

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12**Till**
Exploateringsnämnden
2018-05-24

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till AB Borätt och markanvisning för skol- och förskoleändamål inom fastigheterna Samsö 1 och del av Farsta 2:1 i Farsta till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till AB Borätt.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för skol- och förskoleändamål inom fastigheten Samsö 1 och del av fastigheten Farsta 2:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 7 mnkr (inriktningsbeslut).

Håkan Falk
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 12
Växel 08-508 276 00
therese.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret bjöd 1 november till 11 december 2017 in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse vid Lingvägens slut i Farsta. Området bedöms kunna inrymma ca 90 bostäder i flerbostadshus. AB Borätt, nedan kallat Borätt, har lämnat det högsta anbudet och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 200 kr per kvm ljus BTA bostad.

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB, föreslås få markanvisning för utökning av en befintlig skola och förskola inom fastigheten Samsö 1 och inom del av fastigheten Farsta 2:1.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 68 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 44,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 240 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 107 mnkr. Överenskommelse om tomträttsavgäld för skola och förskola ska träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Ett detaljplanearbete har påbörjats för området. Bolagen kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet.

Kontoret är positivt till projektet som har potential att knyta samman stadsdelarna Farsta och Hökarängen. Projektet är förenligt med stadens mål med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och är även förenligt med den nya översiktsplanen.

Bakgrund till markanvisningen

Vid Lingvägens slut mellan stadsdelarna Hökarängen och Farsta fick JM en markanvisning om 130 lägenheter med hyresrätt 2010-12-09. När detaljplanen gick ut på samråd i maj 2013 avstyrktes detaljplanen av miljöförvaltningen då den föreslagna bebyggelsen låg i en ekologisk spridningskorridor mellan sjöarna Drevviken och Magelungen.

Efter samråd har förslaget omarbetats och Exploateringskontoret och JM AB har kommit överens om att inte förlänga markanvisningen. Därmed bjöd Exploateringskontoret under november till december förra året in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse vid Lingvägens slut i Farsta. Området

bedöms kunna inrymma ca 90 bostäder i flerbostadshus. Borätt har lämnat det högsta anbudet och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 200 kr per kvm ljus BTA bostad.

SISAB planerar att rusta upp och bygga ut den nuvarande Kvickentorpsskolan som uppfördes i början av 1970-talet. Utbildningsförvaltningen har givit SISAB i uppdrag rusta upp och bygga ut skolan för att rymma cirka 900 elever. SISAB ska även utreda möjligheten att uppföra en ny förskolebyggand för 80-160 barn.

Kvickentorpsskolan är belägen på fastigheten Samsö 1 som SISAB innehar med tomträtt. SISAB föreslår att den befintliga skolbyggnaden bevaras och rustas upp men att skolan även utökas med nya skolbyggnader, ny gymnastikhall samt utreda möjligheten att uppföra en ny förskolebyggnad.

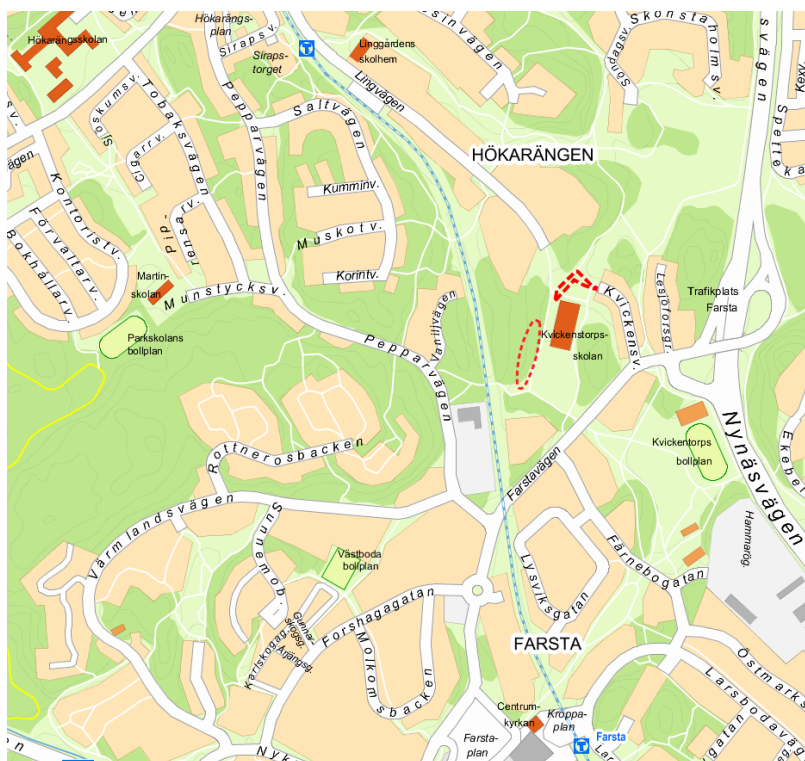


Bild 1. Områden som föreslås markanvisas markerat med röd streckad linje.

För att möjliggöra för nya bostäder i detta område föreslås en förlängning av Lingvägen till Farstavägen. Idag kör leveranserna till skolan på en kvartersgata med kedjehus och förlängningen innebär att transporter till den utökade skolan kan ske via Lingvägen i framtiden. En förlängning av Lingvägen skulle även innebära en bättre koppling mellan stadsdelarna Hökarängen och

Farsta. Vägen föreslås få en karaktär av kvartersgata och inte som en genomfartsled.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för allmänt ändamål samt allmän platsmark, park.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har anvisat mark till JM AB 2010-12-09. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2012-04-16. Stadsbyggnadskontoret redovisade samråd (S-DP 2011-16053) 2013-04-22.

Anbud på pris och markanvisning

Exploateringskontoret bjöd under perioden 1 november till 11 december 2017 in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse vid Lingvägens slut i Farsta. Området bedöms kunna inrymma cirka 90 bostäder i flerbostadshus. Avgörande för bedömningen av inkomna anbud är angivet pris uttryckt i kr per kvm ljus BTA (prinsnivå november 2017).

Förutsättningarna för anbudet beskrivs i övrigt i inbjudan att lämna anbud på pris (markanvisningstävling), daterad 2017-11-01 (bilaga 1).

Inbjudan att lämna anbud har annonserats på kontorets webbplats samt sänts ut till cirka 100 exploatörer. Kontoret har fått in 10 anbud, vilka redovisas nedan:

1	AB Borätt	11 200
2	Anbudsgivare nr 2	11 150
3	Anbudsgivare nr 3	10 006
4	Anbudsgivare nr 4	9 000
5	Anbudsgivare nr 5	7 800
6	Anbudsgivare nr 6	7 500
7	Anbudsgivare nr 7	6 600
8	Anbudsgivare nr 8	6 120
9	Anbudsgivare nr 9	5 500
10	Anbudsgivare nr 10	4550

AB Borätt har lämnat det högsta anbudet och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 200 kr per kvm ljus

BTA bostad, värdetidpunkt november 2017. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Borätt har sedan 2011 fått 7 markanvisningar om totalt 630 lägenheter. En granskning av bolaget har genomförts, vilken visar att Borätt som driver verksamhet i kommission för JM AB har god lönsamhet och stabil balansräkning, samt tillräcklig erfarenhet av projektutveckling av fastigheter för att kunna genomföra projektet.

För att Kwickentorpsskolan ska kunna byggas ut och skolverksamheten ska kunna utökas föreslår exploateringskontoret vidare att SISAB ska få markanvisning för utökad byggrätt inom befintlig tomträtt Samsö 1 samt markanvisning för tillskottsmark inom del av fastigheten Farsta 2:1.



Bild 2. Ungefärliga områden som föreslås markanvisas markerade med röda streckade linjer

exploatering. Tomträttsavgäld ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld för förskola som gäller vid den tidpunkt då överenskommelse om exploatering träffas.

Exploateringens 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 Borätt och SISAB enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2018-01-25 (dnr E2017-00355).

Planbeställning

Ett detaljplanearbete har påbörjats för området. Bolagen kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet.

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.

Följande inryms inte i kalkylen för exploateringsnämndens projekt:

- SISAB's utgifter för ny förskola och grundskola

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 68 mnkr motsvarande 420 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

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

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,41.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 44,5 mnkr, varav 1,8 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar samt tidigare nedlagt arbete på detaljplanen.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till ca 107 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 104,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 245 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 240 %.

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 44,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-2,4	-1,7	-23,6	-3,9	-11,1	-44,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-2,4	-1,7	-23,6	-3,9	-11,1	-44,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	107,0	0,0	107,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,4 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 104,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Det finns en rad faktorer som kan påverka projektekonomi, t.ex. att utformningen och exploateringsgraden förändras eller att stadens anläggningsarbeten blir dyrare än förväntat.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara godtagbar. Trots stora investeringar för staden i form av nybyggnad av gata och ledningsflyttar bedöms projektet ge ett överskott till staden. Anledningen är främst försäljningsinkomsterna från marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 9 000 lägenheter under 2018
- mångfald av upplåtelseformer
- säkerställa att staden på ett tidigt stadium planerar för förskolor och skolor
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser 90 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2834 lägenheter i hyresrätt och 2923 lägenheter i bostadsrätt. (Stockholms stads områdesfakta 2014)

Lokaler

Inom planområdet kommer det planeras för en utbyggnad av Kvickentorpsskolan vilket kommer innebära en fördubbling av elevantalet.

Miljö

Området ingår i ett ekologiskt spridningssamband som sträcker sig mellan kärnområdena vid Flaten/ Drevviken och Fagersjöskogen varför ett släpp föreslås mellan anvisningsområdet och den befintliga bebyggelsen i norr. Det har i ett tidigare skede tagits fram en utredning som utrett konsekvenserna på naturvärdena för det aktuella markanvisningsområdet. Utredningen utredde även

konsekvenserna på spridningsmöjligheterna för eklevande arter, barrskogsarter och våtmarksarter mellan kärnområdena Flaten och Fagersjö.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur den nya bebyggelsen kan anpassas till den värdefulla vegetationen samt till terrängen m.m.

Kontorets bedömning i övrigt är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, intensivare nederbörd, förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter eller kraftledningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensationsåtgärder för den grönmark som tas i anspråk ska utredas under planarbetet.

Energihushållning

Bolagen 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen ligger på naturmark där det idag finns möjlighet att vistas för lek m.m. Påverkan på barn bör utredas vidare i planskedet.

Konstnärlig utsmyckning

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 19 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt Q4 2019. När avtal om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q4 2019.

Risker och osäkerheter

Genomförandet av förlängningen av Lingvägen till Farstavägen är en förutsättning för att kunna bygga bostäder på den föreslagna platsen.

Den i projektet planerade grundskolan är viktig för försörjningen av såväl befintliga som tillkommande bostäder i flera stadsdelar, vilket innebär att projektets genomförande och tidplan är särskilt viktig för staden utifrån detta perspektiv.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och SISAB.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget till nya bostäder har potential att knyta samman stadsdelarna Farsta och Hökarängen. Det är positivt att skolan planeras att byggas ut då behovet av skollokaler förväntas öka.

Slut

Bilagor

1. Anbudsunderlag
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal