

Handläggare
Jacob Ericsson
08-508 266 82**Till**
Exploateringsnämnden
2017-11-09

Markanvisning för bostäder och förskola inom del av fastigheterna Liljeholmen 1:5 och Årsta 1:1 i Liljeholmen till Magnolia Bostad AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, förskola och kommersiella lokaler inom del av fastigheterna Liljeholmen 1:5 och Årsta 1:1 till Magnolia Bostad AB 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
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 82
Växel 08-508 276 00
jacob.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Exploateringsnämnden föreslår en markanvisning till Magnolia Bostad AB, nedan kallat Bolaget, inom del av fastigheterna

Liljeholmen 1:5 och Årsta 1:1 i Liljeholmen. Aktuellt markanvisningsområdet ligger direkt anslutning till Årstabergsvägen.

Föreslagen exploatering medger cirka 220 lägenheter i två flerbostadshus. Kommersiella lokaler samt en förskola med 6 avdelningar ska inrymmas i bottenvåningarna.

Bolaget har valts genom direktanvisning efter jämförelseförfarande där Bolaget tillsammans med Stockholmshem, Wästbygg och Borätt fick redovisa varsin projektidé för platsen samt beskriva ett till tre referensprojekt.

Flerbostadshus 1 - Bostadsrätter

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 25 000 kr per ljus BTA för bostäder, och 5 500 kr per kvadratmeter BTA för kommersiella lokaler.

Flerbostadshus 2 - Hyresrätter

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Om det vid tidpunkt då tomträttavtal träffas föreligger av kommunfullmäktige beslutade och gällande principer för beräkning av tomträttsavgäld avseende kommersiella lokaler och/eller förskolelokaler, ska dessa tillämpas. I annat fall ska tomträttsavgäld för kommersiella lokaler och förskolelokaler utgå enligt följande pris:

Kommersiella lokaler: 275 kronor per m² BTA.

Förskolelokaler: 275 kronor per m² BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt netto-nuvärde om 208 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 25,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 703 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 229,3 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-09-14.

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

Planerna på bebyggelse stämmer väl överens med målen i Översiktsplan för Stockholm, Promenadstaden, och Vision 2040 att koppla samman Stockholms olika delar till en mer integrerad stadsmiljö. Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer i ett kollektivnära läge och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling.

Bakgrund till markanvisningen

Det aktuella området ligger i direkt anslutning, nordost om Årstabergsvägen. Öster om området ligger Årsta gamla skola. Norr och väster om aktuellt område finns bostadsbebyggelse i form av radhus samt flerbostadshus.

Stockholmshem, Wästbygg, Borätt samt Bolaget har samtliga visat intresse för platsen. Inför markanvisning har staden därför valt att använda sig av direktanvisning efter jämförelseförfarande, där de fyra byggaktörerna fått redovisa varsin projektidé för platsen samt beskriva ett till tre referensprojekt. Projektidéerna utvärderades därefter utifrån fem i inbjudan angivna aspekter.

Samtliga inkomna förslag var väl genomarbetade och belyste platsens möjligheter ur olika perspektiv, vilket ger en bra grund för fortsatt arbete.

Efter utvärdering och jämförelse av inkomna förslag har utvärderingsgruppen (bestående av medarbetare från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret) bedömt att Bolagets förslag, framtaget tillsammans med dess arkitekt Office Karolina Keyzer, bäst motsvarade platsens utmanande förutsättningar utifrån följande i inbjudan angivna aspekter;

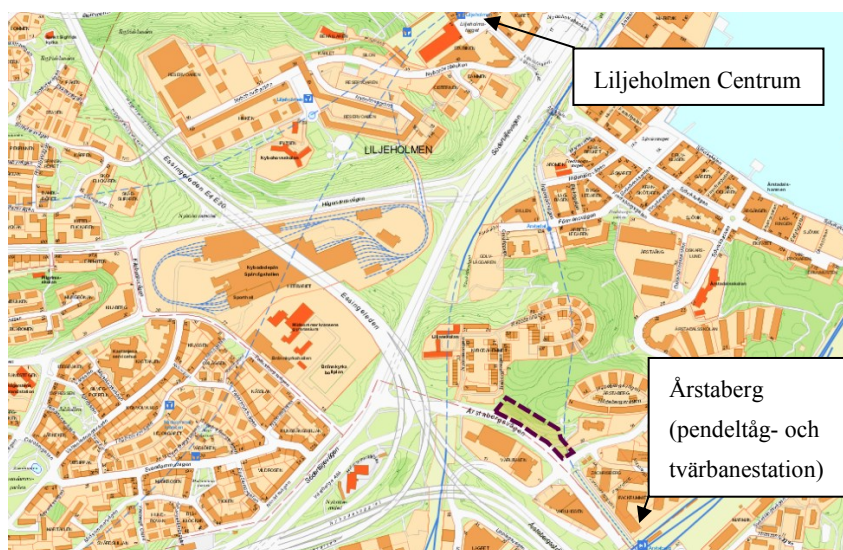
- En volymhantering som anpassar sig till läge och topografi.
- Samspelet mellan byggnadernas bottenvåningar och omgivande miljö så som gata och naturmark.
- Ett väl fungerande samspel mellan allmän plats och kvartersgemensamma ytor.
- Bebyggelsens bidrag till att Årstabergsvägen blir en miljö med förbättrade stadskvalitéer.
- Strukturens möjlighet att hantera buller.

Föreslagen exploatering medger cirka 220 lägenheter i två flerbostadshus. Kommersiella lokaler samt en förskola med 6 avdelningar, med tillhörande förskolegård, ska inrymmas i

bottenvåningarna. Ett gemensamt garage kan även inrymmas under flerbostadshusen.

Bolaget har inga tidigare markanvisningar inom Stockholms Stad. Bolaget har pågående nybyggnadsprojekt om totalt cirka 13 000 bostäder i andra kommuner, från Malmö till Sundsvall.

För området gäller idag fyra detaljplaner enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål samt tunneldragning för spårvagn. Området utgörs av sluttande naturmark mellan park- och naturområde samt den tungt trafikerade Årstabergsvägen som även den sluttar relativt mycket. Öster om området ligger Årsta gamla skola. Norr och väster om aktuellt område finns bostadsbebyggelse i form av radhus samt flerbostadshus. Ytterligare åt nordost ligger Årstaberg 1 vilken nu provas för bostäder i ny detaljplan. Området ligger invid Kv Packrummet m.fl, vilka nyligen antagits för ny detaljplan innehållandes bostäder och skola. Detta projekt är under genomförande. Under del av området går en tunnel för spårvagnstrafik.



Figur 1. Markanvisningsområdet

I stadsdelen Liljeholmen är 71,7 procent av bostäderna bostadsrätter. Allmännyttans bestånd är 22,8 procent och sammanlagt 5,5 procent är övriga hyresvärdars bestånd. Bostäderna är fördelade enligt följande; ca 8 procent ettor, ca 33 procent tvåor, ca 32 procent treor och ca 27 procent är fyror eller större. (Stockholms stads områdesfakta 2014, statistik hämtad 2017-10-02)

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 220 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att cirka 100 av dessa lägenheter ska upplåtas med hyresrätt, och cirka 120 med bostadsrätt. Bottenvåningarna planeras inrymma kommersiella lokaler samt en förskola med 6 avdelningar. Utöver det planeras ett gemensamt garage under de två flerbostadshusen.



Figur 2. Ortofoto över markanvisningsområdet

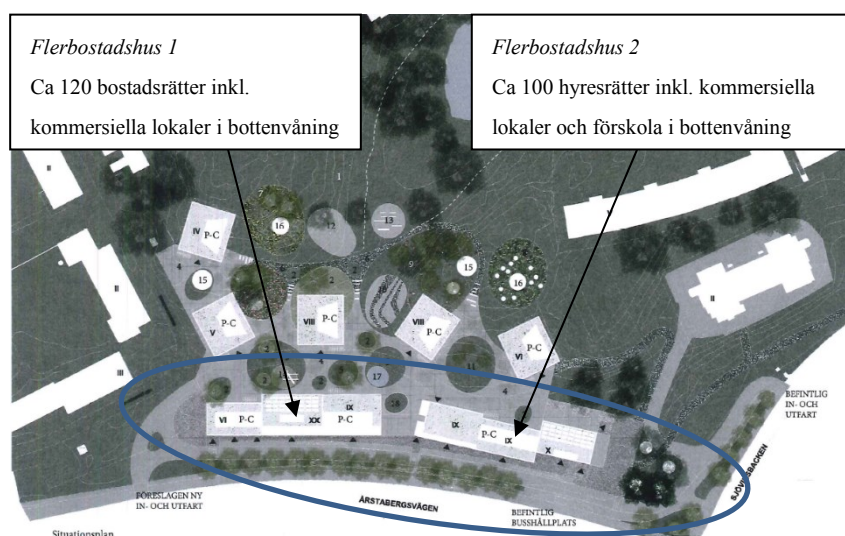


Bild 3. Illustrationsplan över föreslagen exploatering

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

I detta tidiga skede föreslås enbart lamellhusen (Flerbostadshus 1 och 2) utmed Årstabergsvägen markanvisas, och punkthusen bakom utgå. Huruvida de är möjliga och lämpliga att genomföra behöver studeras noga inom kommande detaljplaneprocess. Utöver det ska även en friliggande förskola prövas inom området, för att om möjligt kunna ersätta den i Flerbostadshus 2 integrerade förskolan.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken för hyresrätter upplåts med tomträtt och marken för bostadsrätter med äganderätt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Kvartersmark som avses upplåtas med tomträtt;
Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-11-02 (dnr E2017-03416).

Kvartersmark som avses säljas;
Expertrådet har godkänt ärendet 2017-09-14 (dnr E2016-04259).

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 nettonuvärde om 208 mnkr motsvarande 1239 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

En del av marken kommer att upplåtas med tomträtt, och en del kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,79.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,6 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningomläggningar, nybyggnation av lokalgata, eventuell ombyggnation av gc-väg utmed Årstabergsvägen samt grönkompenserande åtgärder.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 229,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 228,9 mnkr.

Staden svarar för anslutningskostnader till det kommunala VA-nätet samt kostnader för fastighetsbildning för de byggrätter som upplåts med tomträtt för hyresbostadsproduktion. Bolaget bekostar anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet själva samt kostnaderna för fastighetsbildning för de byggrätter som säljs.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 129 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 703 %.

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 25,6 mnkr. 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 (-)	-0,1	-0,2	-1,5	-0,8	-10,2	-12,9	-25,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,2	-1,5	-0,8	-10,2	-12,9	-25,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	229,3	0,0	229,3

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

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,7 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 228,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

De kostnader som är förenade med viss osäkerhet är eventuella ledningsomläggningar, nybyggnation av lokalgata i en utmanande topografi samt utredning av eventuella markföroreningar (Det har förekommit/förekommer industri i området vilket kan ha medfört utsläpp och markföroreningar).

En grov uppskattning av bedömda kostnader har gjorts utifrån erfarenhetstal. Projektet innehåller en riskreserv som bedöms täcka identifierade risker.

Slutsats-ekonomi

Ekonomi i projektet är mycket god. Projektet kräver en del mindre kommunala investeringar. Dock föreligger det fortfarande vissa osäkerheter som kan påverka ekonomin. Kontoret bedömer

att projektet har goda förutsättningar för att ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Planerna på bebyggelse stämmer väl överens med målen i Översiktsplan för Stockholm, Promenadstaden, och Vision 2040 att koppla samman Stockholms olika delar till en mer integrerad stadsmiljö. I översiktsplanen ingår området Årstaberg i stadsutvecklingsområdet för Liljeholmen samt är en del av den centrala stadens utvidgning.

Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8 500 lägenheter under 2017. Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer i ett kollektivnära läge och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling med blandade upplåtelse. Ytterligare bidrar projektet till stadens direktiv att främja en mångfald av upplåtelseformer.

Den aktuella exploateringen avser cirka 100 lägenheter i hyresrätt och ca 120 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 1 450 lägenheter i hyresrätt och ca 3 681 lägenheter i bostadsrätt. (Stockholms stads områdesfakta 2014)

Lokaler

En förskola med 6 avdelningar kommer att inrymmas i bottenvåningarna i hyresrättshuset, samt tillhörande förskolegård i den omgivande utemiljön. Kommersiella lokaler i form av butiker och kontor ska även inrymmas i bottenvåningarna i båda flerbostadshusen. Utöver detta ska projektet även inrymma en gruppbofastad om sex bostadslägenheter enligt LSS.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är;

- kulturhistoriskt värdefulla miljöer
- naturvärden
- bullerstörningar

- luftkvalitet
- lokalt omhändertagande av dagvatten
- markföroreningar
- farligt gods

Gällande naturvärden ingår området i ett ekhabitat och kärnområde för ekar. Området mellan Årstaskogen och ekområdena i Gröndal-Liljeholmen är utpekade i ESBO som spridningszon, sambandet är redan idag svagt och behöver förstärkas. Fastigheten utgör även område för habitatnätverk för barrskogsfåglar, trolig spridning för groddjur samt eklevande insekter. Detta kommer att beaktas och utredas vidare i kommande detaljplanearbete. Kontorets bedömning i detta skede är ändå dessa värden kan bevaras trots föreslagen bebyggelse.

Kontorets bedömning är även att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningarna som finns i området.

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. I planeringen kommer barnperspektivet inkluderas, det inbegriper bland annat att studera behovet av lekplatser och grönytor.

Markanvisningsområdet ligger i nära anslutning till

Årstabergsparken innehållande grönytor och lekplatser. Staden driver ett pågående parkutvecklingsprogram för Årstadal där delar av Årstabergsparken ingår. Markanvisningen inkluderar även 6 förskoleavdelningar som föreslås integreras i bostadshusens bottenvåningar. Storlek och utformning av förskolegårdar skall studeras särskilt under planarbetet.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske våren 2020.

Risker och osäkerheter

Det finns flera risker och osäkerheter som kan påverka projektets tidplan. Dessa gäller framför allt frågor kring buller från Årstabergsvägen, tunneldragningen för tvärbanan inom markanvisningsområdet, luftkvaliteten, markföroreningar, utmanande topografi och farligt gods. Dessa aspekter kommer att studeras mer noggrant i detaljplaneprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret, samt informerat stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbofastad om 6 hyresbostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och andra funktioner i ett natur- och kommunikationsnära läge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

I stadens översiktsplan är platsen utpekad som ett strategiskt samband, en del av den centrala stadens utvidgning och ett stadsutvecklingsområde tillsammans med Liljeholmen. Området har närhet till Årstabergs pendeltåg- och tvärbanestation samt Årstabergsparken.

Det finns flera utmaningar som kommer att hanteras i den kommande detaljplaneprocessen. Dessa är bland annat; en volymhantering som anpassar sig till läge och topografi, koppling mellan gata och natur, buller- och farligt godsproblem, samt markföroreningar och luftkvalitet. Stadens aktuella styrdokument och mål för planering ska ligga till grund för förslagets vidare bearbetning.

Utöver detta ska punkthusen och en friliggande förskola prövas inom kommande detaljplaneprocess. Huruvida de är möjliga och lämpliga att genomföra behöver studeras noga.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal