



Lars Fyrvald  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 263 61  
lars.fyrvald@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-10-18

## **Ändrade villkor för markanvisning inom fastigheten Persikan 5 och Södermalm 11:23 Södermalm. Reviderat inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden medger att villkoren för markanvisningarna för planerade bostäder inom fastigheten Persikan 5 och Södermalm 11:23 på Södermalm ändras från tomträtt till äganderätt för de anvisade bolag som avser att uppföra bostadsrätter och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden medger att markanvisningen för Folkhem Produktion AB inom fastigheten Persikan 5 och Södermalm 11:23 ändras från hyresrätt till bostadsrätt.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna samt utföra nödvändig förprojektering och evakuering upp till 20 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén



## Sammanfattning

Persikan 5 är belägen på östra Södermalm och är upplåten med tomträtt till SL och används som bussdepå och garage m m. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade 2004 mark för uppförande av 820 lägenheter upplåtna med tomträtt inom och i anslutning till fastigheten, med ett bussgarage kvar inom projektet. Detta visade sig bli mycket svårgenomförbart. Fokus inriktades mot att i stället hitta en annan plats för bussterminalen, som senare visade sig bli i kv Fredriksdal i Södra Hammarbyhamnen. En ekonomisk uppgörelse med SL kring detta togs med i den stora uppgörelsen mellan staden och SL/ SLL, som beslutades av KF 2008-06-09. I uppgörelsen ingår bl a att staden ersätter SL med 250 mnkr för att tomträtten inlöses i förtid och för att bekosta en flytt av Spårvägsområdet.

I och med att staden tagit på sig den investering som detta innebär och på det sättet förenklat genomförandet för byggherrarna har kontoret tagit upp frågan om att omförhandla villkoren för markanvisningen för de anvisade bolag som avser att uppföra bostadsrätter, för att undvika att staden går med förlust i projektet. En diskussion kring de nya förutsättningarna har förts med de byggherrar som har markanvisning för att bygga bostadsrätter. Dessa är Einar Mattsson Projekt AB, JM AB, Seniorgården AB och Veidekke Bostad AB. Folkhem Produktion AB har även meddelat att man önskar ändra upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt. Samtliga har gått på med på att förvärva marken. Fördelningen på upplåtelseformer blir 52 % bostadsrätt och 48 % hyresrätt.

Byggherrarna för bostadsrätterna ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per kvm ljus BTA i prisläge maj 2011. Marken för hyresrätterna avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 347 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 489 mnkr i löpande prisnivå, varav 250 mnkr redan är beslutade av kommunfullmäktige 2008-06-09. Reavinsten beräknas uppgå till 556 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 169 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 830 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-10-10.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser mycket positivt på att planläggningen av projektet Persikan kan starta om med de nya förutsättningar som följer av att bussgaraget flyttar och att projektet nu inte längre ger ett underskott för staden.

## **Bakgrund**

Persikan 5 är belägen på östra Södermalm. Fastigheten är upplåten med tomträtt till SL och används som bussdepå och garage m m. 2001 påbörjades ett programarbete för att möjliggöra byggandet av en delvis nedgrävd bussdepå överdäckad med bostäder. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade 2004 mark för uppförande av 820 lägenheter inom och i anslutning till fastigheten. Anvisningen gjordes för att komma vidare med planarbetet och de komplicerade konstruktionsfrågorna som överdäckningen innebar. Projektet visade sig senare bli mycket svår genomförbart. Programarbetet avstannade och fokus inriktades mot att i stället hitta en annan plats för bussterminalen.

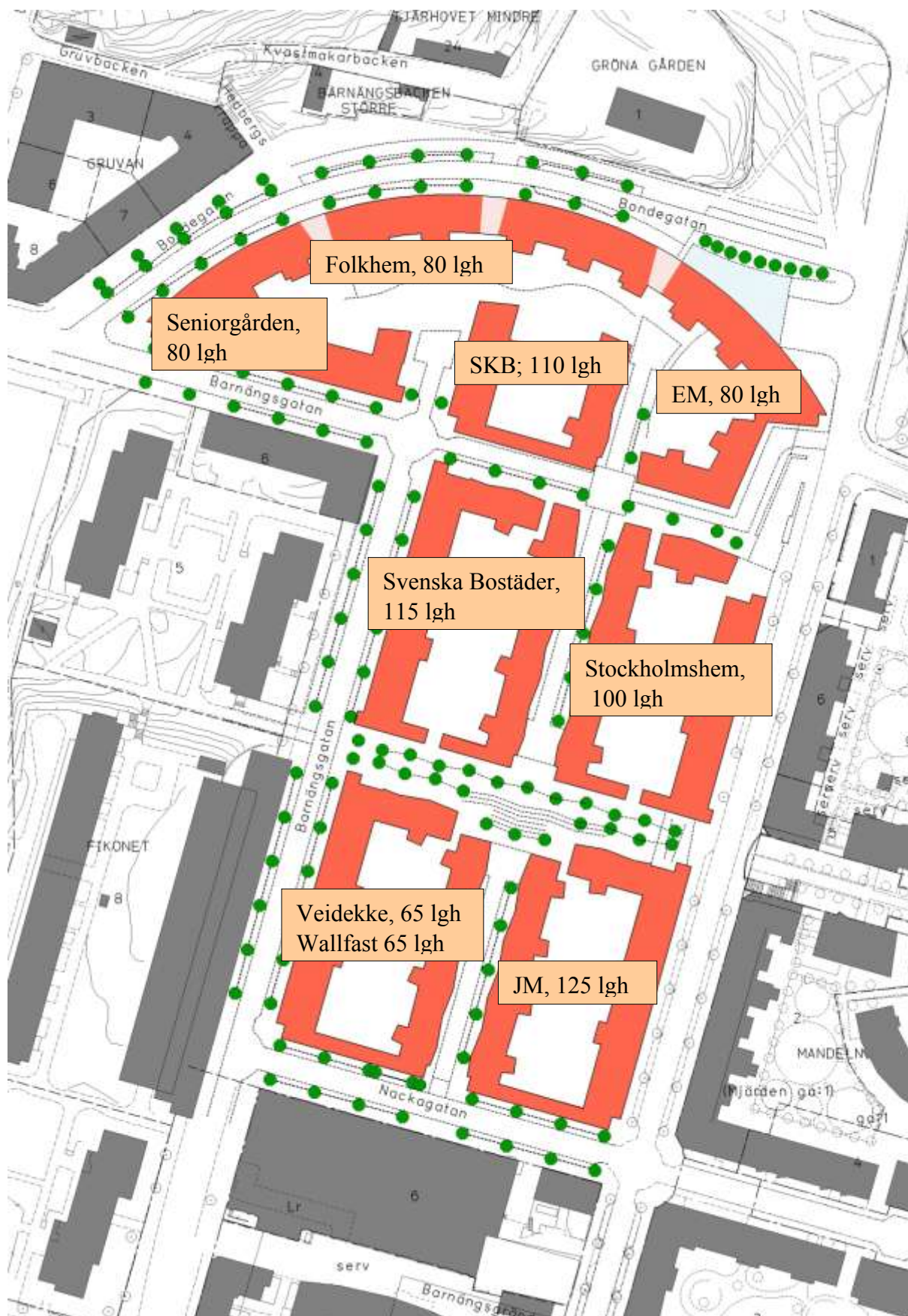
En möjlig plats för en ny bussterminal visade sig vara i kv Fredriksdal i Södra Hammarbyhamnen. En ekonomisk uppgörelse med SL kring detta togs med i den stora uppgörelsen mellan staden och SL/ SLL, som beslutades av KF 2008-06-09. I uppgörelsen ingår bl a att staden ersätter SL med 250 mnkr för att tomträtten inlöses i förtid och för att bekosta en flytt av Spårvägs-muséet. Byggstart för det nya bussgaraget i kv Fredriksdal ägde rum sommaren 2012. Byggtiden är dock lång, ca 4 år, varför byggstarten i kv Persikan inte bedöms kunna ske förrän 2017.

## **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-pm för programarbete i området 2001-04-26. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade mark för 820 lägenheter och fattade inriktningsbeslut 2004-06-15. Kommunfullmäktige beslutade 2008-06-09 bl a att ersätta SL med 250 mnkr för att tomträtten för bussgaraget i kv Persikan inlöses i förtid m m.

## **Ändrade villkor för markanvisningen**

I och med att staden gjort överenskommelsen om SL:s flytt och tagit på sig den investering som detta innebär och på det sättet förenklat genomförandet för byggherrarna anser staden att det är rimligt att villkoren för markanvisningarna från 2004 för de anvisade bolag som avser att uppföra bostadsrätter (totalt 350 av 820 lägenheter), ändras från tomträtt till äganderätt, för att undvika att staden går med förlust i projektet. Bilden på nästa sida visar de markanvisningar som gjordes 2004-06-15.





Folkhem inkom 2007 med ett önskemål om att få förändra sin markanvisning rörande 80 lägenheter från 2004 till att gälla upplåtelseformen bostadsrätt i stället för hyresrätt, eftersom man numera har en inriktning mot att producera bostadsrätter.

En diskussion kring de nya förutsättningarna har förts med de byggherrar som har markanvisning för att bygga bostadsrätter (Einar Mattsson Projekt AB, JM AB, Seniorgården AB och Veidekke Bostad AB) samt med Folkhem Produktion AB. Samtliga har gått på med på att förvärva marken. Fördelningen på upplåtelseform blir 52 % bostadsrätt och 48 % hyresrätt. Byggherrarna för bostadsrätterna ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per kvm ljus BTA i prisläge maj 2011. För eventuella kommersiella lokaler (t ex butiker i bottenvåningar) är priset 5 000 kr per kvm BTA i prisläge maj 2011. Marken för hyresrätterna avses upplåtas med tomträtt.

Markanvisningarna från 2004-06-15 kvarstår för de då anvisade byggherrarna och förlängs till att gälla två år från detta ärendes beslutsdatum. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande. Den del av projektet som tidigare innehöll SL:s bussterminal måste studeras om. Större delen av terminalen var planerad till mörka ytor, men det förekom även ljusa delar som i stället bör kunna användas för bostadsändamål. Under planarbetets gång kommer sannolikt antalet lägenheter därför att öka något. Kontoret avser att i sådant fall redovisa tilläggsmarkanvisningar till de redan utsedda byggherrarna som berörs av utökningarna i samband med genomförandebeslutet.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-10-10 (dnr E2012-384-1470).

### **Planbeställning**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I samband med markanvisningen 2004 togs ett inriktningsbeslut för projektet. Vid det tillfället gjordes inte någon ekonomisk redovisning i projektet, eftersom det fanns så många osäkerhetsfaktorer att det inte var möjligt vid det tillfället. Dock konstaterades att projektet skulle ge ett underskott per lägenhet. Kontoret redovisar här i ett reviderat inriktningsbeslut de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.



### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden**

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 347 mnkr motsvarande 423 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Bilaga 1.

Marken för ca 390 lgh kommer att upplåtas med tomträtt och marken för ca 430 lgh kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,05.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 489 mnkr, varav 6,7 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter och 250 mnkr är redan beslutade av kommunfullmäktige 2008-06-09. Utgifterna avser främst den tidigare beslutade inlösen av tomträtten och flytten av SL:s Spårvägsmuseum, evakuering av övriga hyresgäster samt ny- och ombyggnad av gator och park. Fram till tidpunkten för genomförandebeslut kommer ca 20 mnkr att behöva förbrukas för utredning, förprojektering och evakueringar. Försäljningsinkomster som avser ca 430 lgh beräknas till ca 830 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 556 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 524 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 169 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

### **Budgetkonsekvenser**

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 489 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

---

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

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-7,6	-	-27,6	-1,4	-96,4	-205,1	-489,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	151,2 0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-7,6</b>	<b>-</b> <b>151,2</b>	<b>-27,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-96,4</b>	<b>-205,1</b>	<b>-489,3</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	830,8	830,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 3,5 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 5,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till ca 7,0 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 556 mnkr.

#### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är svårt att i detta tidiga skede förutse storleken på alla stadens utgifter i projektet. Projektet bedöms dock med största sannolikhet ge ett positivt nettonuvärde även vid en negativ utveckling av stadens kostnadsposter.

#### Slutsats-ekonomi

I och med den uppgörelse som gjorts med SL har utgiften för att inlösa tomträtten i förväg säkrats. I samma uppgörelse ingår även att evakueringskostnader för SL:s Spårvägmuseum säkras. Av de övriga stora posterna finns risk för fördyringar bl a för rivning, marksanering och byggande av gator och parker. Projektet bedöms dock, enligt ovan, med största sannolikhet ge ett positivt nettonuvärde. Behovet av medel får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

#### Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 starta i slutet av detta år. Det är främst bussgaraget flytt och rivning som styr tidplanen. Mot bakgrund av detta planeras en byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslutet, preliminärt under 2015.

### **Risker och osäkerheter**

Problemet med att försöka överdäcka en bussterminal som ska ligga kvar på samma plats, men byggas in, var tidigare den överlägset största risken. Uppgårelsen med SL om flytten av bussgaraget har eliminerat denna risk.

De risker och osäkerheter som kvarstår är mer av liknande karaktär som i övriga innerstadsprojekt, med trånga arbetsplatser etc. Genom att detta projekt innehåller så många lägenheter och många byggherrar på en liten yta kommer samordningsfrågorna att ha extra stor vikt vid planeringen av genomförandet. De största riskerna blir därmed:

- Påverkan på tidplan p g a komplexiteten och många inblandade parter.
- Byggande av underjordisk parkering i samverkan med eventuella underbyggnader av blivande allmänna gator, med de tekniska förutsättningar och konstruktioner som följer av detta.
- Samordningen under utbyggnadstiden.
- Evakueringsfrågor för befintliga hyresgäster.

### **Information till andra förvaltningar**

Både stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen är sedan tidigare involverade i projektet.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser mycket positivt på att planläggningen av projektet Persikan kan starta om med de nya förutsättningar som följer av att bussgaraget flyttar och att projektet inte längre bedöms ge ett underskott för staden.

## **Slut**