

HandläggareSara Widell
08-508 264 83**Till**Exploateringsnämnden
2014-03-13

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostadsändamål och förskola inom Liljeholmen 1:1 m.fl vid Nybohovsbacken, i Liljeholmen, med Besqab Strandängarna III AB, Besqab Strandängarna VIII AB, Besqab Strandängarna IX AB, AB Svenska Bostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Liljeholmen 1:1 m.fl omfattande investeringsutgifter om 71 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med försäljning med Besqab Strandängarna III AB, Besqab Strandängarna VIII AB, Besqab Strandängarna IX AB, (nedan kallade Besqab) avseende del av Liljeholmen 1:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 103 mkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut med AB Storstockholms Lokaltrafik avseende stadens arbeten inom detaljplan för Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m.fl
4. Nämnden beslutar om omedelbar justering.

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

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Nybohovsbacken innebär uppförande av ca 180 nya bostäder på bägge sidor om Nybohovsbacken med inslag av kommersiella lokaler i bostadsbyggnadernas bottenvåningar samt en ny förskola omfattande åtta avdelningar i anslutning till den nya bebyggelsen. Större delen av planområdet är i nuläget planlagt som parkmark och för parkeringsändamål, men består idag av i huvudsak naturmark.

När exploateringen genomförs bygger staden om Nybohovsbacken till smalare bostadsgatestandard samt anlägger en ny kvartersgata ledande till den nya förskolan. En ny park kommer att anordnas ovanför Nybohovsbacken med utblickar mot sjön Trekanten.

De nya bostäderna vid Nybohovsbacken länkar samman den tidigare något isolerat belägna befintliga bebyggelsen på Nybohovsberget med det nya Liljeholmstorget och innebär också ett lyft för Nybohovsbackens gatumiljö genom att gaturummet förändras från förortsmässig genomfartskaraktär till bostadsgata med stadsmässiga kvaliteter och trädplanteringar.

Inför projektets genomförande kommer överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark upprättas med Besqab Mark AB och överenskommelse om exploatering med tomträtt upprättas med AB Svenska Bostäder och SISAB. Exploateringsöverenskommelserna följer kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. markupplåtelser, fastighetsbildningsåtgärder, omläggning av ledningar, skydd av värdefull vegetation m m.

Den nya bebyggelsen kommer att genomföras i etapper och bedöms kunna påbörjas under 2014. Uppförandet av de nya bostäderna och stadens arbeten på allmän platsmark uppskattas pågå åtminstone fram till år 2017. För projektets genomförande föreslås nämnden för sin del godkänna genomförandebeslut innefattande investeringsutgifter avseende främst ny- och ombyggnad av gata, omläggning av ledningar, och nyanläggning av park.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 57 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 70 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till ca 103 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 101 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 162 %.

Expertrådet har godkänt ärendet den 7 november 2007, dnr. E2007-384-970.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektområdet är beläget på norra sidan av Nybohovsberget och består av delar av fastigheterna Liljeholmen 1:1, Liljeholmen 1:4 och Reservoiren 1. Nybohovsbergets läge åskådliggörs i översiktskartan nedan.



Nybohovsberget, översiktskarta

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Enligt detaljplanen (se utsnitt ur detaljplanekartan nedan) skall planområdets nya användning vara bostadsändamål, dessutom kommer en ny förskola att uppföras med plats för åtta avdelningar. Kommersiella lokaler kommer att kunna inrymmas i lämpliga lägen i bostadsbyggnadernas bottenvåningar. Totalt kommer ca 180 nya bostadslägenheter att byggas, varav minst hälften hyresrätter.



Utsnitt ur detaljplanekartan

Inom Svenska Bostäders tomträttsfastighet Reservoaren 1 finns idag en gammal tvättstugebyggnad och före detta panncentral som rivs för den nya bebyggelsen. Området inom Liljeholmen 1:1 är planlagt som parkmark och för parkeringsändamål, men består idag av naturmark. En lite utnyttjad bollplan i planområdets norra del tas i anspråk för den nya förskolan. Bollplanen kommer inte att ersättas i detaljplanen.

Den nya bebyggelsen kommer att uppföras på mark som överläts till Besqab och på mark som upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder. Detaljplanen har vunnit laga kraft och exploateringen planeras att påbörja under 2014 och preliminärt pågå fram till år 2017. En illustration av den kommande bebyggelsen återges nedan.



Illustration plan



Nybohovsbacken, projektillustration mot söder

Tidigare beslut

Den ursprungliga bebyggelsen på Nybohovsberget uppfördes av Svenska Bostäder i början av 1960. För den nu aktuella delen av Nybohovsberget, inom och intill östra delen av kvarteret Reservoaren, har vid flera tidigare tillfällen funnits förslag på kompletteringsbebyggelse, men som av olika anledningar lagts ned.

Exploateringsnämnden har i inriktningsbeslut den 14 februari 2008 anvisat mark för bostäder inom det nu aktuella området vid östra delen av kvarteret Reservoaren till Svenska Bostäder och Besqab.

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 29 augusti 2011 och den 12 mars 2012 antogs detaljplanen i KF. Detaljplanen

vann laga kraft den 8 augusti 2013. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Överenskommelse om exploatering

Inför projektets genomförande kommer överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark upprättas med Besqab och överenskommelse om exploatering med tomträtt upprättas med AB Svenska Bostäder och 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 Svenska Bostäder för uppförande av hyresrättslägenheter.
- Staden upplåter mark med tomträtt till SISAB för uppförande av förskola.
- Besqab 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, tecknas mellan Staden och SL som bl.a. reglerar de arbeten som Staden utför i närhet av tunnelbana och hissana. Ansvaret som regleras i detta genomförandeavtal skrivs vidare till SISAB i överenskommelse om exploatering med tomträtt.

Den marköverlåtelse som kommer att genomföras till Besqab för uppförande av bostadsrättslägenheter baseras på en överenskommen prisnivå om 8 700 kr/kvm vid värdetidpunkten 1 september 2007. Avgälden för den mark som kommer att upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjerna för tomträttsavgälder. Expertrådet har godkänt ärendet den 7 november 2007, dnr. E2007-384-970.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 70 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 57 mnkr motsvarande ca 295 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Nuvärdet bedöms vara i genomsnitt med andra exploateringsprojekt.

De markområden inom planområdet som planläggs för bostadsbebyggelse kommer både att säljas och upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,97.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 70 mnkr, varav 5,2 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata, omläggning av ledningar, VA-servisanslutningar och nyanläggning av park. Försäljningsinkomsterna beräknas till 103,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 101,2 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 345 000 kr i fast prisnivå. En jämförelse visar att omfattningen överensstämmer med genomsnittlig erfarenhetsmässig nettoexploateringsutgift för andra motsvarande projekt inom staden. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 162 %.

All ekonomisk risk avseende exploatörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering. Bolagen står för plankostnader och VA-servisanslutning för de lägenheter som uppförs på mark som säljs.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 70,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m.		2015	2016	2017	Senare	Totalt
	2013	2014					
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,2	-18,5	-21,1	-18,1	-7,7	0,0	-70,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-5,2	-18,5	-21,1	-18,1	-7,7	0,0	-70,5
Försäljningsinkomst	0,0	103,1	0,0	0,0	0,0	0,0	103,1

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. 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						Senare	Kom- mentar
	2014	2015	2016	2017	2018		
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	max 1	år 2018 totalt 101,2
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,7	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	max -2	
Reavinster/förluster	101,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	102,3	1,0	1,0	1,0	-2,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	mellan 0 och -0,4
TRN+SDN							
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,8 mnkr per år.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom

avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,0 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 101,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Den största utgiftsposten för staden uppstår i den entreprenad som utförs för de arbeten som ska genomföras på allmän platsmark. Entreprenaden är ännu inte upphandlad vilket innebär att det finns en osäkerhet i de nu kalkylerade utgifterna.

Ett antal frågor kring närhet till SLs anläggningar, tunnelbana och hissbanor samt stora ledningsomläggningar utgör också osäkerheter.

Viss osäkerhet finns också gällande försäljningsinkomsternas storlek då dessa är knutna till prisförändringar på bostadsmarknaden.

Slutsats-ekonomi

Investeringsanalysen visar på ett positivt resultat för staden. Med de förutsättningar som den aktuella exploateringen genomförs under, i förhållandevis okomplicerade markförhållanden men samtidigt i ett läge nära stadens centrala delar, är det positiva resultatet i nivå med genomsnittet för liknande exploateringar på andra håll i staden.

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet tillför 180 nya bostäder och överensstämmer med stadens mål om att bygga nya bostäder med blandade upplåtelseformer då det omfattar 90 lägenheter i hyresrätt samt 90 lägenheter i bostadsrätt

Miljö

De miljökonsekvenser som kommer att beaktas vidare under genomförandet av projektet är hur befintlig skyddsvärd vegetation på bästa sätt kan skyddas under exploateringen,

hantering av eventuella markföroreningar från tidigare verksamheter samt hur dagvatten på bästa sätt kan omhändertas inom den nya bebyggelsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom delar av planområdet innebär exploateringen att tidigare obebyggda naturområden tas i anspråk. Inom ramen för planarbetet har ett arbete bedrivits för att identifiera vilka grönytor som berörs och vilka funktioner dessa ytor har i ett större sammanhang, och förslag har redovisats för hur de ianspråktaga grönyterna kan kompenseras. Föreslagna åtgärder är en upprustning av naturområdet norr om den nya bebyggelsen ned mot sjön Trekanten.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Direkt tillgängliga entréer till de nya byggnaderna anordnas både från gata och från parkering för att göra byggnaden tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – ”Stockholm – en stad för alla”.

Tillgängligheten till de intilliggande parkområdena förbättras genom att en ny gata anläggs ned till den nya bebyggelsen vid förskolan. Även den nya parken i södra delen av planområdet görs tillgänglig genom en entré från Nybohovsgränd

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen ligger vid en mindre gata med i huvudsak trafik till och från bostäder och trafikmängden i närområdet bedöms som relativt liten. De barn som växer upp i den nya bebyggelsen kommer att ha nära till det stora parkområdet direkt norr om bebyggelsen och till sjön Trekanten, där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt pågår planering för hur dessa medel ska användas.

Genomförandefrågor

Tidplan

Exploateringen kommer att genomföras i etapper och planeras att påbörja under 2014. Uppförandet av de nya bostäderna och stadens arbeten på allmän platsmark kommer att utföras parallellt och uppskattas pågå åtminstone fram till år 2017. Inflyttning i de nya byggnaderna kommer att ske kontinuerligt under exploateringen allteftersom byggnaderna färdigställs.

Nybohovsbacken ska vara öppen för trafik under hela byggtiden. Anläggandet av den nya kvartersgatan till förskolan, norr om Nybohovsbacken kommer att utföras så tidigt som möjligt för att möjliggöra byggstart av förskolan. I detta skede kommer även nödvändiga ledningsomläggningar för att göra förskoletomten tillgänglig att genomföras. Arbeten med ledningsomläggningar och ombyggnation av gatan Nybohovsbacken planeras att genomföras under hösten 2014 och vintern 2014/2015. Under slutet av byggtiden kommer gångstråk, kvartersgatan till förskolan och den nya parken att färdigställas.

Bolagen ansvarar för rivningar och uppförande av nya bostadsbyggnader och ny förskola. Staden ansvarar för ombyggnad av gator och parkområden och för nödvändiga ledningsomläggningar. Stadens arbeten leds av exploateringskontoret i samverkan med trafikkontoret och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Risker och osäkerheter

I projektet finns liksom i alla större projekt en risk för fördyringar av entreprenadkostnader gentemot kalkylen beroende av marknadsläget vid tidpunkten för upphandling.

För exploaterings genomförande finns vissa tekniska risker, vilka beaktats i det genomförda planarbetet. Delar av exploateringen uppförs i berg med röda linjens tunnelbanegren och Nybohovsbergets hissbana belägen i tunnlar under några av de nya byggnaderna. Staden och bolagen har fört och för en kontinuerlig diskussion med SL för att hantera de risker som exploateringen i dessa delar av projektet innebär. Ett

genomförandeavtal, tecknas mellan Staden och SL som bl.a. reglerar säkerhetsåtgärder under utförande, granskning av handlingar m.m för de arbeten som Staden utför. Byggherrarna tecknar också genomförandeavtal med SL för de byggnationer de utför på kvartersmark.

Även anläggandet av den nya kvartersgatan ner till förskolan skall utföras med försiktighet i de delar där vägen anläggs direkt intill likriktarstationen belägen inom fastigheten Liljeholmen 1:4. Kvartersgatan kommer att korsa en stor befintlig vattenledning som innehas av Stockholm Vatten och säkerhetsavstånd till denna ledning har noggrant utretts.

Kontoret bedömer sammantaget att de tekniska risker som identifierats är av sådan art att de kan hanteras utan att äventyra projektets genomförande.

Tidplan

Staden kommer att utföra ledningsomläggningar och ombyggnation av Nybohovsbacken samtidigt som byggherrarna spränger och påbörjar husbyggnation. Detta innebär en viss risk för förseningar.

Information till andra förvaltningar

Stadsdelsförvaltningen har under planarbetet framfört att det finns ett stort behov av förskoleplatser i området och att en ny förskola behövs inom projektet. Förvaltningen har under planarbetet också framhållit vikten av att den nya bebyggelsen får en anpassad placering i terrängen och att naturmarken hanteras så skonsamt som möjligt i samband med exploateringen. Samråd kring gatuutformning har skett med Trafikkontoret. Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringen vid Nybohovsbacken ger ett tillskott om ca 180 lägenheter. Projektekonomi är god och projektet ger ett överskott till staden. Projektet tillskapar nya lägenheter i ett attraktivt läge, och den nya förskolan tillgodoser ett stort behov av nya förskoleplatser för de barnfamiljer som bor i området. Förskolans byggnation är brådskande då det finns ett stort behov av förskoleplatser för att möjliggöra evakuering av de

förskolepaviljonger som idag är belägna vid Årstaberg, där det planeras för en ny skola.

Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer också med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder.

Bebyggelsemiljön närmast Nybohovsbacken får i och med uppförandet av de nya bostäderna en förbättring genom att gaturummet förändras från förortsmässig genomfartskaraktär till bostadsgata med stadsmässiga kvaliteter och trädplanteringar. Den nya bebyggelsen vid Nybohovsbacken länkar också samman den tidigare något isolerat belägna befintliga bebyggelsen på Nybohovsberget med det nya stadsdelscentrum som vuxit fram kring Liljeholmstorget och bidrar därigenom till att skapa en mer sammanhållen stadsdel.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal