

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Stureby 1:7 samt del av fastigheten Örby 4:1 i Stureby till AB Familjebostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stureby 1:7 samt del av fastigheten Örby 4:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 2,5 mnkr (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 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

AB Familjebostäder (nedan kallad Bolaget) har under 2016 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 90 hyreslägenheter inom fastigheten Stureby 1:7 samt del av fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Stureby, längs med Sågverksgatan. Samtliga lägenheter ska vara

Stockholmshusen. Det aktuella projektet ingår i den tredje etappen av Stockholmshusen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 4 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 12,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 129 %.

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

Kontoret ser positivt på projektet och dess möjlighet att snabbt bidra med billiga bostäder till stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 90 lägenheter inom fastigheten Stureby 1:7 samt del av fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Stureby. Då detta projekt omfattar Stockholmshusen har en direktanvisning till Bolaget valts. Inom projektet Stockholmshusen ska cirka 5 000 nya bostäder byggstartas fram till och med 2020. Detta projekt tillhör den tredje etappen av dessa.

Föreslagen bebyggelse förutsätter att Ellevios nätstation i den södra delen av markanvisningsområdena flyttas.

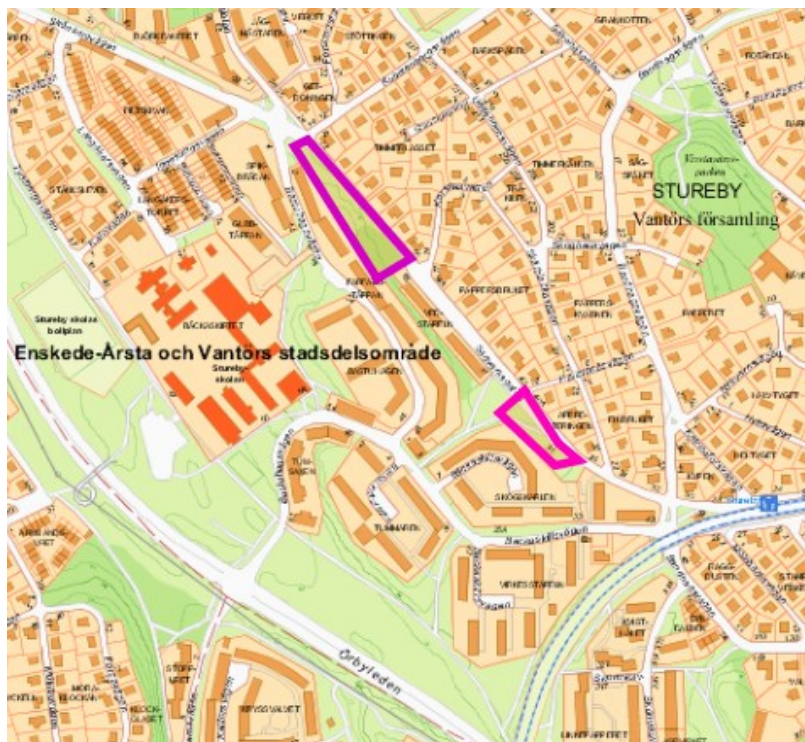


Bild 1. Markanvisningsområdena markerat med lila

Bolaget har under de senaste 3 åren fått 20 markanvisningar om totalt 2383 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

I stadsdelen Stureby är 40,3 % hyreslägenheter varav 27,2 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 1093 småhus och 2310 lägenheter i flerbostadshus. 24 % är ettor, 29 % är tvåor, 25 % treor och 22 % fyror eller större (statistik hämtad 2016-10-21, www.statistikstockholm.se).

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2016-12-08.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 90 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Bolaget är införstått med att delar av den föreslagna bebyggelsen förutsätter att nätstationen tillhörande Ellevio flyttas.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdena

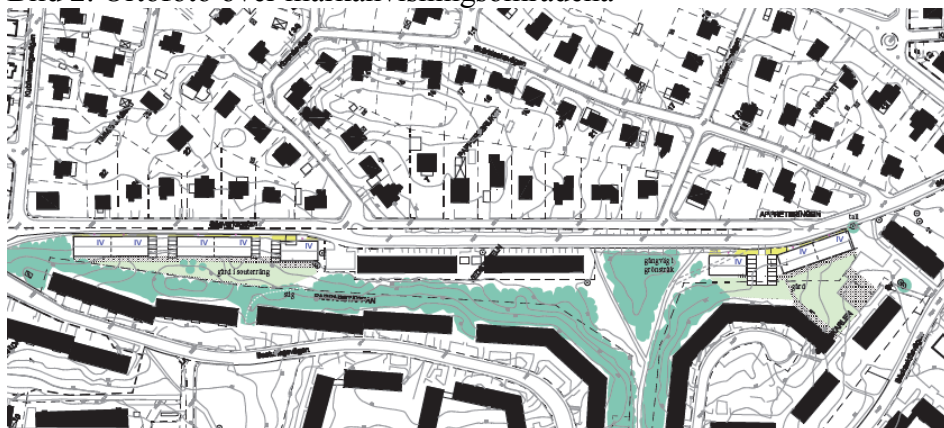


Bild 3. Skiss på föreslagen bebyggelse

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

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.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr motsvarande 49 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,02.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,4 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsflytt där flytten av Ellevios nätstation inbegrips (3,3 mnkr) samt grönkompensation för ianspråktagen parkmark (5 mnkr)

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 127 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 129 %.

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 cirka 12,4 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	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,3	-0,4	-1,6	-10,1	-12,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,3	-0,4	-1,6	-10,1	-12,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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 0,5 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till cirka 0,6 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

De kostnader som är förenade med viss osäkerhet är flytten av Ellevios nätstation och dess nya placering samt huruvida nätstationen behöver kläs in för att möjliggöra en närmre placering av bostadshus.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. Marginalen är så god att trots vissa ekonomiska osäkerheter kring kostnad för flytten av Ellevios nätstation så torde det likväl innebära att nettonuvärdet förblir positivt

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Den nu aktuella exploateringen avser cirka 90 hyresrätter, samtliga ska vara Stockholmshusen, vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Stockholmshusen är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra. Det aktuella projektet ingår i den tredje etappen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur dagvattnet kan hanteras lokalt inom bebyggelseområdet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som tas i anspråk är parkmark. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen förstärkningar av park- och naturmark i närområdet i syfte att förbättra boendemiljön.

Energihushållning

Bolaget 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 är enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel i detta projekt kommer samordnas med medel från andra projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan som följer en generell tidplan för Stockholmshusen. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till senast sommaren 2019 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Den föreslagna bebyggelsen innebär att Ellevios nätstation behöver flyttas. För att det inte ska förskjuta tidplanen så behöver en samordning ske för Bolagets genomförande av husen, Ellevios flytt av nätstationen och stadens eventuella arbeten.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet. Det stämmer väl med stadens budget genom att det bidrar till att det snabbt byggs billiga bostäder. Projektet ingår i den tredje etappen av Stockholmshusen, ett gemensamt mål för sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess, vilket ska möjliggöra lägre hyror.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal