

Handläggare
Edwin Björkefall
08-508 266 37**Till**
Exploateringsnämnden
2017-10-12

Markanvisning för bostäder och förskola inom del av fastigheterna Stora Essingen 1:87 och Tvättkorgen 3 på Stora Essingen till AB Familjebostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom del av fastigheterna Stora Essingen 1:87 och Tvättkorgen 3 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 3,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 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

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Ångtvätten 22 på Stora Essingen vill omvandla fastigheten från kontor till bostäder, för vilket stadsbyggnadskontoret lämnat positivt planbesked.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser det vara lämpligt att även ta med de intilliggande delarna av stadens mark i ett planarbete. AB Familjebostäder, nedan kallat Bolaget, har lämnat in en markanvisningsansökan för bostäder inom dessa delar av stadens mark.

Denna markanvisning avser utveckling av stadens mark inom fastigheterna Stora Essingen 1:87 och Tvättkorgen 3 och direktanvisas till Bolaget.

Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till tvärbanans hållplats på Stora Essingen. Föreslagen exploatering innebär i detta tidiga skede ett tillskott på ca 100 lägenheter, samt förskola om ca 4 avdelningar.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 26 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 28,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 174 %.

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

Förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner. De områden som tas i anspråk har inte pekats ut som viktiga områden för de regionala spridningssambanden.

Bakgrund till markanvisningen

Stora Essingen har i gällande översiktsplan utpekats som en del av den centrala stadens utvidgningsområde. Utifrån detta ställningstagande har exploateringskontoret i samarbete med stadsbyggnadskontoret prövat möjligheterna till ny bebyggelse på olika platser på ön.

Ägaren till fastigheten Ångtvätten 22 på Stora Essingen vill omvandla fastigheten från kontor till bostadsändamål.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en sådan omvandling av fastigheten är lämplig i enlighet med gällande översiktsplan och har i maj 2017 lämnat ett positivt planbesked.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser därtill att ett fortsatt planarbete även bör omfatta delar av stadens mark inom de intilliggande fastigheterna Stora Essingen 1:87 och Tvättkorgen 3.

AB Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 lägenheter inom de delar av stadens mark på Stora Essingen som omnämns ovan. Staden har valt att direktanvisa platsen till Bolaget då det i dagsläget finns ett underskott på hyreslägenheter i stadsdelen. Då det även råder en brist på förskoleplatser inom stadsdelen ska Bolaget därtill inrymma en förskola inom projektet.



Bild 1. Översiktskarta med markanvisningsområdet inringat i rött och Ångtvätten 22 utmarkerad i blått.

Bolaget har under de senaste 5 åren fått 33 markanvisningar om totalt 3 602 lägenheter.

För området gäller ett flertal detaljplaner enligt vilka fastigheten Tvättkorgen 3 är avsedd för bostadsändamål och Stora Essingen 1:87 är planlagd för natur-, park- och gatuändamål.

Samtliga delar av markanvisningsområdet är obebyggda.

Byggrätten på Tvättkorgen 3 härstammar från planläggningen av tvärbanan där två byggnader revs inom kvarteret för att ge plats

till tvärbanans bro mellan Stora Essingen och Alvik inom reservatet för Brommagrenen.

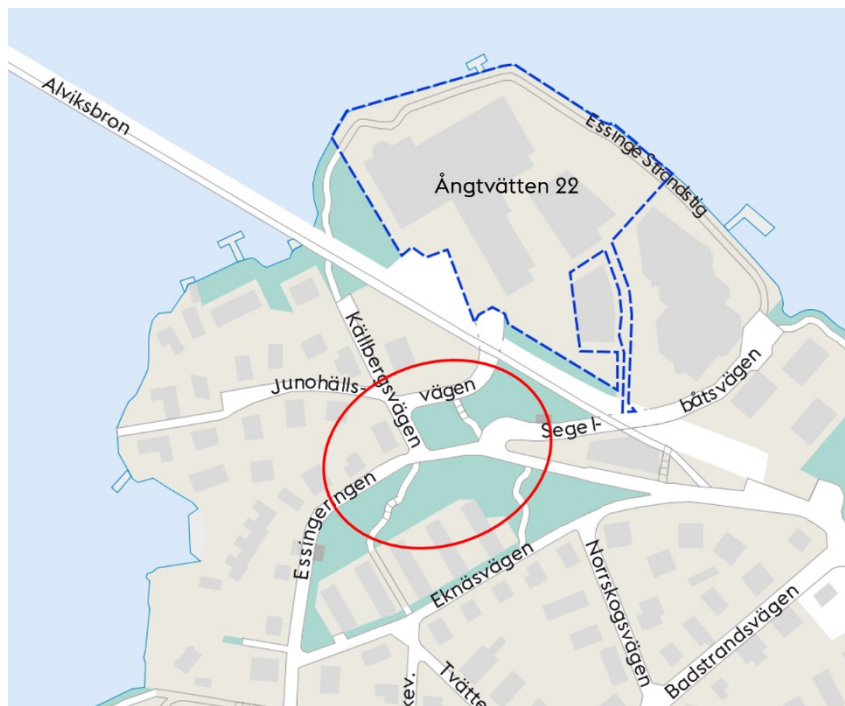


Bild 2. Inzoomad karta med markanvisningsområdet inringat i rött och fastigheten Ångtvätten 22 utmarkerad i blått.

Stora Essingen är idag bebyggd med en blandad bebyggelse från olika årtionden, varav ca 13 % (ca 300 bostäder) av bostäderna utgörs av småhus och ca 87 % (ca 2 000 bostäder) finns i flerbostadshus. Ägarfördelningen på ön är ca 69 % bostadsrätter, ca 30 % hyresrätter upplåtna av enskilda hyresvärdar och ca 1 % hyresrätter upplåtna genom allmännyttan. Storleksfördelningen är ca 37 % ettor, ca 26 % tvåor, ca 15 % treor, ca 10 % fyror, samt ca 12 % femmor eller större (Statistikomstockholm.se, 2014).

Det är mer än tio år sedan Staden gav någon markanvisning på Stora Essingen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadskontoret har i maj 2017 lämnat ett positivt planbesked för den privatägda fastigheten Ångtvätten 22, vilket även omfattar en utveckling av stadens intilliggande mark och som omfattas av denna markanvisning (dnr 2016–17573).

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. I bottenplan föreslås en förskola om ca 4 avdelningar.



Bild 3. Ortofoto med markanvisningens ungefärliga område inringat.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Efter antagen detaljplan kommer området fastighetsbildas och upplåtas med tomträtt till Bolaget. Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmarken och i första hand i undermarksgarage.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att provas 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 nettonuvärde om 26 mnkr motsvarande 262 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,66.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 28,5 mnkr, varav 1 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av elnätstationer, ombyggnad av gata och park.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 257 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 174 %.

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 28,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,0	-0,3	-0,8	-15,6	-10,8	0,0	-28,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,0	-0,3	-0,8	-15,6	-10,8	0,0	-28,5
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 2,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	max -0,5	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	1,4	1,4	0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
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	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 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 2,1 mnkr per år.

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 ekonomiska osäkerheten i detta projekt härrör främst till projektets påverkan på befintlig infrastruktur. Eventuell ombyggnation av gata, ledningsomläggningar och flytt av

befintliga elnätstationer är de arbeten som har störst påverkan på stadens utgifter i projektet. Närheten till tvärbanans brokonstruktioner medför även en osäkerhet kring antalet lägenheter som kan inrymmas i projektet, samt placeringen av dessa.

Slutsats-ekonomi

Projektet kan medföra en del investeringar i form av ombyggnation av gata, ledningsflyttar och flytt av elnätstationer. Omfattningen av dessa är i detta tidiga skede osäker och kommer utredas under det fortsatta arbetet. Trots detta bedöms projektets totala ekonomi vara god med de intäkter projektet ger upphov till i form av tomträttsavgälder.

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.
- Bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.
- Fortsätta att stärka centrala Stockholm.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är dagvattenhantering, strandskydd och buller. En mindre del av projektområdet ligger inom strandskyddet. Närheten till tvärbanans spår medför höga bullernivåer.

Miljöförvaltningen har tagit fram underlag för miljö- och hälsofrågor inför ett detaljplanearbete med Ångtvätten 22 m.fl. De aspekter som behöver beaktas inom de delar som omfattas av denna markanvisning är enligt detta underlag främst buller från tvärbanan, strandskydd, ekosystemtjänster och dagvattenhantering.

Kontoret har genomfört en naturvärdesbedömning och spridningsanalys för området genom Ekologigruppen. Rapporten visar att området inte är av betydelse för den regionala spridningen men att den är av betydelse för de lokala spridningssambanden. Inom området finns en rödlistad art, tallticka, vilken är förhållandevis vanlig i Stockholmsområdet och en signalart, Skogslind. Fyra delområden är särskilt utpekade för sina naturvärden. Avväganden kring hur dessa ska hanteras blir dock främst föremål för stadsbyggnadskontorets detaljplaneprocess.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken för den aktuella exploateringen utgörs huvudsakligen av natur- och parkmark. 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 detaljplaneprocessen.

Essingeringen, som är den gata som leder genom hela området, är smal och har stora nivåskillnader. Det saknas bitvis gångbana genom området.

Påverkan på barn

Det råder i dagsläget en generell brist på förskoleplatser på Stora Essingen, vilket medför att många småbarnsföräldrar tvingas söka sig utanför ön för att sätta sina barn i förskola. Flertalet av de förskolor som finns på ön står därtill enbart med tillfälliga lov. Förutsättningarna att hitta nya platser för fristående förskolor är generellt svåra på Stora Essingen, därtill har ön ett förhållandevis isolerat läge gentemot intilliggande stadsdelar. Detta medför att

förskolefrågan utgör en viktig aspekt i varje tillkommande bostadsprojekt. Det är därför viktigt att det förskolebehov som uppstår till följd av nya bostäder löses inom det aktuella projektet. Därtill är det önskvärt att ytterligare förskoleplatser möjliggörs för att täcka upp det redan existerande behovet. Behovet av förskola inom projektet kommer utredas vidare tillsammans med stadsdelsförvaltningen.

Även behovet av skola till följd av nya bostäder kan bli aktuellt att se över i samråd med utbildningsförvaltningen.

Inom området finns det en lekpark belägen. Det finns generellt få parker på Stora Essingen, varför det är viktigt att möjligheten till lek tas tillvara på och utvecklas inom projektet.

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

Läget intill tvärbanans spår och Essingeleden medför att området är utsatt för buller. Den tillkommande bebyggelsen kommer därmed behöva utformas på så sätt att acceptabla bullernivåer uppfylls. Hanteringen av grundläggning i anslutning till tvärbanans brokonstruktioner utgör också en riskfaktor i projektet.

Då en mindre del av projektområdet ligger inom strandskyddet kan detta komma att påverka hur husen kan placeras.

Kommunikation

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

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med nya bostäder i ett centralt och attraktivt läge nära tvärbanans hållplats på Stora Essingen. Eftersom det finns ett underskott av hyresrätter på ön kan detta projekt bidra till en ökad mångfald i stadsdelen.

Det råder i dagsläget stor brist på förskoleplatser på hela ön. Kontoret bedriver i samarbete med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen därför ett arbete med att söka fram platser inom stadens mark där det går att inrymma såväl tillfälliga som permanenta förskolor. I detta arbete har del av det aktuella markanvisningsområdet utpekats som möjlig för placering av en tillfällig förskolepaviljong. Kontoret ser detta projekt som en positiv möjlighet att tillföra en permanent förskola till området som så småningom kan ersätta den tillfälliga förskolan, samt täcka det behov som uppstår genom den tillkommande exploateringen.

Den mark som anvisas utgör idag huvudsakligen natur- och parkmark och inrymmer en lekpark. Då det generellt finns få allmänna parker på ön är det viktigt att denna funktion bevaras och förbättras genom t.ex. upprusning och tillgänglighetsanpassning.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal