

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2017-06-08

Markanvisning för kontor inom fastigheten Västberga 1:1 i Västberga till Skanska Fastigheter Stockholm AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Västberga 1:1, intill kv Akrobaten, till Skanska Fastigheter Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 0,42 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Tf Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 04
Växel 08-508 276 00
ebba.von.platen@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Skanska Fastigheter Stockholm AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för att uppföra ny kontorsbebyggelse om ca 30 000 kvm BTA invid Trafikplats Västberga samt inom kv Akrobaten. Området som är en del av gatufastigheten Västberga 1:1 används idag som park, allmän plats.

Enligt upprättat markanvisningsavtal ska Skanska Fastigheter Stockholm AB, efter fastighetsbildning förvärva marken med äganderätt. Priset för kontorslokalerna är 5 500 kr/kvm BTA i prisläget 1 mars 2017.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 114 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 13,8 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 175,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 409 %.

Expertrådet har godkänt ärendet den 11 maj 2017.

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

Kontoret bedömer att projektet kommer bidra till att skapa fler arbetsplatser samt öka mångfalden av dessa i Söderort, något som behövs för att långsiktigt stärka en hållbar utveckling av Stockholm.

Bakgrund till markanvisningen

Skanska Fastigheter Stockholm AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för att uppföra ny kontorsbebyggelse om ca 30 000 kvm BTA invid Trafikplats Västberga samt inom kv Akrobaten. Skanskas ambition är att på platsen bygga moderna, miljöriktiga och flexibla kontorslokaler.

Aktuellt område är en del av fastigheten Västberga 1:1 belägen intill Västberga Trafikplats och längsmed Västbergavägen i ytterkanten av Västberga industriområde. Exploateringsområdet som ägs av staden används idag som parkmark med gångstråk och skogspartier. Området angränsar till Elektraparken i öster och Västbergavägen i söder. Väster om området går Södertäljevägen E4/E20 och på andra sidan om denna ligger Telefonplan med tunnelbanan 550 meter bort.

Norr om området ligger ett bostadsområde byggt på 40-talet bestående av tio meter breda lameller av gult tegel i tre våningar. Lokalgatorna i närheten av området är smalt utformade med grönskande gaturum som ansluter till flera mindre parker samt den större Elektriparken i öster.

Söder om området, intill den bredare Västbergavägen, ligger det före detta San Remo-bageriet byggt på 50-talet. Byggnaden är idag omvandlad för handelsverksamhet. Västberga industriområde söder om aktuell plats består av en blandad bebyggelse av olika karaktär men till stor andel utformade i rött tegel.



För området gäller detaljplan från 1945 och 1946 omfattande del av Västberga 1:1 och en plan från 1950 omfattande Akrobaten och del av Västberga 1:1. Området är övervägande planlagt som park, allmän plats men inom Akrobaten är marken planlagd för affärsändamål. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

Tidigare beslut

Aktuell plats har inte varit markanvisad tidigare och aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslagen bebyggelse omfattar nybyggnation av ca 30 000 kvm BTA kontor. Närmare innehåll och utformning av exploateringen kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Enligt upprättat markanvisningsavtal ska Skanska Fastigheter Stockholm AB, efter fastighetsbildning förvärva marken med äganderätt. Avtalet anger att köpeskillingen ska baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan och ska uppgå till 5 500 kr/kvm ljus BTA i prisnivå 1 mars 2017.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Markanvisning sker i övrigt enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-05-11 (Dnr E2016-00996).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

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 114 mnkr.

Nuvärdeskalkylen redovisas som bilaga 1.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden kommer prövas i planprocessen men är preliminärt beräknat att uppgå till 5,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,8 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan

Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- 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	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	174,7	0,0	0,0	totalt 174,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	174,7	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	mellan -0,5 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 174,7 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Kommande utgifter avser främst ombyggnad av lokalgata och park och ledningsflyttar. Dessa åtgärder i sig innebär troligen inga stora risker vad avser investeringsutgifter i det föreslagna projektet.

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden vilket kommer påverka stadens intäkter. Den slutliga exploateringsgraden, vilket har en direkt intäktspåverkan, bestäms av vad som medges i detaljplanen.

Slutsats-ekonomi

Projektet förväntas ge ett stort överskott för staden. Osäkerhet råder dock beträffande när i tiden försäljningsinkomsten infaller samt hur stor den blir beroende på den slutliga

exploateringsgraden i projektet. Projektet bör kunna finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet uppfyller en rad mål, bl a följande:

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- fler arbetsplatser i Söderort.

Lokaler

I förslaget som inkommit med ansökan är Skanskas vision att Västbergavägen smalnas av och får en mer stadsmässig karaktär där kontoren blir ett spännande och inbjudande inslag i området som bidrar till att knyta samma och stärka kopplingen mellan Västberga och Telefonplan. I gatuplan kan, förutom entréer till kontoren, även inrymmas inslag av publika funktioner så som café, restaurang eller gym som bidrar till en levande gatumiljö och ökad trygghet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hanteringen av höga partikelhalter samt hanteringen av buller från E4/E20. Området är även utsatt för risker i form av farligt gods som transporteras dels på E4/E20 och dels på Västbergavägen och hanteringen av dessa bör utredas vidare.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet ligger till stor del i ett naturområde intill Elektraparken. Naturområdet består av berg i dagern och ett värdefullt ekområde. De berörda delarna av parkmiljön består av en bollplan och en vistelseyta närmast E4/E20 med parkbänkar för vila på en promenad.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Vidare kommer en miljöinventering göras.

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 år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

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

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

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 planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslutet, preliminärt Q4 2019. När exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms, på grund av dess belägenhet intill E4/E20, ha särskilda problem med buller och miljö kvalitetsnormer. Området är även utsatt för risker i form av farligt gods som transporteras dels på E4/E20 och dels på Västbergavägen samt sammanvägd samhällsrisk längs E4/E20. Vad gäller projektets volym finns risk att föreslagen exploateringsvolym kommer ifrågasättas. Risksituationen och lämplig volym kommer att utredas vidare under planskedet.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret om projektet. Utbyggnadsplanerna har mottagits positivt av samtliga. Stadsbyggnadskontoret har dock, pga brist på heltäckande kunskap om risksituationen, valt att i detta skede inte uttala sig om denna.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten/Liljeholmen stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det aktuella området är idag inget etablerat kontorsläge. Kontoret anser att projektet kommer bidra till ett välbehövligt tillskott om 2 500 arbetsplatser i Söderort, något som behövs för att långsiktigt stärka en hållbar utveckling av Stockholm.

I och med projektet får Västbergavägen, som utgör en av entréerna till Västberga industriområde, en mer stadsmässig karaktär där kontoren blir ett spännande och inbjudande inslag i området som bidrar till att knyta samman och stärka kopplingen mellan Västberga och Telefonplan. I gatuplan kan, förutom entréer till kontoren, även inrymmas inslag av publika funktioner så som café, restaurang eller gym som bidrar till en levande, mer trivsamt gatumiljö och ökad trygghet.

Kontorsbebyggelsens placering kan även bidra till minskat buller för bakomliggande bostadskvarter. Med projektet kan det även finnas möjlighet att rusta upp delar av Elektraparken som idag är relativt nedgången.

Sammanfattningsvis ser kontoret positivt på det föreslagna projektet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal