

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04**Till**
Exploateringsnämnden
2020-06-11

Markanvisning för kontor och hotell inom fastigheten Västberga 1:1 i Hägersten-Liljeholmen till GE Real Estate Västberga Kb och Kungsleden AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och hotell inom fastigheten Västberga 1:1 till GE Real Estate Västberga Kb och Kungsleden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 1 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 11
Växel 08-508 276 00
helena.lombrink@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

GE Real Estate Västberga KB och Kungsleden AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för att uppföra ny kontors- och hotellbebyggelse om ca 14 000 kvm BTA inom stadens fastighet Västberga 1:1 invid Karusellplan i Västberga samt ca 8 500 kvm BTA inom egen fastighet Domptören 4. Området inom stadens fastighet angränsar Domptören 4 och används idag som park, allmän plats.

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 230 kronor per m² ljus BTA för kontor och för hotell 5 350 kronor per m² BTA för hotell.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 36 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 39 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 0 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 193 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 86 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2019-11-07.

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

Behovet av arbetsplatser i söderort är stort och Västberga har endast i mindre grad tillgång på kontorslokaler. Kontoret bedömer att projektet kommer bidra till att skapa ca 1 500 nya arbetsplatser samt bidra till att öka mångfalden av dessa i Söderort, något som behövs för att långsiktigt stärka en hållbar utveckling av Stockholm.

Bakgrund till markanvisningen

GE Real Estate Västberga Kb och Kungsleden AB, nedan kallade bolagen, valdes genom ett jämförelseförfarande. För platsen har även NCC Property Development sökt om markanvisning för modern kontorsbebyggelse och de deltog därför också i förfarandet.

I förfarandet ställdes främst krav på att kunna skapa värden för platsen och den övergripande stadsutvecklingen genom moderna kontor med hög synlighet från E4/Södertäljevägen och Västberga allé, med inslag av publika funktioner i bottenvåningen vilket tillsammans är tänkt verka trygghetsskapande för området. Båda

förslagen var väl genomtänkta och ambitiösa och motsvarade stadens förväntningar. Under förfarandet blev det dock tydligt att stadsbyggnadskvalitéerna bäst förstärks genom ett helhetsgrepp om platsen inklusive fastigheten Domptören 4 som idag är underutvecklad. För utomstående aktör förutsätter detta ett framtida fastighetsförvärv alternativt upprättande av samarbete med fastighetsägaren till Domptören 4 vilket under förfarandet visade sig inte kunde etableras. På grund av de osäkerheter detta innebär valde kontoret att låta bolagen, som även är ägare till Domptören 4, fortsätta arbeta med sitt förslag samt inleda en förhandling med staden.

För området inom stadens fastighet Västberga 1:1 gäller stadsplan 6052 enligt vilken området är avsett för park, allmän plats. Domptören 4 omfattas av stadsplan 3262C enligt vilken fastigheten är avsedd för L – samlingssal, restaurang och dylikt. På Domptören 4 finns idag en äldre kontorsbyggnad om 4-5 våningar.



Bild 1: Platsens geografiska läge markerat i rött

Tidigare beslut

Aktuell plats har inte varit markanvisad tidigare och aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Utgångspunkten i det fortsatta arbetet är att uppföra ny kontors- och hotellbebyggelse om ca 14 000 kvm BTA inom stadens fastighet Västberga 1:1 invid Karusellplan i Västberga samt ca 8 500 kvm BTA inom bolagens fastighet Domptören 4 som direkt angränsar till stadens fastighet. Bolagens ambition är att bygga moderna lokaler med höga arkitektoniska kvalitéer, med inslag av närservice och vilket kommer tillföra trygghet till området samt förbättrade kopplingar till Midsommarkransen och T-banan.

Förslaget uppskattas kunna tillföra ca 1 500 nya arbetsplatser.



Bild 2: Markanvisningsområdet inklusive Domptören 4 markerat i blått. Domptören 4 ägs av GE Real Estate Västberga KB och Kungsliden AB.

Vy från sydväst*Bild 3: Skiss*

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringen 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 byggherren enligt detta utlåtande. Enligt upprättat markanvisningsavtal ska bolagen, efter fastighetsbildning förvärva marken inom Västberga 1:1 med äganderätt. Avtalet anger att köpeskillingen ska baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan och ska uppgå till 6 230 kronor per m² ljus BTA för kontor och 5 350 kronor per ljus m² BTA för hotell, båda bestämda i prisnivå 1 november 2018.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-11-07 (dnr E2017-03252).

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 36 mnkr motsvarande 160 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Nuvärdeskalkylen redovisas som bilaga 1.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,21.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 39 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Kommande utgifter avser främst iordningsställande av allmän plats i mindre omfattning, ledningsflyttar samt flytt av transformatorstation.

Inkomsterna beräknas till cirka 0 mnkr. Försäljningsinkomster som avser kontor och hotellbyggrätter beräknas till 86 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 72,3 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 160 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 193 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget 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 39 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	0,0	-16,8	-22,1	0,0	0,0	-39,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	0,0	-16,8	-22,1	0,0	0,0	-39,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	86,0	0,0	86,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	72,3	0,0	0,0	totalt 72,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	72,3	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafikenämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikenämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas

efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 72,3 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. Kommande utgifter avser främst ombyggnad av allmänna ytor i mindre omfattning och ledningsflyttar. Utdrag ur ledningskarta visar att området i dagsläget innehåller elledningar som kommer behöva flyttas. Området innehåller även en transformatorstation som måste flyttas. För att ta hänsyn till dessa risker har ett riskpåslag gjorts.

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden vilket kan påverka stadens intäkter. Den slutliga exploateringsgraden, vilket har en direkt intäktpåverkan, bestäms av vad som medges i detaljplanen.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi är mycket bra. Kalkylen tar höjd för eventuella risker. Stadens utgifter i projektet kommer i förhållande till intäkterna vara små. Bolagen och framförallt Kungsleden AB som har valts för markanvisningen har goda ekonomiska förutsättning att genomföra projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Förslaget genererar cirka 1 500 kontorsarbetsplatser. Det planeras också delvis för lokaler i bottenvåningarna som inte ingår i beräkningarna.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är trafikbuller, luftkvalitet, dagvatten/skyfall, markföroreningar och skyddsavstånd – transport av farligt gods..

Buller

Fastigheten är utsatt för trafikbuller från E4 och industribuller från Västberga industriområde. Bullernivåerna i området ligger mellan 60 och 70 dBA ekvivalentnivå. Kraven för uppförande av kontor och hotell är att nivåerna för inomhusbullernivåer ska klaras.

Risk

Fastigheten ligger nära E4:an som är primärled för farligt gods. Befintlig byggnad ligger knappt 80 meter från huvudkörbanor samt 60 meter från avfartsramp. Även på Västberga allé, öster om fastigheten, sker vissa transporter med farligt gods till verksamheter inom Västberga industriområde. Dagens byggnad ligger som närmast 17 meter från Västberga allé. Risker från farligt gods kan komma att påverka hur nära bebyggelsen kan placeras från E4:an och Västberga Allé. Sannolikt krävs även restriktioner på den tillkommande bebyggelsen. En riskanalys behöver upprättas i samband med planarbetet för att utreda vilka placering och utbredning av bebyggelsen för att klara en acceptabel risknivå. Även risker från intilliggande industrier behöver utredas.

Luftmiljö

En kompletterande luftmiljöutredning behöver tas fram under planarbetet för att utreda konsekvenser för luftmiljön när en fasad förs upp mot E4:an. Risken finns att normerna överskrids vilket kan påverka miljön för gående och cyklister i området.

Markföroreningar

Området är ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens WebbGIS, vilket behöver utredas i planarbetet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närområdet då platsen redan idag är mycket utsatt och till stora delar redan är ianspråktaget.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningsområdet består i delar av ett mycket bullerutsatt grönområde. Området har låga natur- och rekreationsvärden eftersom ytan ligger precis intill E4 / Södertäljevägen. Bedömningen är att åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta inte behövs men frågan kommer att utredas under planprocessen.

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 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Den nya kontorsbebyggelsen påverkar inte heller behovet av skola, förskolor eller lekplatser.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Hägersten-Liljeholmen är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 2 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 20 % kvinnor och 11 % män.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut när även överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören, preliminärt kvartal 2 2023.

Risker och osäkerheter

Området är utsatt för buller och luftföroreningar och ligger intill leder för farligt gods vilka är att anses som risker.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva till förslaget.

Det är inte aktuellt med bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet då projektet avser kontorsbebyggelse.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av kontor i stadsdelen. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

I och med projektet får Västberga Allé, som utgör en av entréerna till Västberga industriområde, en mer stadsmässig karaktär där kontorsbebyggelsen blir ett spännande och inbjudande inslag i området som bidrar till att knyta samman och stärka kopplingen mellan Västberga och Midsommarkransen. I gatuplan kan, förutom entréer till kontoren, även inrymmas inslag av publika

funktioner med närservice som bidrar till en levande, mer trivsamt gatumiljö och ökad trygghet.

Sammanfattningsvis ser kontoret positivt på det föreslagna projektet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal