsförsörjning med 900 lägenheter samt tillgodoser det akuta behovet av en ny skola i området. Därutöver ger bostadsprojektet ett betydande överskott till stadens finanser.

Bakgrund till överenskommelsen



Planområdet

Projektet innebär uppförande av ca 900 lägenheter, 16 förskoleavdelningar och verksamhetslokaler inrymda i bottenvåningar samt garage i källarplan.

Projektområdet är beläget invid Årstabergröset station i stadsdelen Liljeholmen. Området är i "Program för stadsutvecklingsområdet i Liljeholmen" från maj 2000, beläget inom ett delområde

benämnt pendeltågstaden i Årstaberget, som i ett utmärkt kollektivtrafikläge kan innehålla en blandning av bostäder och arbetsplatser.

Tidigare tomträttsinnehavare till fastigheterna Packrummet 9-12 Söderport Södra AB gjorde bedömningen att det skulle bli svårt att blanda pågående industriverksamhet med bostäder och ansökte därför om markanvisning för att inleda projektet med att omvandla området som tidigare varit planlagt för industri till ett nytt bostadsområde.

Rumpack Fastighets AB (Ikano Bostad AB) förvärvade i juni 2015 tomträtterna Packrummet 9-12 av Söderport Södra AB och har arbetat vidare med projektet.

Staden ska överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder till Rumpack Fastighets AB och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget, dvs nuvarande tomträttsinnehavare, ansvarar för kostnader för evakuering och rivning av befintliga byggnader och får därför en reduktion av köpeskillingen motsvarande dessa kostnader.

Projektet inrymmer också en ny fyrparallellig F-9 skola för ca 1200 elever. Eftersom Årstadalssområdet vuxit mer än man planerade i programmet för Årstadal-Liljeholmen, och i andra delar jämfört med programmet och p.g.a. att det flyttat in så mycket fler barn i området jämfört med prognoserna finns behov av en ny stor skola i området. Detta område bedöms som det enda möjliga kvarvarande området som går att använda för skoländamål. För att ge utrymme för en allmän park centralt i området mellan skola och bostäder medger detaljplanen en hög exploatering med delvis hög bebyggelse.

Planen möjliggör ca 900 lägenheter, förskolor (16 avdelningar), ca 1 500 kvm BTA lokaler, garage med ca 460 parkeringsplatser, en 4-parallellig F-9 skola med ca 1200 elever.

Området kommer att omvandlas etappvis under en 10-årsperiod. Detta för att möjliggöra evakuering av de verksamheter som idag utgör arbetsplatser i området.



Planområdet

Tidigare beslut

Planområdet utgörs av fastigheterna Packrummet 9-12 och del av Årsta 1:1, Liljeholmen, som ägs av Stockholm stad. Rumpack Fastighets AB, som ägs av Ikano Bostad AB, är tomträtthavare till fastigheterna Packrummet 9-12. Sisab har fått en markanvisning för skola på del av Årsta 1:1 och del av Packrummet 9-12.

Fastigheterna är belägna vid Årstabergs pendeltågstation inom stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen i stadsdelen Liljeholmen. Fastigheterna får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. Bolagen önskar förändra användningen och bygga bostäder inom fastigheterna.

Den tidigare ägaren till tomträtterna; Söderport Södra AB samt Söderport Södertull AB har 2012-06-14 fått markanvisning inom Packrummet 9-12 för bostäder omfattande 500-800 lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Området ska även kunna inrymma verksamhetslokaler tex i bottenvåningar i bostadshusen. Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till bolagen.

Skolfastigheter i Stockholm AB har 2013-02-07 fått markanvisning för skola inom del av fastigheten Årsta 1:1. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2013-06-13.

Under detaljplanearbetet har kvartersstrukturen för området omarbetats för att möjliggöra en större park, och läget för skolan har ändrats. Till följd av detta har antalet bostäder i markanvisningen utökats till att möjliggöra 650-900 lägenheter.



Perspektiv från söder



Perspektiv från pendeltågsstation



Kvartersparken- perspektiv från Sjöviksbacken

Överenskommelse om exploatering

Inför projektets genomförande kommer överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark upprättas med Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB samt överenskommelse om exploatering med tomträtt upprättas med Sisab.

Överenskommelserna kommer att följa kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. följande frågor:

- Staden upplåter mark med tomträtt till Sisab för uppförande av skola.
- Rumpack Fastighets AB köper mark av staden för uppförande av de bostadsrättslägenheter som ska genomföras inom projektet.
- Bolagen ansvarar för och bekostar all bebyggelse inom kvartersmark.
- Ett genomförandeavtal kommer att tecknas mellan Staden och Trafikverket som bl.a. reglerar de arbeten som Staden kommer att utföra i närheten av Trafikverkets anläggningar.

Den marköverlåtelse som kommer att genomföras till Rumpack Fastighets AB för uppförande av bostadsrättslägenheter baseras på en överkommen prisnivå för bostäder om 11 300 kr/kvm vid värdetidpunkten 2012-03. Bolaget, dvs nuvarande tomträttshavare, ansvarar för kostnader för evakuering och rivning av befintliga byggnader och får därför en reduktion av köpeskillingen motsvarande dessa kostnader.

Avgälden för den mark som kommer att upplåtas med tomträtt till Sisab baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjerna för tomträttsavgälder.

Expertrådet har godkänt ärendet om bostadspris 2012-06-07, dnr.E 2011-384-1622 samt kommer att behandla ärendet om lokalpris 2015-10-07, Dnr E2015-02535.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 300 kr per ljus BTA för bostäder och 5000 kr per ljus BTA för lokaler. Köpeskillingen ska reduceras med 307 mnkr (inlösen av tomträtterna Packrummet 9-12) samt med 125 mnkr (kostnader för rivning och evakuering).

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 214 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.

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 633 mnkr motsvarande 610 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

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

Marken kommer att säljas och upplåtas med tomträtt.
 Exploateringsgraden uppgår till 5,65.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 214 mnkr, varav 4,5 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnation av gata, stationsplats, gång- och cykelväg och park. Inkomsterna beräknas till ca 6,6 mnkr. Försäljningsinkomster som beräknas till 1 115 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 109 mnkr. Byggherren för bostäderna bekostar samtliga provisorier för gata och ledningar under utbyggnadstiden. Byggherren för bostäder bekostar också VA-anslutning och plankostnad.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 173 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 333 %.

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 214 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 6,6 mnkr i löpande prisnivå. 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 (-)	-4,3	-4,5	-15,8	-39,3	-77,6	-72,5	-214,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	2,1	1,1	3,4	6,6
Nettoutgift (-) /- inkomst	-4,3	-4,5	-15,8	-37,2	-76,6	-69,1	-207,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	200,9	0,0	174,5	740,0	1 115,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. 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	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,1	1,1	1,1	1,1	max 1,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,2	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	199,7	0,0	173,1	0,0	737,1	totalt 1109,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	200,8	1,1	174,1	1,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	mellan -0,6 och -2,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	-0,2	-0,2	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,5	-0,5	-1,0	-1,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 4,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 9,7 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 109 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Markpriset uppräknas enligt exploateringsöverenskommelsen med ett index, som är kopplat till prisutvecklingen för sålda bostadsrätter. Intäkterna från markförsäljningen är således avhängigt marknadsläget för bostadsrätter när markförsäljningen genomförs. Betalning och tillträde kommer att ske etappvis i projektet med första försäljning när detaljplanen vunnit laga kraft, troligtvis 2016. Betalning och tillträde till sista etappen kommer att ske 2023.

Projektkostnader, som huvudsakligen omfattar utbyggnad av nya gator och park, påverkas av sysselsättningsläget för entreprenadbranschen vid upphandlingen av dessa arbeten. Utbyggnaden kommer att pågå under en 10-årsperiod vilket gör att kalkylen för kostnaderna för stadens arbeten är osäker.

Slutsats-ekonomi

Projektekonomi är mycket god och riskerna för ett ändrat ekonomiskt utfall bedöms som måttliga.

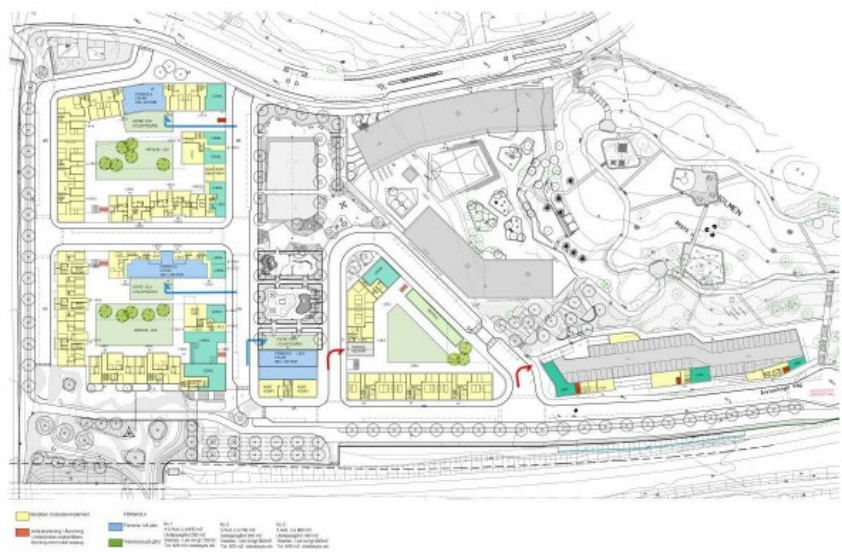
Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse och skola

Projektet tillför 900 lägenheter i ett kollektivtrafikhögt läge och i ett läge där förutsättningar för cyklande är mycket goda. Projektet tillgodoser också det akuta behovet av en ny skola i området.

Lokaler

Detaljplanen möjliggör verksamhetslokaler i bottenvåningarna i samtliga kvarter. Förskolelokaler finns också placerade i bottenvåningarna i kvarter 1-3.



Placering av verksamhetslokaler.

Blå ytor = förskolor. Gröna ytor = övriga lokaler

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är buller, luftkvalitet, översvämningsrisker och farligt gods.

Området utsätts för buller främst från stambanan, Södra Länken och Sjöviksbacken. Med byggnadsutformning enligt planförslaget kan bostäder med god ljudkvalité erhållas och aktuella riktvärden uppnås.

Skolan har placerats så långt från stambanan som möjligt och bullerstörning minimeras genom dess placering i skydd av punkthusen. Enligt luftkvalitetsutredningen bedöms området efter utbyggnad inte ligga inom överskridande av miljökvalitetsnormer.

Risk för översvämning föreligger inte om man bortser från ramper till källarplan inne på fastighetsmark. Området ligger på en höjd med lägsta punkt 20 m över havet. Vid häftiga skyfall förväntas dagvattnet samlas i områdets lågpunkt vid pendeltågsstationen. Detta kommer att beaktas i stadens fortsatta planering av gator och infrastruktur.

Planområdet utsätts för risk från stambanan. Risk hanteras genom byggnadsutformning och byggnadstekniska åtgärder samt för skolan en skyddad placering i området.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Största delen av exploateringsområdet utgörs idag av industribyggnader och parkeringsanläggningar.

I norra delen av området där de tre punkthusen planeras tas en del av obebyggt naturområde i anspråk. Som grönkompensation planeras förädling av naturområdet norr om exploateringsområdet.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Årsta 1:1 samt Packrummet 9-12 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Direkt tillgängliga entréer till de nya byggnaderna anordnas både från gata och från parkering för att göra byggnaderna tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – ”Stockholm – en stad för alla”.

En ny ramp anläggs för att göra naturmarken tillgänglig och ett nytt gångvägnät byggs i naturmarken.

Påverkan på barn

Det nya bostadsområdet kommer att rymma ett stort antal förskolebarn och skolbarn. Den nya skolan har placerats i anslutning till naturmarken så långt bort från järnvägen som möjligt för att minimera buller och riskpåverkan. Naturmarken norr om planområdet kommer att förädlas så att den ska tåla större belastning och slitage och möjliggöra lek för många barn. Skolans gård planeras så att den ska kunna nyttjas av allmänheten utanför skoltid, d.v.s. under helger och på kvällstid. Skolgården är placerad i direkt anslutning till naturmarken norr om planområdet så att även den ska kunna nyttjas för lek.

En större park anläggs mitt i området med stor andel lekyta som ska vara tillgänglig för förskolorna på dagtid och för allmänheten på kvällar och helger.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst med placering i den nya parken alternativt vid entréplatsen till stationen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Sisab planerar för byggstart av skolan år 2016 för att stå klar till höstterminen 2019.

Ikano Bostad planerar sin byggstart av bostäderna till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018. Byggnationen kommer att pågå under en 10-årsperiod.

Rivning av befintliga byggnader och utbyggnad av bostäderna kommer att ske etappvis med start i norr med de tre friliggande punkthusen (kvarter 5). Därefter följer byggnation av kvarter 4, sedan kvarter 2 och sist byggs kvarter 1 och 3. Byggnation av gator kommer också att ske etappvis och den nya entréplatsen vid Årstabergets station byggs i samband med kvarter 1. Det nya pendlingcykelstråket som ska byggas längs järnvägen kommer också att byggas ut etappvis.



Kvartersindelning

Risker och osäkerheter

Med hänsyn till den starka bostadsmarknaden i Stockholm bedömer kontoret risken för större tidsförskjutningar i projektet som relativt låg.

Projektet innebär att befintliga verksamheter ska avvecklas etappvis och befintliga byggnader rivs innan byggnation av hus och gator kan påbörjas. Om rivning och evakuering försenas finns en risk att staden inte kan komma igång med utbyggnad av gator enligt tidplan vilket kan komma att medföra extra kostnader för staden.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Utbildningsförvaltningen, Stadsdelsförvaltningen i Hägersten-Liljeholmen och Trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den aktuella exploateringen utgör ett viktigt led i genomförandet av programmet för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen och tillför 900 nya lägenheter till Stockholm. Den nya skolan med plats för 1200 elever bidrar till att lösa det akuta behovet av elevplatser i området Liljeholmen.

Bostadsprojektet kommer att ge ett betydande bidrag till stadens finanser.

Slut

Bilaga

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal