

Handläggare
Johan Rapping
08-508 266 98**Till**
Exploateringsnämnden
2017-11-09

**Markanvisning för bostäder inom
fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i
Skarpnäcks gård till Magnolia Holding 4
AB, Active Fastighet Norden AB, L&L
Riksby Fastigheter AB, Linfast AB,
Wästbygg Projektutveckling AB och
Skanska Mark och Exploatering Nya Hem
AB. Inriktningsbeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Magnolia Holding 4 AB.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Active Fastighet Norden AB, L&L Riksby Fastigheter AB och Linfast AB.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Wästbygg Projektutveckling AB.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB.
5. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
6. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 10 mnkr (inriktningsbeslut).
7. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 98
Växel 08-508 276 00
johan.rapping@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Projekt Gamla Tyresövägen föreslås utgöra en andra större planeringsetapp i programmet Bagarmossen-Skarpnäck. Utmed Gamla Tyresövägen vid skogspartiet Skevrodret norr om Flygledargatan i Skarnäck planeras för 220-310 bostäder, lokaler samt en mindre förskola. Kontoret föreslår att cirka 55 procent av bostäderna upplåts med hyresrätt. Gamla Tyresövägen omvandlas till en gata med stadskaraktär. Ett cykelpendlingsstråk föreslås knyta samman stadsdelarna Sköndal och Skarnäck, vilket förbättrar möjligheterna att med cykel förflytta sig till och från centrala Stockholm. Bolagen tilldelas markområdena med direktanvisning, varav Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB efter jämförelseförfarande.

Marken som anvisas till Magnolia Holding 4 AB, Active Fastighet Norden AB, L&L Riksby Fastigheter AB, Linfast AB och Wästbygg Projektutveckling AB avses upplåtas med tomträtt. Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 000 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 600 kr per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 75 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 113 mnkr och investeringsinkomsterna beräknas till ca 22 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 163 %.

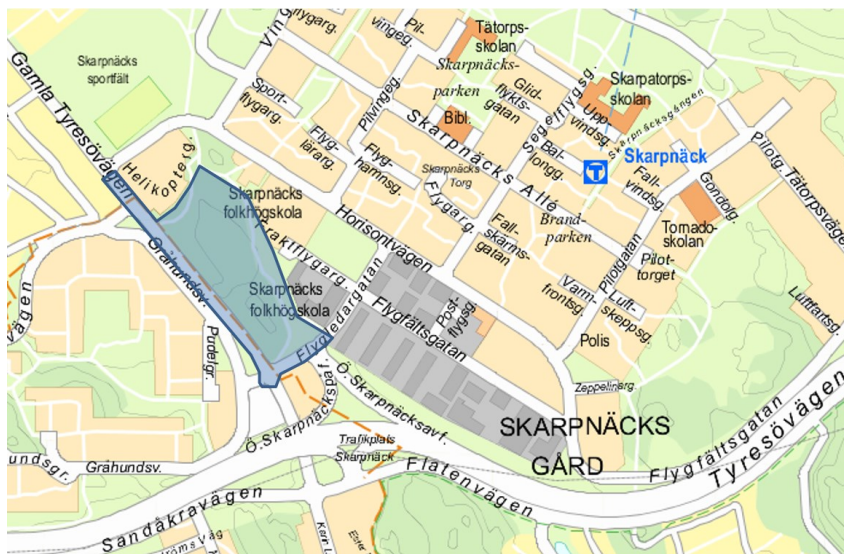
Försäljningsinkomster beräknas till 166 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-02.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

Samrådsförslaget för planprogram för Sambandet Bagarmossen-Skarpnäck presenterades under 2012 för stadsbyggnadsnämnden. 400-700 lägenheter föreslogs inom Bergholmsbacken, delar av Bergholmsparken och nordvästra delen av Skarpnäcksstaden. Stadsbyggnadsnämnden godkände inte förslaget. Istället utökades programområdet till att omfatta stora delar av Bagarmossen och Skarpnäck däribland det aktuella markområdet vid Gamla Tyresövägen. Efter att en ny projektgrupp tillsatts i augusti 2014 startades arbetet upp på nytt. Programsamråd hölls hösten 2015 och Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-10-27 programmet för Bagarmossen-Skarpnäck innehållande cirka 3500 bostäder.



Orienteringskarta med preliminär geografisk omfattning i blått.

Efter Bergholmsbacken, som första större planeringsetapp inom programmet för Bagarmossen-Skarpnäck, föreslås Gamla Tyresövägen som en andra större planeringsetapp. Utmed Gamla Tyresövägen vid skogspartiet Skevrodret norr om Flygladargatan i Skarpnäck planeras för 220-310 bostäder, lokaler samt en mindre förskola. Cirka 55 procent av bostäderna avses upplåtas som hyresrätt. Gamla Tyresövägen avses omvandlas till en gata med stadskaraktär. Ett cykelpendlingsstråk avser knyta samman stadsdelarna Sköndal och Skarpnäck, vilket förbättrar möjligheterna att med cykel förflytta sig till och från centrala

Stockholm. Bolagen tilldelas markområdena med direktanvisning varav Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB efter jämförelseförfarande.



Ortofoto med preliminär geografisk omfattning i blått.

Magnolia, Active Fastighet, L&L Riksby Fastigheter och Linfast, Wästbygg och Skanska Nya Hem har inkommit med markanvisningsansökningar för ny bostadsbebyggelse inom projekt Gamla Tyresövägen. Bolagen har tilldelats kvarter med områdesprogrammet för Bagarmossen-Skarpnäck och en gatuteknisk utredning som underlag.

Kontoret har under de tre senaste åren anvisat till:

- Wästbygg – 2 anvisningar om totalt 190 lägenheter
- Skanska – 1 anvisning om totalt 110 lägenheter

Detta är första tillfället då anvisning av mark sker till bolagen Magnolia, Active Fastighet, L&L Riksby Fastigheter och Linfast.

Wästbygg tilldelas en direktanvisning motiverat av bolagets tagit fram ett bra förslag och visat stor flexibilitet att anpassa förslaget till projektets förutsättningar.

Magnolia tilldelas en direktanvisning motiverat av bolagets gestaltungsförslag som exploateringskontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret bedömer har särskilt hög kvalitet.

Active Fastighet Norden AB, L&L Riksby Fastigheter AB, Linfast AB tilldelas en direktanvisning motiverat av exploateringskontorets uppdrag att stimulera konkurrensen inom byggmarknaden genom att anvisa mark till mindre bolag. Detta är första tillfället kontoret tilldelar mark till bolagen. Bolagen ingår i den ideella föreningen Fastsam som består av ett 20-tal erfarna, mindre, fastighetsägare som önskar uppföra hyresrätter. Kontoret bedömer att förutsättningar finns för en god samverkan.

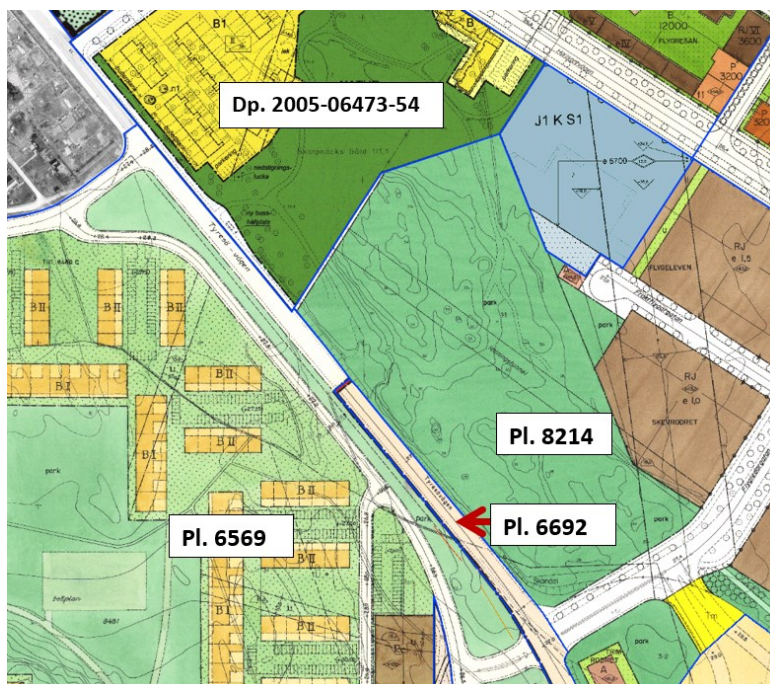
Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB tilldelas en direktanvisning efter jämförelseförfarande motiverat av bolagets gestaltungsforstag som utvärderats av en bedömningsgrupp bestående av representanter för exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Bedömningskriterier har varit gestaltning, referensprojekt och genomförbarhet.

Inom programarbetet för Bagarmossen-Skarpnäck har ett informationsmöte hållits med samtliga intresserade byggherrar i samband med samrådet för programmet under 2015. På mötet närvarade cirka 40 bolag. Därefter har enskilda möten löpande hållits för presentation av bolagen och deras referensprojekt och/eller eventuella förslag. Bolagen har själva avgjort vilka platser inom programområdet som är mest intressanta samt vilket material de bedömt lämpligt att lyfta fram.

Projektområdet utgörs idag utav skogspartiet Skevrodret, med berg i dagen och vissa skyddsvärn från början av 1900-talet (ej fornlämningar). Vissa delar utav området nordöstra delar nyttjas som skolgård. För området gäller detaljplaner enligt vilka fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 är avsedd för allmän platsmark natur, park och gata.

I stadsdelen Skarpnäcks gård byggdes stora delar av flerbostadshusen under 1980-talet. Av bostäderna i Skarpnäcks gård utgörs 79 % av flerbostadshus. 65 % av bostäderna är hyresrätter, varav 67 % är allmännyttans. 8 % av bostäderna är ettor, 26 % är tvåor, 29 % är treor, 24 % är fyror, 13 % är femmor eller större (källa: Statistik om Stockholm 2014).

Under de senaste tre åren har exploateringsnämnden beslutat om en anvisning för bostäder inom Skarpnäcks gård. Inom befintlig tomträtt anvisades för påbyggnad av parkeringsgarage inom Skarpnäcksstaden för cirka 240 smålägenheter i bostadsrätt. Exploateringsnämnden har anvisat mark till SISAB vid Horisontvägen för en förskola i angränsning till aktuellt projekt.



Gällande planer inom projektområdet markerade med blåa linjer.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-08-15 att utvidga markområdet inom programmet Bagarmossen-Skarpnäck för att omfatta det aktuella projektet Gamla Tyresövägen.

Exploateringskontoret beslutade 2015-09-03 att per delegation godkänna reviderat utredningsbeslut för programmet Bagarmossen-Skarpnäck.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-10-27 att godkänna programmet för Bagarmossen-Skarpnäck.

Exploateringskontoret beslutade 2016-12-02 att per delegation godkänna utredningsbeslut för projektet Gamla Tyresövägen.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 220-310 lägenheter i flerbostadshus, vissa lokaler och en förskola. Markanvisningarna föreslås enligt följande:

- Kvarter A: Magnolia 40-50 hyresrätter (varav 2 försöks- och träningslägenheter)
- Kvarter B: Active Fastighet, L&L Riksby Fastigheter och Linfast 30-50 hyresrätter (varav 2 försöks- och träningslägenheter)
- Kvarter C: Wästbygg 50-70 hyresrätter och förskola
- Kvarter D: Skanska 100-140 bostadsrätter



Ortofoto med föreslagna anvisningsområden markerade med svart linje. Gränserna är preliminära och behöver utredas.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Lägenheterna inom projektet har en övervikt på hyresrätter med cirka 55 %. Notera att det finns en osäkerhet i denna fördelning givet projektets tidiga skede. Av befintliga flerbostadshus i

stadsdelen Skarpnäcks gård är idag 65 % hyresrätter och 35 % bostadsrätter, se *Bakgrund till markanvisningen*.

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 säljs.

Lägesspecifikt parkeringstal bedöms vara 0,5 parkeringsplatser per lägenhet om 100 m² ljus BTA.

Byggaktörerna har förbundit sig att tillsammans med staden utreda förutsättningarna för gemensamt garage och gemensam sopsug. Naturliga förutsättningar för samverkan finns för markområde A och B som möjligen kan ha en upphöjd gemensam gård med underliggande garage samt gemensam mobil sopsug. Förutsättningarna för en gemensam stationär sopsugsanläggning bedöms ej finnas på grund av för lågt lägenhetsantal. Frågorna studeras vidare i planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-02 (dnr: E2015-02508).

Skanska ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 000 kr per kvadratmeter ljus BTA.

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 75 mnkr motsvarande 283 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,77.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 113 mnkr. I projektet har exploateringskontoret utgifter för ombyggnad av Gamla Tyresövägen för att stävja befintliga vibrationsproblem. Utgifter omfattar även ombyggnad av Flygledargatan, anläggandet av ett cykelpendlingsstråk och vissa satsningar i skogspartiet Skevrodret. Eventuellt innefattar projektet även utgifter för öppna dagvattenanläggningar, en cirkulationsplats och ett torg. Allt detta utreds i planprocessen.

Inriktningsbeslutet om 10 mnkr innefattar bland annat tid för exploateringskontorets personal, gatu- och parkprojektering och landskapsutredning.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 22 mnkr, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings till ledningsägande bolag. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsrätter beräknas till 166 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 165 mnkr.

Byggaktörerna står för planutgifterna. Staden bekostar VA-anslutningsavgifter för Magnolia, Active Fastighet, L&L Riksby Fastigheter och Linfast och Wästbygg. Skanska bekostar anslutningsavgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 287 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 163 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projektering står respektive bolag för. Staden har risk för förgävesprojektering.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 113 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 22 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-1,6	-2,9	-3,0	-61,6	-43,7	-112,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,6	21,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-1,6	-2,9	-3,0	-61,6	-22,1	-91,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	165,5	0,0	165,5

Stadens nettoutgifter 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	1,2	1,2	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,2	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	164,5	0,0	0,0	totalt 164,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	165,6	1,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,5	mellan -0,5 och	
Driftskostnader TRN+SDN						-0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,5		

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.

Exploateringsgraden är givet projektskedet osäker. Osäkerheten indikeras av att antalet lägenheter i respektive markanvisning anges i ett intervall.

Slutsats-ekonomi

Projektekonomi bedöms som relativt god och bedöms ligga i överkant av vad som brukar vara godtagbar nivå.

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 att:

- markanvisa 8500 lägenheter under 2017
- gynna en mångfald av upplåtelseformer
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- koppla samman stadens delar
- konkurrensen på byggmarknaden ska stimuleras genom att fler mindre aktörer ges möjlighet att delta i byggandet av Stockholm.

Lokaler

Inom projektet planeras en mindre förskola samt en mindre andel av framtida hyresbeståndet planerar man nyttja som försöks- och träningslägenheter efter önskemål från socialförvaltningen. Förutsättningar för kommersiella lokaler bedöms finnas och detta studeras vidare i planprocessen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som i detta skede har identifierats som viktiga utreda är hanteringen av buller från omgivande gator, dagvattenhantering och naturvärdena.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytorna som föreslås för bebyggelse utgörs idag av naturmark i form av skog och berg i dagen. Kompensation för ianspråktagen grönyta ska ske. Detta kommer att utredas under planprocessen.

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.

Marken inom projektområdet är kuperad i de nordvästliga delarna. Tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Eftersom det inom området planeras för en mindre förskola, finns en befintlig grundskola samt sedan tidigare markanvisats för en större förskola så är det viktigt att barnperspektivet studeras.

Skolplaneringen har beaktats i områdesprogrammet för Bagarmossen-Skarpnäck. En skola om cirka 1200 elever är anvisad av exploateringsnämnden och planarbete pågår inom Bergholmsbacken som utgör den första stora inriktningsetappen inom programmet för Bagarmossen-Skarpnäck.

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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2,5 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sina byggstarter till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid Start-PM, preliminärt kvartal 4, 2017. När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2020.

Risker och osäkerheter

På grund av det tidiga skedet är det svårt att förutse risker och osäkerheter. Sammanställning av risker:

- Omfattning och gränsdragning för vad som ska ingå i projektet
- Osäkerhet huruvida en cirkulationsplats ska ingå i korsningspunkten vid Gamla Tyresövägen och Flygledargatan
- Osäkerhet huruvida ett torg ska ingå i projektet
- Osäkerhet kring exploateringsgraden, vilket påverkar antalet bostäder och intäkterna i projektet
- Osäkerheter kring befintliga skyddsvärn och huruvida de ska tas bort och kostnaden för dessa
- Tidsfördröjning inom projektet

Gamla Tyresövägen är ett projekt av flera inom Skarpnäcks stadsdelsnämndsområde. Totalt planeras för närvarande för drygt 8000 bostäder vilket kan ge drygt 16 000 nya invånare inom Skarpnäcks stadsdelsområde. Det stora antalet bostäder genererar behov av lösningar för bland annat byggtrafik och logistikplanering. Planeringen för utbyggnad av infrastruktur för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, el och VA utförs av ledningsbolagen. Den ökade belastningen på befintliga nät som 8000 nya bostäder i stadsdelsnämndsområdet ger innebär att ledningsbolagen behöver agera långsiktigt och samordnat.

Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och socialförvaltningen.

Socialförvaltningen har uttryckt ett behov av försöks- och träningslägenheter. Lägenheterna inryms i Magnolia och Active Fastighet Norden AB, L&L Riksby Fastigheter och Linfast anvisning.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har inom ramen för det tidigare programarbetet för Bagarmossen-Skarpnäck samrått med stadsdelsförvaltningen som uttryckt ett behov av en mindre förskola inom projektet. För att underlätta samordningen anvisas mark för förskolan till Wästbygg.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder, att binda samman Skarpnäck, Norra Sköndal och Stora Sköndal, att förbättra förutsättningarna för cykeln som ett miljövänligare transportmedel inom staden samt att höja attraktiviteten vid Gamla Tyresövägen. Projektet kommer att få stor påverkan på naturmarken i området varför det är viktigt att studera mötet mot naturen och att ha med sig barnperspektivet vidare in i planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal