

Handläggare
Per-Eric Siljestam
Tel 508 275 37**Till**
Exploateringsnämnden
2017-05-18

Markanvisning för bostäder och kontorslokaler inom fastigheten Kämpinge 2 i Tensta till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och kontor inom fastigheten Kämpinge 2 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet. (Inriktningsbeslut)
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna avtal med Sisab om återtagande av tomträtten Kämpinge 2 enligt utlåtandet. (Genomförandebeslut)
4. 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
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder har inkommit med ansökan om markanvisning för 170 lägenheter med hyresrätt och 6000 kvm kontor för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning inom fastigheten Kämpinge 2 i stadsdelen Tensta.

Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, för f.d. Kämpingeskolan. Skolan är nedlagd och lokalerna används idag för andra ändamål och det finns ett överskott av lediga skollokaler i området.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde i balans. Detta förutsätter ett grundutförande när det gäller anslutande gator, gång- och cykelvägar och annan infrastruktur.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde i balans. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 31 mnkr. Inkomsterna beräknas till cirka 1,4 mnkr per år i form av tomträttsavgäld.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna avtal med SISAB om återlämnande av tomträtten mot en ersättning för bokförda värden och rivningskostnader om ca 20 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

AB Svenska Bostäder, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för 170 lägenheter med hyresrätt och 6000 kvm kontor för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning inom fastigheten Kämpinge 2 i stadsdelen Tensta.

Stadens ledning vill att Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning flyttar från sina lokaler i Lunda industriområde till Tensta. Bolaget föreslås bli byggherre för både kontors- och bostadsbyggnationen.

Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, för f.d. Kämpingeskolan. Skolan är nedlagd, lokalerna används idag för andra ändamål och det finns

ett överskott av lediga skollokaler i området. Platsen är väl lämpad för bostadsbebyggelse och kontor med närhet till centrum och grönområden.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

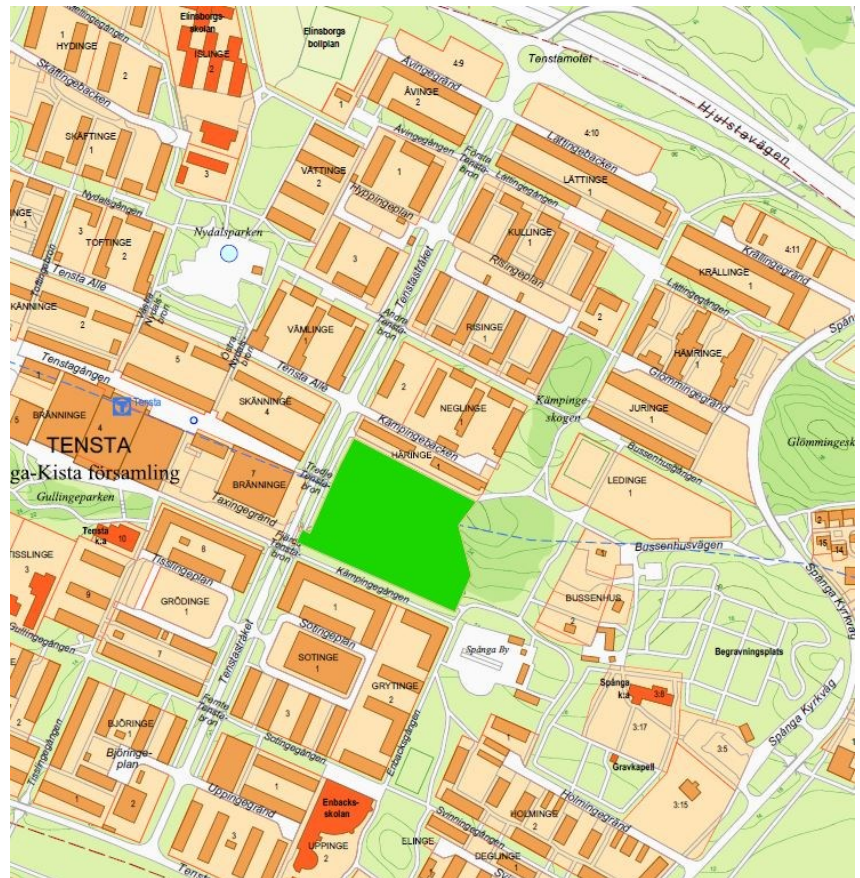
Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 170 lägenheter i flerbostadshus och ett kontorshus för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

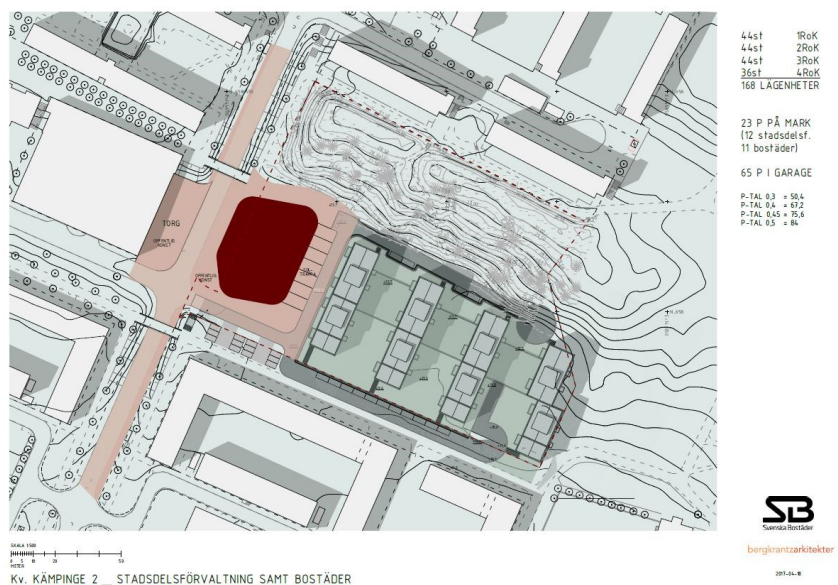
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Markanvisningsområdet inom Kämpinge 2.



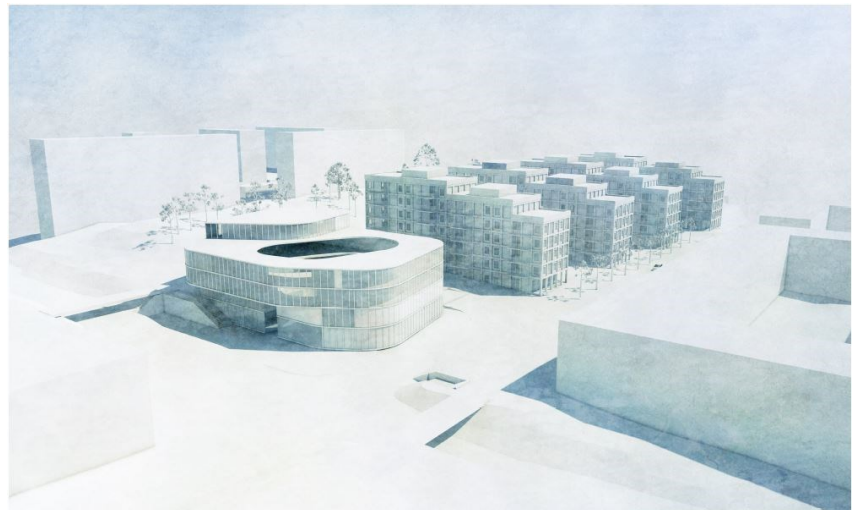
Kämpinge 2 grönmärkerad.



*Föreslaget kontorshus till vänster i bilden, brunfärgat,
bostadshusen till höger, grönmärkerade.*



Brunmarkerat område föreslås övergå från kvartersmark till allmänplatsmark/gata, grönmarkerat område föreslås överföras från allmänplatsmark till kvartersmark.



Visionsbild, kontorshuset till vänster, bostadshusen till höger.

Skisserna i förslaget 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Avtal om återtagande av tomträten

För att genomföra projektet erfordras att f.d. Kämpingeskolan rivs och att SISAB återlämnar tomträten. SISABs kostnader för rivning och nedskrivning av bokförda värden beräknas till ca 20 mnkr. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna avtal med SISAB om återlämnande av tomträten, och att staden genom exploateringsnämnden ersätter SISAB för bokförda värden och rivningskostnader om ca 20 mnkr.

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 ett nettonuvärde i balans.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 31 mnkr. Utgifterna avser främst ersättning till SISAB för bokförda värden och rivningskostnader om ca 20 mnkr. Infrastrukturstyrkostnader för gator, gång- och cykelvägar och ledningsflyttar beräknas uppgå till ca 7 mnkr.

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 31 mkr i löpande prisnivå. Inkomsterna beräknas till cirka 1,4 mkr per år i form av tomträttsavgälder. 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	-0,2	-0,2	-30,0	-0,2	-0,1	-30,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,2	-0,2	-30,0	-0,2	-0,1	-30,7
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							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,4	1,4	1,4	max 1,4	
Internränta	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8	max -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader	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		

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms inte öka efter genomförandet. Intäkterna i projektet utgörs av årliga tomträttsavgälder på 1,4 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett resultat i balans. Projektet rymmer dock inte eventuellt tillkommande åtgärder längs med Tenstråket. Behovet av sådana åtgärder får utredas i det fortsatta arbetet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet stämmer väl med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och samtidigt uppfylla målen i Vision 2040 om att stärka stadsdelarnas identitet och att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att nå bostadsbyggnadsmålen genom att nya bostäder uppförs i ett kollektivtrafikhärläge. Den aktuella exploateringen avser 170 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 4400 lägenheter i hyresrätt och 1600 lägenheter i bostadsrätt samt cirka 200 bostäder med äganderätt.

Lokaler

En kontorsbyggnad på cirka 6000 kvm planeras att byggas för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning så att den kan flytta från nuvarande lokaler i Lunda industriområde.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan. Till övervägande delen genomförs projektet på tidigare bebyggd 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 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. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Intilliggande befintliga gång- och cykelvägar utmed Tenstatrådet är dock inte helt tillgänglighetsanpassade då trappor delvis förekommer pga. den kuperade terrängen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Förslaget har goda möjligheter att skapa en bra boendemiljö för barn. Projektet gränsar österut mot Kämpingeskogen och ett fornlämningsområde, samt 500 m norrut mot Järva friområde med goda möjligheter till rekreation. Skolor finns i närområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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 bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Beroende på projektekonomins utveckling kan detta vara sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Nödvändiga investeringar i allmän plats måste utredas närmare under detaljplanearbetet. Detta gäller bl.a. åtgärder för förbättrad tillgänglighet samt förbättrade kopplingar för gång och cykel. Åtgärdsvalen kommer att ha stor inverkan på projektets ekonomi.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Stadsbyggnadskontoret är positivt inställt till förslaget.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning har skriftligen uttryckt att de har behov av en gruppbostad med 6 lägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) i projektet. Bolaget är informerat om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet bidrar till att uppfylla delar av målen i stadens Vision 2040 att stadsdelen ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse och en god kommunal service. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge samt ett nytt kontor för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal