

Handläggare
Elin Borglund
08-508 266 29**Till**
Exploateringsnämnden
2016-10-20

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för Hyresrätter inom fastigheten Västberga 1:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 2 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 29
Växel 08-508 276 00
elin.borglund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

AB Stockholmshem (nedan kallat Bolaget) föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 200 hyreslägenheter på del av Västberga 1:1, i området intill Skohornsbacken i stadsdelen Solberga. Marken ska upplåtas med tomträtt. Samtliga lägenheter ska vara hyresrätter. Projektet ska ingå i den tredje etappen av Stockholmshusen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 259 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 22,1 mnkr. Inkomsterna utgörs främst av tomträttsavgälder beräknas till 223 tkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 238 %.

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

Kontoret ser positivt på projektet och dess möjlighet att snabbt bidra med billiga bostäder till stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har valts genom direktanvisning. Inom projektet Stockholmshusen ska ca 5 000 nya lägenheter byggstartas fram till och med 2020. Detta projekt tillhör den tredje etappen.

Markanvisningen omfattar ny bostadsbebyggelse om cirka 200 lägenheter i stadsdelen Solberga.

Bolaget har under de senaste 6 åren fått 15 markanvisningar om totalt 1910 lägenheter.

Idag gäller en detaljplan som är avsedd för park-ändamål.

Solberga är ett bostadsområde utbyggt under framförallt 1950-talet. De södra delarna har bebyggts med punkthus och slutna kvarter under 1970/80-talen och ytterligare små förtätningar har gjorts under den senaste 10-årsperioden.

I Solberga är 40,3% av bostäderna bostadsrätter. Allmännyttans bestånd är 53,3 %. Sammanlagt 6,4 % är övriga hyresvärdars

bestånd. Det finns ca 3896 st lägenheter i flerbostadshus och 264 st lägenheter i småhus (www.statistikomstockholm.se)

Exploateringskontoret har internt tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en strukturplan för att utreda hur Solberga kan förtätas med nya bostäder, framförallt längs Folkparksvägen. Strukturplanen kommer att ligga till grund för ca 1000 lägenheter som ska markanvisas under 2017.

I Solberga har redan dessa områden markanvisats:

2010 markanvisades ca 100 bostadsrätter till Peab Bostad i kv Månstenen.

2013 markanvisades ca 150 bostadsrätter till Wallenstam i kv Solberga bollplan.

2015 markanvisades ca 200 hyresrätter till Stockholmshem i kv Folkparksvägen.

2016 markanvisades ca 60 bostadsrätter till JM i kv Kabelverket.

Vid Tåjärnet har ingen byggherre tidigare ansökt om markanvisning.



Bild 1. Lokalisering av projektet Tåjärnet i Solberga.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 200 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Bild 2. Flygbilden ovan visar området idag. Röd markering illustrerar området för markanvisningen.

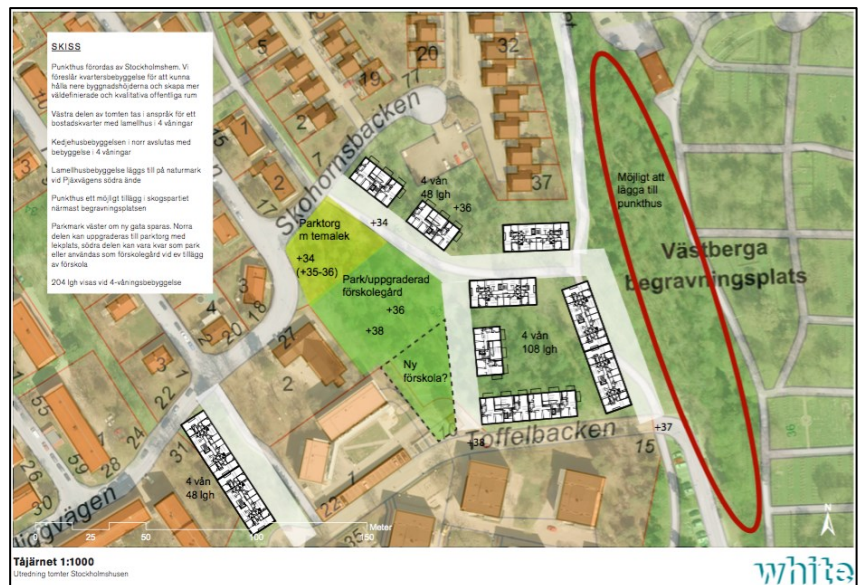


Bild 3. Enkel skiss över projektet Tåjärnet.

Skissen i förslaget, bild 3 visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen 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. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren 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.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Staden står för flytt av allmänna ledningar och fastighetsbildning i projekten.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 259 mnkr motsvarande 130 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 40.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 22,1 mnkr. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar och fastighetsbildning. Inkomsterna utgörs främst av tomträttsavgälder beräknas till cirka 223 tkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 10 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 238 %.

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 22,1 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,0	-0,8	-6,4	- 13,9	0,0	-22,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,0	-0,8	-6,4	- 13,9	0,0	-22,1
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 2016. 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							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	15,9	15,9	max 15,9	år 2020 totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	15,9	15,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-3,4	-3,5	mellan -3,5 och -4,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -4,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-3,4	-3,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 9,0 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 223 tkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Staden ska ansvara och bekosta ledningsflytt, fastighetsbildning samt ny- och ombyggnad av gata och park. Utgifterna är i detta tidiga skede översiktligt beräknade.

Slutsats-ekonomi

Detta är ett Stockholmshusprojekt innefattande hyresrätter. Inkomsterna kommer att utgöras i huvudsak av tomträttsavgälder. Det finns osäkerheter i bedömda kostnader för ledningsflytt och ny- och ombyggnad av gata och park.

Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den nu aktuella exploateringen avser ca 200 hyresrätter inom projektet Stockholmshuset vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Stockholmshuset är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra. Det aktuella projektet ingår i den tredje etappen. Det innebär att en byggstart är beräknad till 2018.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, grönkompensation, ekologiska betydelser och påverkan av landskapskaraktären. Området ingår i utpekat grönsamband. Området är idag ett skogbevuxet område med habitatnätverk för barrskogsfåglar. Området korsas av gångvägssystem. Skogspartiet kommer att minska i omfång. Exploateringskontoret bedömer dock att det finns möjlighet att bebygga området med Stockholmshuset. Kompensation för barrskogslevande arter kan bli aktuellt.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, luftkvalitet, dagvatten samt yt- och grundvatten.

Projektet bedöms inte heller påverkas av en ökad och intensivare nederbörd, förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter, transporter av farligt gods eller kraftledningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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

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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet kommer att genomföras nära en förskola varför säkra gångvägar etc. skall säkerställas under genomförandet.

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 planeras byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Detta är första beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns idag inga kända risker eller osäkerheter i projektet.

För att möjliggöra exploateringen behövs dock ny- och ombyggnad av gata och park samt ledningsflytt.

Kommunikation

Kontoret har kommunicerat utbyggnadsförslaget med Älvsjö stadsdelsförvaltningen.

Älvsjö stadsdelsförvaltning har meddelat att i dagsläget finns det behov av LSS-boende. Det som behövs är en enhet med sex smålägenheter, gemensamhetsutrymmen, och personalutrymme. LSS-boendet behöver ligga i bottenvåningen. Det finns inget behov av förskolelokaler vid Tåjärnet meddelar stadsdelsförvaltningen.

Stadbyggnadskontoret är positiv till markanvisningen av Tåjärnet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet. Projektet ingår i den tredje etappen av Stockholmshuset och tillgodoser ett gemensamt mål av ökat byggande, sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess.

Projektet Stockholmshuset ska möjliggöra för lägre hyror vilket stämmer väl överens med stadens budget då det bidrar till att det snabbt byggs billiga bostäder.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal