

Handläggare
Daniel Linder
08-508 265 66**Till**
Exploateringsnämnden
2014-04-03

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår att mark inom fastigheten Mariehäll 1:10 anvisas för bostäder. Det aktuella området utgörs av en bergsplatå väster Karlsbodavägen i stadsdelen Mariehäll. Platsen har ett bra kollektivtrafikläge ca 300 meter från befintlig hållplats för tvärbanan.

AB Stockholmshem har låtit utarbeta en skiss som visar ny bostadsbebyggelse om ca 150 lägenheter inom markområdet. Bolagets skiss redovisar också en tänkbar ny stadsstruktur i markområdets omgivning. Ägare till vissa privatägda industrifastigheter i närheten har visat intresse att planera för nya bostäder.

Exploateringskontoret anser att det är positivt att bolaget valt att studera en framtida utbyggnad på stadens mark utifrån ett större perspektiv. Bolagets skiss redovisar dessutom ett förhållandevis stort antal bostäder och möjliggör sålunda ett effektivt markutnyttjande. Att bolaget uppför hyresrätter på platsen är positivt då dessa kompletterar de framtida bostadsrätter som planeras på privatägda fastigheter i omgivningen.

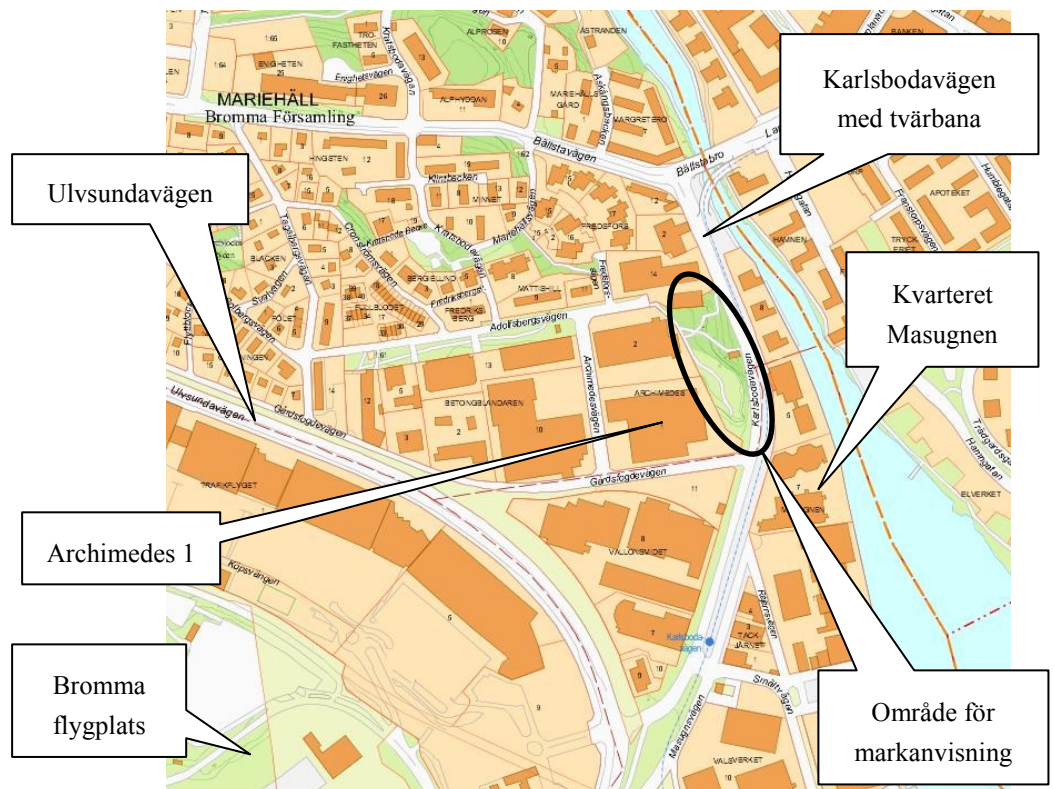
Kontoret föreslår att marken direktanvisas till bolaget. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 10 mnkr för projektet. De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 29 mnkr och investeringsinkomsterna beräknas till ca 4 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 %.

Bakgrund till markanvisningen

Enligt stadens översiktsplan är Ulvsunda ett stadsutvecklingsområde. Ett programarbete för stadsutvecklingsområdet påbörjades år 2008 efter beslut i exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Programarbetet vilar för närvarande i avvaktan på att framtida gränser för bl.a. buller från Bromma flygplats ska preciseras.

Trots rådande oklarheter beträffande flygverksamhetens framtida bulleranspråk m.m. pågår detaljplanearbete för att möjliggöra nya bostäder inom del av stadsutvecklingsområdet. Planarbetet avser två privatägda industrifastigheter i kvarteret Masugnen öster Karlsbodavägen, se kartutdrag nedan. Fastigheterna ligger utanför den s.k. koncessionsgränsen för ekvivalent flygbuller i gällande miljötillstånd för Bromma flygplats.



Utdrag ur stadskartan

Även ägare till vissa industrifastigheter väster om Karlsbodavägen har visat intresse att ersätta fastigheternas nuvarande användning med bostäder. Stadsbyggnadskontoret har i planbesked för fastigheten Archimedes 1 bedömt att en sådan utveckling kan vara lämplig. Stadsbyggnadsnämnden väntas besluta om start av planarbete under innevarande år.

Staden äger ett markområde mellan kvarteren Masugnen och Archimedes. Marken är del av fastigheten Mariehäll 1:10. Det aktuella området utgörs av en bergsplåta väster Karlsbodavägen, se kartutdrag ovan. Området ligger utanför koncessionsgränsen för ekvivalent flygbuller från Bromma flygplats. Platsen har ett bra kollektivtrafikläge ca 300 meter från befintlig hållplats för tvärbanan. Ett flertal ansökningar om markanvisning för bostäder inom detta område har inkommit.

Enligt gällande detaljplaner ska markområdet i huvudsak användas för park- och naturändamål. Inom den norra delen av området finns idag bl.a. uppvuxna lövträd, några parkbänkar och iordningställda gångstigar. Den södra delen utgörs av relativt kal hållmark, starkt påverkad av sprängning som utförts såväl mot öster som väster. Den stora nivåskillnaden och de branta sprängkanterna mot Karlsbodavägen gör att den södra delen av

området uppfattas som svårtillgängligt från gatan. Inom området finns ett kafé inrymt i en äldre träbyggnad mot Karlsbodavägen.



Område som föreslås markanvisas (avser endast stadens mark)

AB Stockholmshem, nedan bolaget, har låtit utarbeta en skiss som visar ny bostadsbebyggelse om ca 150 lägenheter inom stadens markområde. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Bolagets skiss redovisar också en tänkbar ny stadsstruktur som även omfattar de privatägda fastigheterna i omgivningen. Enligt förslaget ska den äldre träbyggnad som idag inrymmer ett kafé bevaras.

Exploateringskontoret anser att det är positivt att bolaget valt att studera en framtida bostadsutbyggnad inom området väster om Karlsbodavägen utifrån ett större perspektiv. Bolagets skiss redovisar dessutom ett förhållandevis stort antal bostäder och möjliggör sålunda ett effektivt markutnyttjande. Att bolaget uppför hyresrätter på platsen är positivt då dessa kompletterar de framtida bostadsrätter som planeras inom de privatägda omvandlingsfastigheterna.

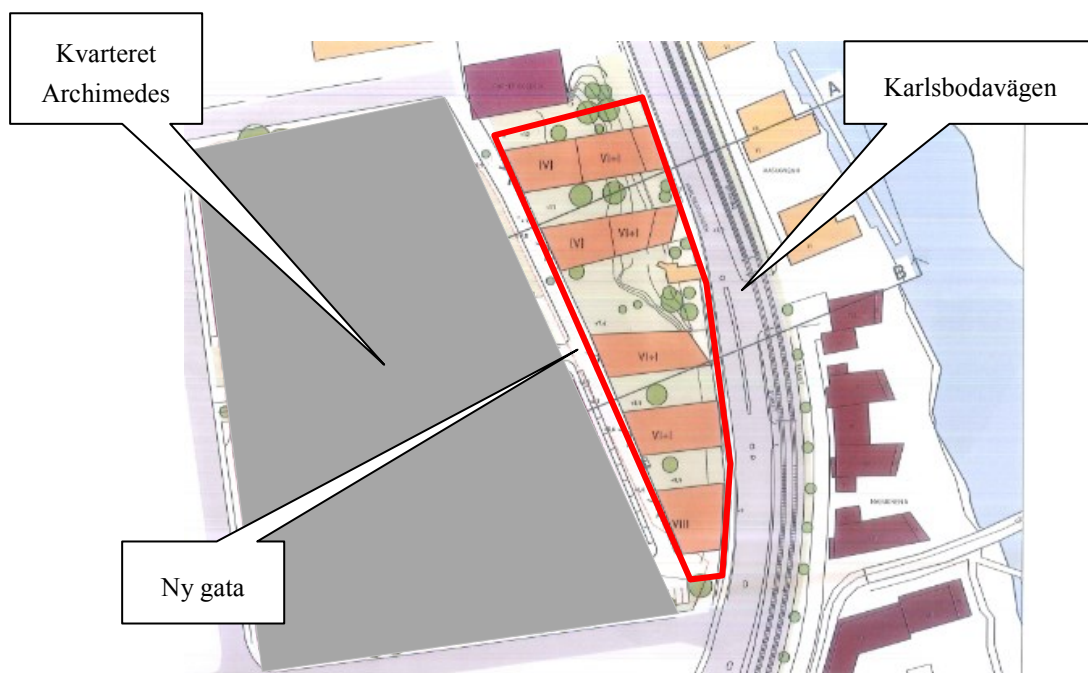
Kontoret föreslår att marken direktanvisas till bolaget.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade den 11 december 2008 att ge exploateringskontoret i uppdrag att påbörja programarbete för Ulvsunda industriområde. Det markområde som omfattas av nu aktuellt förslag till markanvisning har ingått i programarbetet.

Markanvisning

Bolagets förslag innehåller nybyggnation av ca 150 lägenheter i flerbostadshus.



Bolagets skiss på nya flerbostadshus. Föreslagen bebyggelse inom stadens fastighet Mariehäll 1:10 är markerad med röd linje.

Ovanstående skiss visar i stora drag ett förslag till hur platsen kan bebyggas med bostäder. Enligt förslaget ska en ny gata anläggas i gränsen mellan stadens markområde och kvarteret Archimedes.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret har för avsikt att teckna markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Kontoret föreslår att marken upplåts till bolaget med tomträtt enligt de riktlinjer kommunfullmäktige beslutar.

Planbeställning

Genomförandet av föreslagen exploatering kräver ny detaljplan. Markens lämplighet för bostadsbebyggelse liksom exploaterings närmare innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och de budgetkonsekvenser som projektet medför.

Investeringsanalys

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om ca 10 mnkr motsvarande ca 65 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Exploateringsgraden uppgår till drygt 200 %.

De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 29 mnkr, varav mindre än 1 mnkr är utgifter före år 2014. Utgifterna avser främst nybyggnad av gata.

Investeringsinkomsterna beräknas uppgå till ca 4 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 137 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 %.

Bolaget ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Bolaget ska även stå för planavgiften. All ekonomisk risk

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

avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering avseende allmän platsmark.

Principerna för parternas åtagande vid genomförandet innebär i huvudsak att bolaget ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken och staden svarar för och bekostar utbyggnad inom allmän platsmark.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Som framgår ovan beräknas investeringsutgifterna för projektet uppgå till ca 29 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,3	-1,4	-0,9	-10,6	-15,4	-28,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	2,2	4,3
Nettoutgift (-) /- inkomst	0,0	-0,3	-1,4	-0,9	-8,5	-13,3	-24,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Driftbudget

Projektet bedöms ha en begränsad påverkan på drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,2 mnkr det första året och därefter minska något genom avskrivningar.

Intäkterna från tomträttsavgälder beräknas uppgå till ca 1,5 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

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

Ovan redovisade nyckeltal utgår från antagandet att i princip hela det aktuella området planläggs som kvartersmark för bostäder. Om exploateringsgraden minskar försämras projektets ekonomi. Kalkylen bygger vidare på att ägarna till grannfastigheterna mot väster delfinansierar den nya gatan genom exploateringsbidrag. Storleken på ett sådant bidrag är dock osäker i nuläget. Omfattningen av bergschakt är en annan osäkerhet som kan medföra ekonomiska konsekvenser av betydelse.

Slutsats om ekonomi

Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att ge ett positivt nettonuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse m.m.

Exploateringskontoret bedömer att projektet bidrar till bl.a. följande mål i stadens budget.

- Projektet bidrar till målet om 140 000 nya bostäder fram till 2030.
- De föreslagna bostäderna uppförs i ett kollektivtrafikhärläge.
- Projektet möjliggör en mångfald av boende- och upplåtelseformer.

I översiktsplanen är stadsdelen Mariehäll utpekad som en del av den centrala stadens utvidgning. Översiktsplanens strategi för dessa områden innebär bl.a. att de ska planeras för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Kontoret bedömer att planförslaget väl följer översiktsplanens planeringsstrategi för stadsdelen.

Miljö

Förslaget innebär att befintlig parkmark tas i anspråk för bebyggelse. Markområdets närmiljö i stadsdelarna Mariehäll och Ulvsunda industriområde är relativt dåligt försörjd med parker och andra grönområden. Kontoret bedömer därför att frågan om

tillgång till park- och rekreationsmiljöer behöver studeras under planarbetet. Även frågan om eventuella naturvärden inom markområdet behöver behandlas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolaget ska förbinda 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 detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Påverkan på barn liksom behovet av skola, förskola, lekplatser m.m. behöver studeras under det fortsatta arbetet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå under ca 1,5 år efter stadsbyggnadsnämndens beslut om startpromemoria. Mot bakgrund av detta bör byggstart kunna ske år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid tecknande av överenskommelse om exploatering. Nämnden ska då också fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske år 2016.

Risker och osäkerheter

Kontoret har i detta tidiga identifierat följande risker och osäkerheter för projektet.

- Exploateringen inom stadens mark utgör en mindre del av en tänkbar omvandling väster om Karlsbodavägen. Den framtida markanvändningen inom området bör studeras utifrån ett helhetsperspektiv i fråga om bl.a. gator, parker och förskolor. Detta innebär att inställningen hos övriga fastighetsägare i området har viss betydelse för möjligheterna att planlägga marken på ett effektivt och bra sätt.
- Förhandlingar med ägare till grannfastigheterna kan påverka tidplan, projektekonomi och möjlig exploateringsvolym inom stadens markområde.
- En utdragen planprocess och eventuella överklaganden kan fördröja genomförandet.
- Platsens förutsättningar med berg och stora nivåskillnader kan medföra svårigheter att anordna effektiva parkeringsgarage.

Information till andra förvaltningar

Kontoret diskuterar kontinuerligt förutsättningarna för stadsutveckling inom det nu aktuella närområdet med stadsbyggnadskontoret. Vid dessa diskussioner har stadsbyggnadskontoret preliminärt ställt sig positivt till byggnation inom del av det område som omfattas av detta markanvisningsärende. Stadsbyggnadskontoret har vidare betonat att detaljplanering av stadens mark om möjligt bör ske tillsammans med planering inom intilliggande privatägda fastigheter.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området. Projektet är en viktig länk i en framtida utveckling av stadsbebyggelsen på ömse sidor om Karlsbodavägen. Projektet bedöms bidra till målen i såväl stadens budget som översiktsplan.

SLUT

Bilaga

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal