

Handläggare
Edwin Björkefall
08-508 266 37**Till**
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Markanvisning för bostäder och vårdcentral inom fastigheterna Norrmannen 11 och Blackeberg 2:23, samt del av fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg till Primula Byggnads AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och vårdcentral inom fastigheterna Norrmannen 11 och Blackeberg 2:23, samt del av fastigheten Grimsta 1:5 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4,5 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 37
Växel 08-508 276 00
edwin.bjorkefall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Primula Byggnads AB, nedan kallat Bolaget, fick 2011 en markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg. Det dåvarande förslaget har därefter omarbetats av Bolaget i samråd med Stadsbyggnadskontoret. Bolaget förvärvade även 2016 den intilliggande tomträtten Norrmannen 11 för att möjliggöra en mer ändamålsenlig utveckling av det för markanvisning föreslagna området. Med anledning av de förändrade förutsättningarna för projektet krävs således ett nytt beslut i ärendet.

Bolaget har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder med delvis hyresrätt och delvis bostadsrätt på Norrmannen 11 och Blackeberg 2:23, samt del av Grimsta 1:5 i Blackeberg. I förslaget föreslås även en vårdcentral inrymmas, vilket i dagsläget inryms i befintlig byggnad på Norrmannen 11. Även kommersiella lokaler i bottenplan föreslås prövas i planprocessen.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva den del av marken som avses att bebyggas med bostadsrätter för 17 000 kr/m² ljus BTA.

Den del av marken som ska bebyggas med hyresrätter och vårdcentral avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 23 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 32,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 158 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 45,1 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-09-14.

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

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget fick 2011 en markanvisning i det aktuella området för att bygga bostäder med hyresrätt på del av Grimsta 1:5 i Blackeberg. Bolaget som innehar tomträtt på den intilliggande fastigheten

Närkingen 5 såg då möjlighet att bygga på del av hörnhuset på Närkingen 5 samt bygga ett nytt hus i anslutning till Närkingen 5 på del av stadens fastighet Grimsta 1:5.

Det dåvarande förslaget har därefter bearbetats i flera omgångar i samråd med Stadsbyggnadskontoret. Diskussioner har även förts mellan Bolaget och tomträttshavaren till den intilliggande fastigheten Norrmannen 11 för att se över möjligheten att omfatta även denna fastighet i det aktuella projektet. Bolaget förvärvade sedermera tomträtten Norrmannen 11 under 2016 för detta ändamål. Bolaget har därefter inkommit med ett omarbetat förslag på ny bostadsbebyggelse inom deras nyförvärvade tomträtt Norrmannen 11, samt på del av stadens fastighet Grimsta 1:5 och stadens fastighet Blackeberg 2:23. Förslaget förutsätter att de befintliga byggnaderna på Norrmannen 11 rivs, samt att det arrende för parkeringsändamål som Stockholms Stads Parkerings AB innehar på Blackeberg 2:23 kan sägas upp. Det omarbetade förslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse om cirka 130 lägenheter, varav cirka 100 i hyresrätt och cirka 30 i bostadsrätt. Därtill föreslås en vårdcentral inrymmas i projektet då denna funktion i dagsläget inryms inom Norrmannen 11. Även kommersiella lokaler i bottenvåning föreslås prövas under planprocessen.

Bolaget har under de senaste 5 åren fått 5 markanvisningar om totalt 520 lägenheter.

För området gäller en detaljplan från 2006 (2004-04176-54) samt en stadsplan från 1970 (7101). Enligt dessa är fastigheten Norrmannen 11 avsedd för kontorsändamål, Grimsta 1:5 för gatu- och parkändamål, samt Blackeberg 2:23 för parkeringsändamål.

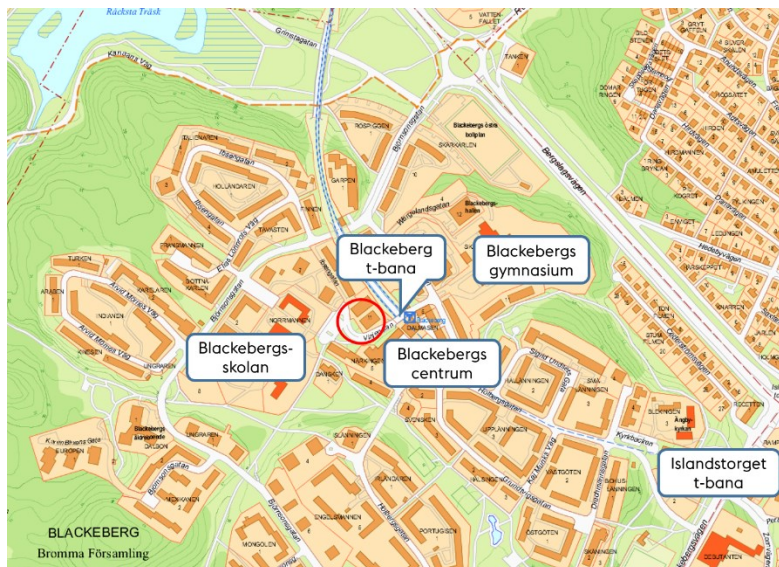


Bild 1. Översiktskarta med markanvisningsområdet utmarkerat med röd cirkel.

Den omkringliggande bebyggelsen är till största del uppförd under 1950-talet, med vissa senare tillägg, och utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i lameller.

I Blackeberg utgör 2 % av bostäderna småhus och 98 % av bostäderna finns i flerbostadshus. Ägarfördelningen är 25 % hyresrätter i allmännyttan, 41 % övriga hyresrätter och 34 % bostadsrätter sett till det totala bostadsbeståndet. Storleksfördelningen är 22,6 % ettor, 34,1 % tvåor, 31,9 % treor, 8,7 % fyror och 2,7 % femmor och större (Statistikomstockholm.se, 2014).

Under de tre senaste åren har 8 markanvisningar lämnats i stadsdelen Blackeberg.

Tidigare beslut

Bolaget fick 2011-10-20 en markanvisning inom fastigheten Grimsta 1:5, vilken förföll 2013. Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 130 lägenheter i flerbostadshus, vårdcentral och kommersiella lokaler i bottenplan. Av det totala antalet lägenheter föreslår Bolaget att ca 100 lägenheter ska upplåtas med hyresrätt och ca 30 lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt.



Bild 2. Ortofoto med markanvisningens ungefärliga område utmarkerat i rött. Vinjegatan sträcker sig förbi markanvisningsområdet, tunnelbanan och Blackebergs centrum.

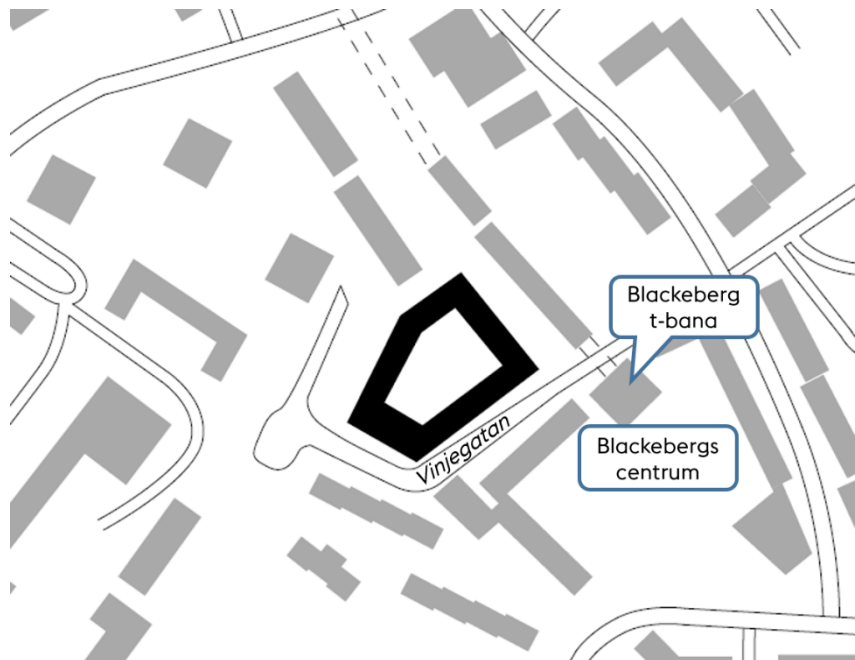


Bild 3. Skiss över markanvisningens preliminära utformning.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploaterings 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 som ska

bebyggas med hyresrätter ska upplåtas med tomträtt till Bolaget till av Kommunfullmäktige bestämd bostadsavgäld. Vårdcentral ska upplåtas för 140 kr/m² ljus BTA och kommersiella lokaler ska upplåtas för 175 kr/m² ljus BTA med värdetidpunkt 2017-06. Marken som ska bebyggas med bostadsrätter ska säljas för 17 000 kr/m² ljus BTA med värdetidpunkt 2017-06. Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmarken och i första hand i undermarksgarage.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-09-14 (dnr E2017-00974).

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 netto-nuvärde om 23 mnkr motsvarande 179 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken för bostäder i hyresrätt, vårdcentral och eventuella kommersiella lokaler kommer att upplåtas med tomträtt och marken för bostäder i bostadsrätt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,21.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 32,9 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan

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

nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och ledningsflyttar.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning för bostäder beräknas till 45,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 43,9 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 233 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt normalt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 158 %.

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 32,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,8	-2,7	-25,6	-2,4	-1,3	-32,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-0,8	-2,7	-25,6	-2,4	-1,3	-32,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	45,1	0,0	45,1

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	0,0	0,8	0,8	max 0,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	max -0,7	år 2021
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	43,9	0,0	0,0	totalt 43,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	44,7	-0,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-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 -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,5 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 43,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Den parameter som främst bedöms bidra till ekonomisk osäkerhet i projektet är kostnaderna för omläggning av gata och ledningar, samt exploateringsgraden för den del av projektet som ska säljas. Exploateringsgraden för denna del av projektet har störst påverkan på intäkterna i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara godtagbar. Projektet innebär en del större investeringar i form av ombyggnad av gata och ledningsflyttar. Dessa bedöms huvudsakligen täckas av försäljningsinkomsterna från den del av marken som ska upplåtas med bostadsrätt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet överensstämmer med stadens mål om att:

- Verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.
- Markanvisa 8 500 lägenheter under 2017.
- Markanvisa minst 4 250 hyresrätter under 2017.
- Främja en mångfald av upplåtelseformer.
- Främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter.
- Bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Lokaler

Förslaget innebär att den befintliga vårdcentralen belägen inom fastigheten Norrmannen 11 ges fortsatt möjlighet att bedriva sin verksamhet inom den planerade bebyggelsen. Lokaler för kommersiell verksamhet föreslås även prövas i bottenvåning.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är kulturmiljö, buller, markföroreningar och dagvattenhantering.

Projektet ligger inom en kulturhistoriskt värdefull miljö. De befintliga byggnaderna inom Norrmannen 11 som avses rivas är gulklassade. Flertalet byggnader runt omkring området är grönklassade.

Projektet ligger invid tunnelbanespåren vid Blackebergs t-banestation, varpå hanteringen av buller därifrån behöver studeras i planprocessen.

Det finns eventuella markföroreningar från fastigheten Närkingen 5 som kan ha läckt ut inom projektområdet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön i Blackeberg.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken för den aktuella exploateringen utgörs huvudsakligen av hårdgjord yta som i dagsläget inrymmer vårdcentral, kontor, småindustri, gata och markparkering.

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 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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Det för exploatering föreslagna området är beläget intill ett stråk som kopplar samman Blackebergsskolan med Blackebergs centrum, tunnelbanan och Blackebergs gymnasium. Därtill utgör platsen ett viktigt stråk mellan tunnelbana/centrum och omkringliggande bostadsområden. Det kommer därför vara viktigt att tillse att en trygg och säker vistelsemiljö tillskapas för barn som rör sig längs med området. Placeringen av övergångsställen och att tillskapa fria siktlinjer är viktiga aspekter för detta ändamål. Projektet bedöms i övrigt inte ha någon negativ 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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske våren 2019.

Risker och osäkerheter

Markparkeringen inom fastigheten Blackeberg 2:23 innehas med arrende av Stockholm Stads Parkerings AB som enligt avtal gäller fram t.o.m. 2025. Den föreslagna exploateringen förutsätter att arrendet kan sägas upp i förtid och att eventuella parkeringsbehov som därmed uppstår kan lösas på annat sätt inom området. Dessa frågor kommer utredas vidare under planarbetet.

Läget intill tunnelbanespåren kan eventuellt medföra bullerproblem. Den tillkommande bebyggelsen kommer därmed behöva utformas på så sätt att acceptabla bullernivåer uppfylls.

Det finns eventuella markföroreningar i grannfastigheten Närkingen 5 som med begränsad omfattning kan ha spridits till exploateringsområdet. Troligtvis utgör detta ingen risk för projektet, vilket kommer att säkerställas under det fortsatta arbetet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen, vilka ställer sig positiva till förslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbostad enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Socialförvaltningen är intresserade av försöks- och träningslägenheter i området enligt Socialtjänstlagen i det fall det kan inrymmas inom projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens och Socialförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med nya bostäder i ett för Blackeberg centralt läge. Närheten till Blackeberg centrum och tunnelbanan ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende.

Blandningen av upplåtelseformer i projektet är positiv då det i dagsläget finns ett underskott av bostadsrätter i Blackeberg, samt bidrar till en ökad mångfald i stadsdelen. Den markförsäljning som inslaget av bostadsrätter därtill innebär är även nödvändig för att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart för staden. Hanteringen av Vinjegatans branta lutning behöver studeras noga under planprocessen för att skapa ett så tillgängligt stråk som möjligt.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal