Handläggare
Lars Fyrvald
08-508 263 61

Till
Exploateringsnämnden
2018-10-18

Markanvisning för handel, kontor och bostäder mm inom fastigheten Stubinen 2 och del av Liljeholmen 1:1 i Liljeholmen till Citycon Liljeholmstorget Galleria AB och Citycon Liljeholmen bostad AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för handel, kontor och bostäder inom fastigheten Stubinen 2 och Liljeholmen 1:1 till Citycon Liljeholmstorget Galleria AB och Citycon Liljeholmen bostad AB samt 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

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
lars.fyrvald@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Citycon Liljeholmstorget Galleria AB, som är ett dotterbolag till Citycon AB, önskar få en markanvisning för att utveckla sitt befintliga kontorshus och butiksgalleria inom sin tomträtt

Stubinen 2 samt del av stadens fastighet Liljeholmen 1:1 i Liljeholmen bl a genom att överdäcka befintliga tunnelbanespår. Totalt önskar bolaget bygga ca 25 000 kvm tillkommande kommersiella ytor. Citycon Liljeholmen bostad AB, som är ett annat dotterbolag till Citycon AB, har ansökt om att få en markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 200 lägenheter inom det parkeringsområde som gränsar till tunnelbanan. Bolagen har valts genom direktanvisning som befintlig tomträttshavare och bedöms vara den enda parten som kan utveckla ett projekt på den aktuella platsen.

Staden ska till Citycon Liljeholmstorget Galleria AB genom tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal för Stubinen 2 upplåta den blivande kvartersmarken för butiker och kontor mm. Inom den kommersiella delen förekommer ett flertal avgäldsnivåer. Exempel på avgälder för tillkommande byggrätter inom markanvisningsområdet är för kontor i tillbyggnad på fast mark: 360 kr/kvm och år och för handel i bottenvåning: 540 kr/kvm och år i prisläge 1 juni 2018. Preliminärt har bedömts att den extraordinära grundläggningskostnad som uppstår pga av överdäckning av tunnelbanan motiverar 20 års avgäldsfrihet på den nettotillkommande ytan i tilläggsavtalet.

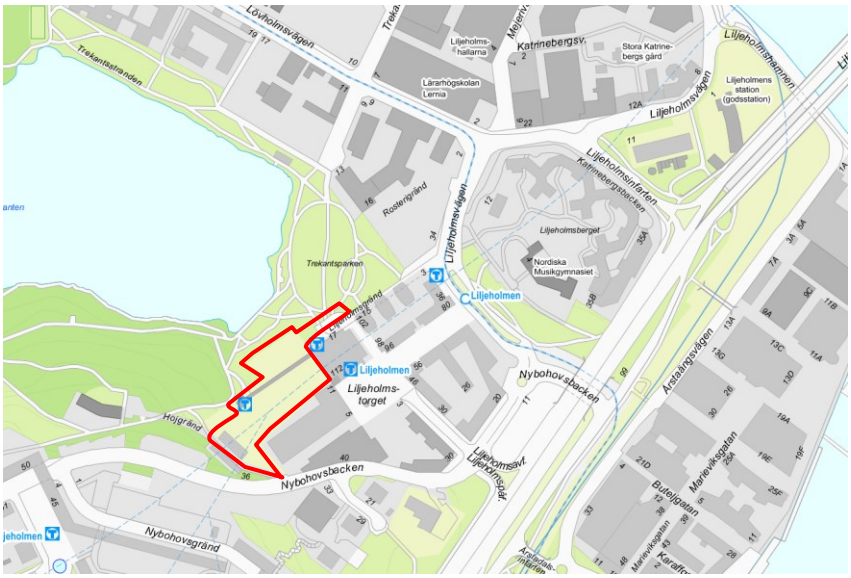
Citycon Liljeholmen bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva bostadsmarken för 21 150 kr per ljus BTA. Vid tillträdestidpunkten ska köpeskillingen reduceras med ett belopp som motsvarar merkostnaderna för en ”takpark” samt vissa kostnader för befintliga parkeringar mm.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 269 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 40 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 623 %.

Försäljningsinkomster för bostadsmarken beräknas till ca 390 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet rörande bostäderna 2018-09-20 och kommer att behandla ärendet rörande de kommersiella delarna 2018-10-11.

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

Exploateringskontoret ser positivt på att Liljeholmstorgets centrum förstärks med både nya arbetsplatser i kontor och med handel samt att man i samband med detta kan bygga bostäder på redan ianspråktagen mark.



Orienteringskarta över Liljeholmstorget. Området som ansökan om ny markanvisning berör är markerat med röd linje

Bakgrund till markanvisningen

Citycon Liljeholmstorget Galleria AB har ansökt om att få bygga på sin tomträttsfastighet Stubinen 2 med ny handel och kontor samt att få möjlighet att överdäcka den bredvidliggande tunnelbanan med handel och även att via överdäckningen bygga ihop Liljeholmsgallerian med SL:s stationsbyggnad. Totalt önskar bolaget bygga ca 25 000 kvm tillkommande kommersiella ytor. Citycon AB är moderbolag till Citycon Liljeholmstorget Galleria AB. Citycon AB har genom ett annat av sina dotterbolag Citycon Liljeholmen bostad AB även ansökt om att få en markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 200 lägenheter inom det parkeringsområde som gränsar till tunnelbanan.

Citycon AB, med sina dotterbolag, är en stor centrumägare i Stockholmsområdet, där man utöver Liljeholmen även äger centrumanläggningar i Kista, Fruängen, Högdalen, Jakobsberg, Tumba och Åkersberga. Citycon har sitt säte i Finland, där man är marknadsledande inom centrumanläggningar.
Bolaget har under de senaste fem åren inte fått någon markanvisning.

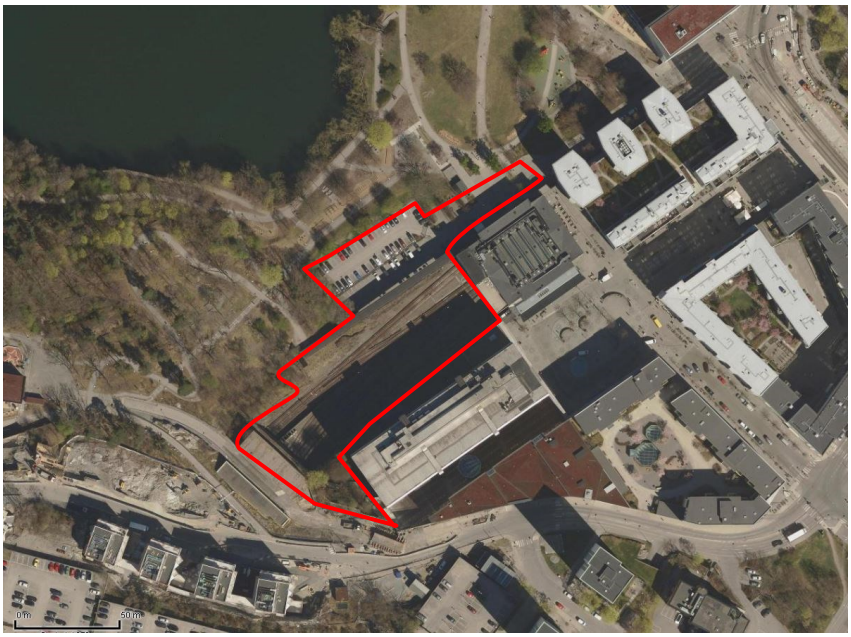
För aktuellt område gäller en mosaik av ett flertal detaljplaner med de huvudsakliga bestämmelserna: Trafikområde för tunnelbana, Centrum, Parkering och Gårdsgata.

I stadsdelen Liljeholmen är 71,7 procent av bostäderna bostadsrätter. Allmännyttans bestånd är 22,8 procent och sammanlagt 5,5 procent är övriga hyresvärdars bestånd. Bostäderna är fördelade enligt följande; ca 8 procent ettor, ca 33 procent tvåor, ca 32 procent treor och ca 27 procent är fyror eller större. (Stockholms stads områdesfakta 2014)

Citycon har tidigare genomfört om- och nybyggnad av Liljeholmstorgets galleria och i samband med detta byggt ett stort bergrumsgarage samt en bostadsfastighet belägen ovanpå gallerian. Eftersom det aktuella projektet är så sammanbyggt med befintlig galleria har kontoret bedömt att det endast är möjligt att anvisa området till Citycon.

Tidigare beslut

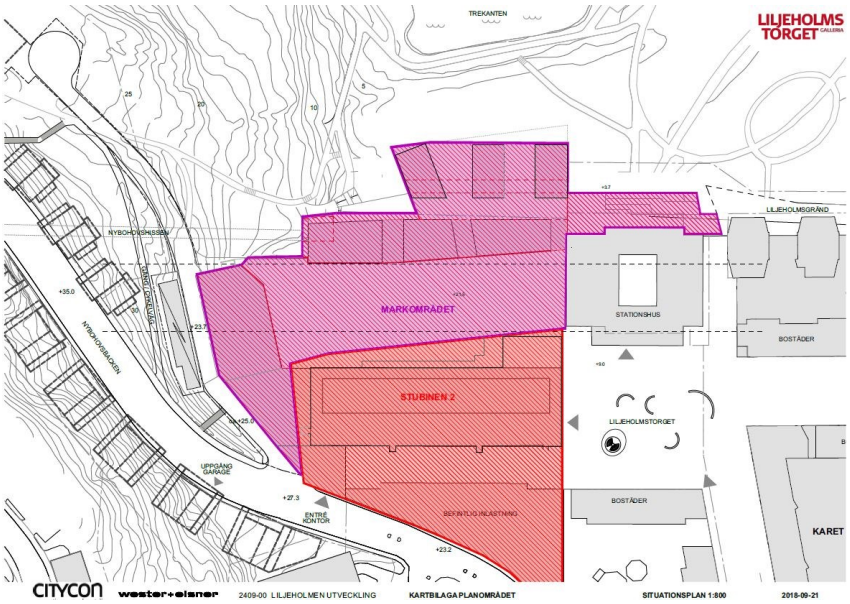
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.



Ortofoto. Området för föreslagen ny markanvisning är markerat med röd linje

Markanvisning

Förslaget innehåller på- och tillbyggnad av befintlig tomträttsfastighet med kontor och handel samt nybyggnation av ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt.



Bilden ovan visar den befintliga tomträttsfastigheten Stubinen 2 samt markområdet inom Liljeholmen 1:1 som förslås markanvisas.

Exploateringens 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. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Staden ska till Citycon Liljeholmstorget Galleria AB genom tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal för Stubinen 2 upplåta den blivande kvartersmarken för butiker och kontor mm. Inom den kommersiella delen förekommer ett flertal avgäldsnivåer. Exempel på avgälder för tillkommande byggrätter inom markanvisningsområdet är för kontor i tillbyggnad på fast mark: 360 kr/kvm och år och för handel i bottenvåning: 540 kr/kvm och år i prisläge 1 juni 2018. Preliminärt har bedömts att den extraordinära grundläggningskostnad som uppstår pga av överdäckning av tunnelbanan motiverar 20 års avgäldsfrihet på den nettotillkommande ytan i tilläggsavtalet.

Citycon Liljeholmen bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva bostadsmarken för 21 150 kr per ljus BTA. Vid tillträdestidpunkten ska köpeskillingen reduceras med ett belopp som motsvarar merkostnaderna för en ”takpark” samt vissa kostnader för befintliga parkeringar mm.

Expertrådet har godkänt ärendet rörande bostäderna 2018-09-20 och kommer att behandla ärendet rörande de kommersiella delarna 2018-10-11 (dnr E2015-03479).

Exempel på övriga huvudprinciper är t ex följande:
-Bolagen ska lösa alla befintliga parkeringsfrågor inkl ett befintligt parkeringsarrende inom Markområdet.
-Bolagen ansvarar för och bekostar alla åtgärder för att komma överens med landstinget/SL och för att genomföra byggande på och inom tunnelbaneområdet.
-Om bolagen i samband med den kommande detaljplaneläggningen av de kommersiella delarna skulle önska att få bygga något annat kommersiellt ändamål än de som finns med i markanvisningsavtalet, t ex hotell, kan detta prövas av staden.



Bilden ovan visar en illustration av ett bebyggelseförslag från Citycon

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 269 mnkr motsvarande 612 tkr/ekvivalent lägenhet[1].

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för de kommersiella delarna av projektet och att säljas för bostäderna. Exploateringsgraden uppgår till 3,67. Ovanpå handelsdelarna avses en ”takpark” anläggas, som avses vara tillgänglig för allmänheten.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 41 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park. Försäljningsinkomster som avser marken för bostäder beräknas till ca 390 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 389 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 80 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 623 %.

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 41 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser **Investering** **Mnkr**	**Ack t.o.m. 2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,5	-0,9	-1,8	-19,2	-18,7	-41,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-0,2**	**-0,5**	**-0,9**	**-1,8**	**-19,2**	**-18,7**	**-41,3**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	389,7	389,7

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

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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 0,9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0 mnkr per år under de första 20 åren. Reavinsten beräknas uppgå till 389 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Utvecklingen av projektet handlar till stora delar om utveckling av kvartersmark. Det är svårt att i detta tidiga skede exakt förutse stadens utgifter i projektet. De investeringar som redovisats bygger just nu på antaganden om hur befintlig allmän plats kan påverkas samt antaganden om de förstärkningar av bl a parkfunktioner som kan behövas i närområdet.

Slutsats-ekonomi

Projektet förväntas ge ett överskott för staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet hjälper till att uppfylla målet om att markanvisa 9 000 lägenheter under 2018 och är beläget i ett mycket bra kollektivtrafikläge, vilket bör minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter.

Den aktuella exploateringen avser ca 200 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3681 lägenheter i bostadsrätt (Stockholms stads områdesfakta). Bolagen har bedömt det som nödvändigt för helhetsekonomin i projektet att bostäderna kan upplåtas med bostadsrätt. I den en tidigare etapp av Liljeholmstorgets centrum (del av Stubinen 2)

byggde dessutom Citycon en tredimensionell bostadsfastighet upplåten med hyresrätt ovanpå butikerna.

Lokaler

Kontor, handel och centrumfunktioner samt en gruppbostad föreslås i förslaget.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är ökad skuggning i närområdets park, lokalt omhändertagande av dagvatten och eventuella risker vid skyfall samt eventuella markföroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningen sker på redan ianspråktagen mark.

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 2016-2019 ”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 delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på barn.

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 två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske i slutet av 2020.

Risker och osäkerheter

Projektets största utmaning är konstruktion och byggande av överdäckningen över tunnelbanespåren. Genom att Citycon har samarbetat med SL/Trafikförvaltningen vid framtagandet av förslaget till bebyggelse finns förutsättningar för att utbyggnaden ska kunna ske på ett bra sätt utifrån dessa aspekter.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet eftersom det stärker Liljeholmens Centrum med arbetsplatser och handel i ett mycket bra kommunikationsläge. Det medför även att bostäder kan byggas på redan ianspråktagen mark.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal