

Handläggare
Nicole Roos
08-508 266 16

Till
Exploateringsnämnden
2017-12-07

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, Höstsådden 1, Långskysten 4, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskysten 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1 i Hagsätra till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Hagsätra AB.
Inriktningsbeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, Höstsådden 1, Långskysten 4, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskysten 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Hagsätra AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 16
Växel 08-508 276 00
nicole.roos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved startade 2016 i syfte att utreda fokusområden för nybyggnation av 3000 bostäder. Markområdet för markanvisningen ligger inom ett av de föreslagna fokusområdena, etapp 1.

I den västra delen av Hagsätra ligger fastigheterna Höstsådden 1, Långskysten 4, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskysten 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1 vilka är upplåtna med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB.

Tomträttshavaren och staden har identifierat fastigheterna som lämpliga för utveckling och förtätning med bostadsbebyggelse. Även del av fastigheten Älvsjö 1:1 innefattas av markanvisningen.

Kontoret föreslår att Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB, nedan gemensamt kallade Ikano, erhåller en markanvisning för ca 250 - 310 lägenheter inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, Höstsådden 1, Långskysten 4, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskysten 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 6 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 26,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 117 %.

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

Bakgrund till markanvisningen

Områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved pågår sedan 2016 och utgår från uppdrag i stadens budget. Exploateringskontoret arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontoret med att utveckla metoden med så kallade fokusområden för stadsutveckling inom Hagsätra och Rågsved. Syftet är att korta plan- och byggprocesserna, öka kvalitén i planeringen och skapa förutsättningar för byggnation där detta tidigare saknats. Kontoren ska också tillse att planeringen av staden bidrar till social hållbarhet, trygghet och minskade skillnader mellan stadens olika delar.

Kontoren ska även arbeta med att involvera privata aktörer i arbetet med en socialt sammanhållen stad.

Områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved visar på möjligheten att tillskapa minst 3000 nya bostäder fördelat på fem fokusområden för utveckling. Etapp 1 av de föreslagna fokusområdena utgörs av Hagsätra centrum, västra Hagsätra och Ormkärr. Staden har gjort bedömningen att ca 550 bostäder kan tillskapas inom området och föreslagen markanvisning utgör 250 - 310 av dem.

Ikano inkom med en markanvisningsansökan för området i februari 2015. Ansökningen har sedan dess bearbetats vidare och förslaget kommer att bearbetas ytterligare under planprocessen. Området utgörs i huvudsak av Ikanos befintliga tomträtter samt intilliggande markområden inom del av fastigheten Älvsjö 1:1. Områdena inom fastigheten Älvsjö 1:1 är svårtillgängliga, tillfart kan dock ske via Ikanos befintliga tomträtter. Kontoret föreslår därför en direktanvisning till Ikano.

Ikano har sedan 2010 fått 4 markanvisningar om totalt 353 lägenheter.

För fastigheterna gäller detaljplaner enligt vilka fastigheterna i huvudsak är avsedda för bostäder. För fastigheten Höstsådden 1 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål.

Bebyggelsen i området uppfördes i slutet av 50-talet och i början av 60-talet. Flerbostadshuset i Hagsätra består till ca 63 % av bostäder upplåtna med hyresrätt.



Projektområdets lokalisering i stadsdelen Hagsätra. Huddingevägen i väst och Hagsätra centrum/Hagsätra tunnelbanestation i öst.

1. Väster om markanvisningsområdet pågår sedan 2017 detaljplanearbetet för ca 100 hyresrätter inom konceptet Stockholmshusen.
2. Strax söder om markanvisningsområdet har en markanvisning lämnats för uppförande av en snabbmatsrestaurang inom befintlig tomträtt. Projektet inväntar start-PM från stadsbyggnadskontoret.
3. Längs Rågsvedsvägen, pågår sedan tidigare arbetet med två detaljplaner för verksamheter.
4. På adress Sköllerstagatan, vann 2012 en detaljplan laga kraft för ca 76 bostadsrättslägenheter i flerfamiljshus. Byggnation pågår.
5. Detaljplanearbete pågår sedan 2017 för ca 120 hyresrätter inom konceptet Stockholmshusen och 220 bostadsrätter vid Bjursätragatan.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 250 - 310 lägenheter i flerbostadshus. Ikano föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Ikano har uttryckt önskemål om att under detaljplane-processen få möjlighet att förhandla med staden om att uppföra bostadsrätter istället för hyresrätter inom del av det markanvisade området. Staden ställer sig positiv till denna möjlighet med villkor att frågan väcks i god tid innan tecknande av Överenskommelse om exploatering. Detta gäller även för kommersiella lokaler och lokaler för förskola.

Exploatering kommer behöva anpassas utifrån flera aspekter, framförallt buller, riskavstånd till Huddingevägen och naturvärden. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Markanvisningsområdet markerat med gulstreckad linje.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Ikano ska genom detta projekt delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet som är en del av områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Ikano 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) positivt nettonuvärde om 6 mnkr motsvarande 23 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,42.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 26,4 mnkr. Utgifterna avser främst del av utredningskostnader för projektet Fokus Hagsätra Rågsved och grönkompensation. Kontoret föreslår att ca 20 mnkr avsätts för grönkompensation för att ersätta värden inom den grönyta som bebyggs.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 96 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets

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

nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 117 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 26,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,6	-0,4	-	-1,6	-0,2	-26,4
				22,6			
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,6	-0,4	-	-1,6	-0,2	-26,4
				22,6			
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 2017. 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,4	1,4	1,4	max 1,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	max -0,6	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	1,4	1,4	0,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2		

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.

Beroende på hur utbyggnadsförslaget utformas kan ledningsomläggningar komma att bli aktuella.

Riskavståndet till Huddingevägen kan komma att påverka exploateringsgraden utformning och exploateringsgraden vilket kan innebära påverkan på inkomstflödet.

Ikanos uttryckta önskemål om att under detaljplaneprocessen få möjlighet att förhandla med staden om att uppföra bostadsrätter istället för hyresrätter inom del av det markanvisade området kan påverka inkomsterna.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. Marginalerna är goda och trots vissa ekonomiska osäkerheter kring inkomster och kostnader bedöms projektet ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 250 - 310 lägenheter i hyresrätt. Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- markanvisa 8 500 lägenheter under 2017
- markanvisa minst 4 250 hyresrätter
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- bidra till social hållbarhet, trygghet och minskade skillnader mellan stadens olika delar

Lokaler

Projektets möjlighet att tillskapa kommersiella lokaler och lokaler för förskola kommer att utredas i arbetet med detaljplanen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Några av de viktigaste miljö- och hälsofrågorna som ska utredas vidare i det fortsatta arbetet är naturmiljö, risker från Huddingevägen samt buller. Ett avrinningsstråk behöver hanteras vid exploateringen och det behöver även utredas om exploateringen påverkar Huddingevägen med avseende på dagvatten.

Luftkvaliteten i området bedöms inte påverkas av projektet och miljöförvaltningen har inga uppgifter om risk för markförorening inom området. Det finns dock uppgifter om en tidigare bensinstation i korsningen Glanshammarsgatan - Ormkärrsvägen, norr om markanvisningsområdet. Detta bör undersökas vidare.

Som grönkompensation för ianspråktagna park- och naturmiljöer ska ekologiska och rekreativa åtgärder inom planområdet eller i närområdet utredas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen. I arbetet med områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved har analyser av naturvärden och offentliga rum genomförts. De visar på behov av förädling med funktioner och värden i närliggande park- och naturmiljöer. I projektet avsätts relativt stora investeringsmedel för grönkompensationsåtgärder. Det motiveras dels av att natur- och parkmiljö tas i anspråk av bebyggelse, dels av att det ger möjlighet att åstadkomma en mer jämlig fördelning av stadens resurser samt uppnå mer jämlig kvalitet på allmänna miljöer i staden.

Energihushållning

Ikano 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Området som bebyggs är delvis kuperat. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Planeringen ska ha barnets bästa som utgångspunkt. I projektet ska barn och unga inkluderas i planeringen.

Inom områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved säkerställs att behovet av skolor samt förskolor tillgodoses mot bakgrunden att 3000 nya bostäder planeras inom stadsdelarna. Det har också genomförts analyser av naturvärden och de offentliga miljöerna som visar på goda möjligheter att inom ramen för detta projekt förädla närliggande lekplatser, park- och naturmiljöer med funktioner och värden.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad 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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Ikano sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Nästa beslutstillfälle infaller vid start-PM i stadsbyggnadsnämnden, preliminärt 1:a kvartalet 2018. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 3:e kvartalet 2019.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för detaljplanen är osäker då denna kan komma att överklagas.

Exploateringen kommer behöva hålla ett visst avstånd till Huddingevägen på grund av att Huddingevägen är en rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. För sekundära leder anges i länsstyrelsens riktlinjer att det är svårt att ge allmängiltig vägledning och en bedömning behöver göras från fall till fall. Riskavståndet till Huddingevägen kan komma att påverka exploateringens utformning och exploateringsgraden.

Den kommande bebyggelsen kommer vara utsatt av buller från tunnelbanan och biltrafik. Bullernivåerna behöver utredas i det fortsatta arbetet. En fördjupad dagvattenutredning bör göras som visar om exploateringen är lämplig samt vilka anpassningar och åtgärder som krävs.

Kommunikation

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

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt behov av förskoleavdelningar inom stadsdelen vilket kommer tillgodoses inom arbetet med områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Under detaljplaneprocessen kommer möjlighet att uppföra lokaler för förskola även inom det markanvisade området undersökas.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Det finns potential att öka stadsmässigheten samt skapa en mer levande miljö. Den föreslagna markanvisningen är del av den första etappen inom områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved.

Genom att pröva en anpassning av bebyggelsen med avseende på befintlig vegetation kan ekologiska värden sparas.

Parkeringsfrågan behöver utredas vidare under planprocessen och i första hand lösas med garage/parkeringshus.

Projektet överensstämmer väl med Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Stockholm ska vara en stad där alla människor kan leva och bo och hyresrätterna ska bli fler i hela staden.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal