



Gustaf Schneider
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-12-12

Markanvisning för bostäder och handel inom fastigheten Midsommarkransen 1:14 och delar av fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 i Midsommarkransen och Västberga till Stena Fastigheter Stockholm AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och handel inom fastigheten Midsommarkransen 1:14 och delar av fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 till Stena Fastigheter Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet upp till 5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen



Sara Lundén

Sammanfattning

Projektet är en del av detaljplaneprogrammet för Telefonplan, ett område som är på god väg att bli en mångfunktionell och väl integrerad del av det centrala Stockholm. Stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och Stena Fastigheter har under en längre tid diskuterat hur området över och invid tunnelbanestationen ska bebyggas. Parterna har kommit fram till ett förslag där tunnelbanan överdäckas partiellt, ungefär halva det befintliga tunnelbanediket. Ca 300 bostäder och 4 500 kvm lokaler möjliggörs på stadens mark och ca 150 bostäder möjliggörs på privat mark. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Stena ska dels förvärva mark, dels få mark upplåten med tomträtt. Överenskommet markvärde för bostäder är 12 000 kronor per m² ljus BTA samt för lokaler 4 000/3 300 kr per m² BTA beroende på läge. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 102 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 81 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till ca 130 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 209 %. Försäljningsinkomsterna beräknas till 136 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-12-05. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Fördelningen av de extraordinära bygg- och anläggningskostnader som orsakas av närheten till tunnelbanan avser parterna enas om i överenskommelsen om exploatering som ska träffas innan detaljplanen antas. Det är mycket svårt att så här tidigt i detta komplexa projekt förutse stadens totala ekonomi då både utgifter och försäljningsinkomster är mycket osäkra. Projektet bedöms dock kunna ge ett positivt nettonuvärde även vid en relativt stor negativ utveckling av stadens kostnadsposter.

Förslaget innebär att området kan omvandlas från ett öppet dike till Telefonplans naturliga mittpunkt. Den partiella överdäckningen medför att en tystare miljö skapas, att en barriär i stadslandskapet byggs bort så att fler rörelsemönster möjliggörs samt att mer byggbar mark frigörs i ett kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund till markanvisningen

Projektet är en del i det detaljplaneprogram för ca 2 000 lägenheter och 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan som remissbehandlades i gatu- och

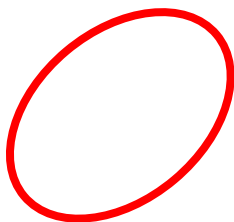
fastighetsnämnden den 23 mars 2004. Detaljplaneprogrammet håller successivt på att realiseras och Telefonplansområdet genomgår en stor förändring från att för några år sedan ha varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter. Idag har sju detaljplaner med sammanlagt ca 1 550 lägenheter i ny- och ombyggnation antagits och vunnit laga kraft. Ca 1 350 av dessa är färdigställda och för ca 200 har markarbeten eller motsvarande startats. Resterande bostadsetapper, ca 700 lägenheter inklusive detta projekt, har beräknade byggstarter fram till år 2016. På grund av att lägenhetsstorlekarna minskat och att planerade kontor ersatts av bostäder så har antalet bostäder ökat jämfört med vad som redovisades i programmet. Ingen utbyggnad av kontor har hittills skett.

För det aktuella markanvisningsområdet gäller två stadsplaner enligt vilka användningen är reglerad till gatumark samt specialområden för trafikändamål, tunnelbana, bensinstation och infartsparkering. Idag används området för gata, tunnelbana och parkering.

Redan 2001-05-17 beslutade GFN att till Drott Kontor Norr AB anvisa i princip samma markområde som nu är aktuellt för kontor och bostäder. Drott Kontor Norr AB ägde huvuddelen av kvarteret Tvåflingan sydost om tunnelbanestationen. 2004-03-23 förlängde GFN markanvisningen till att gälla ytterligare ett år. Marken anvisades till Bostads AB Drott och syftet var då istället att främst bygga bostäder. 2005-09-01 förlängde MN markanvisningen till att på oförändrade villkor gälla ytterligare två år. Marken anvisades till Stena Fastigheter AB som då tagit över Bostad AB Drotts verksamhet. Markanvisningen löpte emellertid ut utan att planarbete startade men 2007-11-15 beslutade EN istället att ge en tidig markreservation till Stena Fastigheter Västberga KB, som bedrev moderbolagets verksamhet i området. Parallellt beslöt SBN att starta utredningsarbete för framtida planläggning av området. Staden och Stena Fastigheter har sedan dess genom parallella arkitektuppdrag och andra utredningar mer ingående undersökt förutsättningarna för en överdäckning invid Telefonplans tunnelbanestation och markreservationen har förlängts vid ett flertal tillfällen. Utredningsarbetet har genom åren successivt gått framåt och kontoret föreslår nu att nämnden ger Stena Fastigheter Stockholm AB (Stena Fastigheter Västberga KB:s moderbolag, nedan kallat Stena) en markanvisning så att arbetet kan fortskrida. Stena har tidigare, förutom på den nu aktuella marken, fått en markanvisning om 66 hyreslägenheter i Stockholms kommun (Bredäng).

Projektet ligger i gränslandet mellan stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga. Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Midsommarkransen är i princip

jämnt fördelat mellan bostadsrätter (52 %) och hyresrätter (48 %). Kommunala bostadsbolag äger 27 % av hyresrättsbeståndet. 38 % av lägenheterna består av 1



rok, 39 % av 2 rok och 16 % av 3 rok. Andelen småhus understiger 1 %.

Stadskarta och ortofoto över området kring Telefonplans tunnelbanestation.

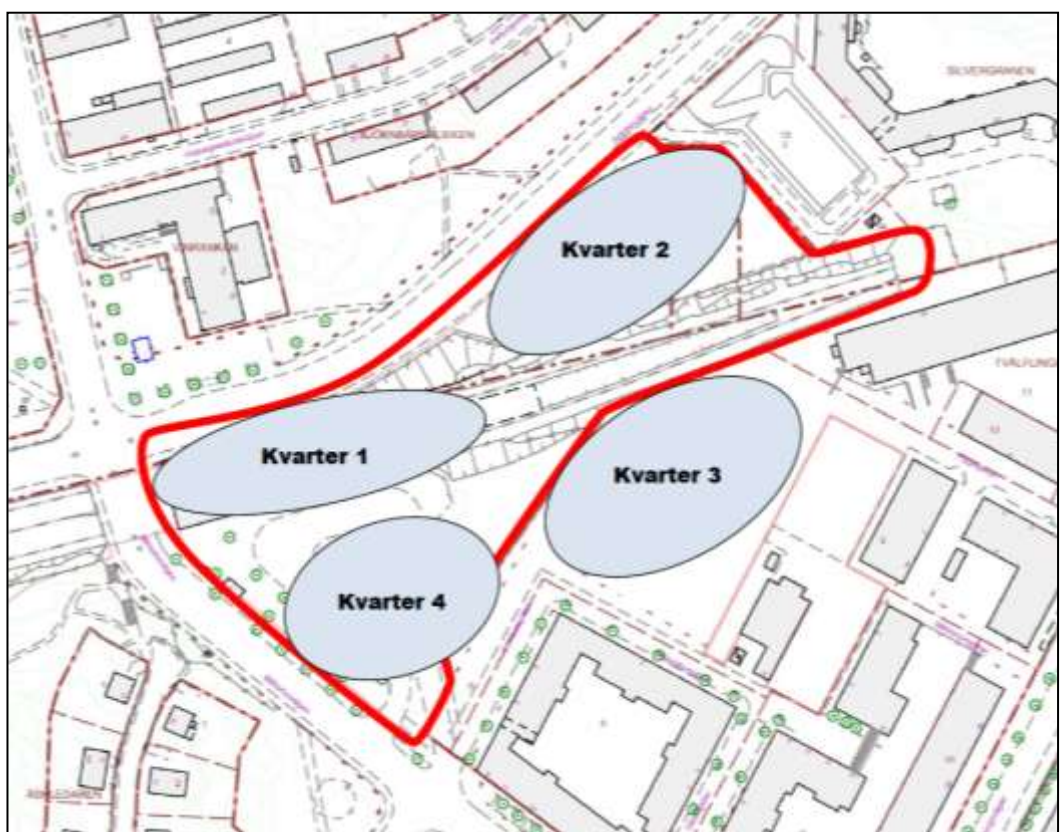
Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Västberga består till 56 % av bostadsrätter och till 44 % av hyresrätter. Kommunala bostadsföretag äger 48 % av hyresrättsbeståndet. 15 % av lägenheterna består av 1 rok, 50 % av 2 rok och 26 % av 3 rok. Andelen småhus uppgår till 10 %. (Sweco Eurofutures AB per 31 december 2011).

Markanvisning

Marken som föreslås anvisas utgörs av ett spårområde för tunnelbana öster om Telefonplans tunnelbanestation samt mark på båda sidor om spårområdet.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 300 lägenheter samt ca 4 500 kvm lokaler på stadens mark samt ca 150 lägenheter på Stenas mark. Bostadsvolymerna föreslås placeras vid sidan av tunnelbanespåren för att minimera problematiken med vibrationer och stomljud samt de kostnader som är förenade med detta. Förslaget innehåller en medelstor livsmedelsbutik och minst åtta avdelningar förskola. Bilparkering förläggs i garage. En del av bebyggelsen föreslås på en befintlig busstation (kvarter 4 i figuren nedan). Busslogistiken löses genom att bussarna kör runt kvarter 1 istället för att som idag vända i en slinga. Resenärerna kommer därmed att väder- och trafikskyddat kunna byta mellan tunnelbana och buss och samtidigt erbjudas utökad service. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

När den tidiga markreservatjonen gavs till Stena var förhoppningen att kontoret efter genomförda utredningar skulle återkomma till nämnden för inriktningsbeslut, planbeställning och tecknande av en ramöverenskommelse om exploatering där exploaterings innehåll regleras. Projektets komplexitet har dock gjort att något ramavtal i den bemärkelsen inte varit möjligt att ta fram då projektets kostnader ännu är allt för ovissa för att kunna avtala om. Det handlar främst om de extraordinära bygg- och anläggningskostnader som orsakas av närheten till tunnelbanan. Fördelningen av dessa kostnader avser parterna istället enas om i överenskommelsen om exploatering som ska träffas innan detaljplanen antas. Staden och Stena har dock kommit överens om ett markvärde för bostäder på 12 000 kronor per m² ljus BTA samt för lokaler 4 000 kr per m² BTA i kvarter 1 och 3 300 kr per m² BTA i övriga kvarter. Tomträttsavgälden för bostäder skall beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Tomträttsavgälden för lokaler skall motsvara 5 % av överenskommet markvärde för lokaler (4 000 respektive 3 300 kr per m² BTA).



Det föreslagna markanvisningsområdet med grov föreslagen kvartersindelning.



Kvartersmarken för kvarter 4 samt antingen kvarter 1 eller kvarter 2 ska säljas till Stena. Bostäderna i dessa kvarter får upplåtas med bostadsrätt. Kvartersmarken för antingen kvarter 1 eller kvarter 2 ska upplåtas med tomträtt till Stena. Bostäderna i detta kvarter ska upplåtas med hyresrätt. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-12-05 (dnr E2011-384-172). Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Planbeställning

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

Gatuombyggnader

De tillkommande bostäderna och arbetsplatserna enligt Telefonplansprogrammet innebär en ökad belastning på områdets gatunät. Genomförandet av programmet har bedömts medföra en biltrafikstring i området om ca 10 000 fordon/dygn. Detta tillsammans med den allmänna trafikökningen har gjort att åtgärder krävs för att säkra framkomlighet, säkerhet och gatumiljö. Då stor del av exploateringen genomförs på privat mark har staden valt att ta ut exploateringsbidrag som delfinansiering av gatuombyggnaderna vilka regleras i ett ramavtal med fastighetsägarna i området. Först godkände GFN (2005-12-15) investeringsutgifter om 33 mnkr för etappen G1 (se illustration nedan) med ett intentionsavtal om kostnadsfördelning mellan fastighetsägarna som grund. MN godkände därefter (2006-01-23) investeringsutgifter om 16,5 mnkr för etapperna G2-G7 och investeringsinkomster (exploateringsbidrag) om 33,4 mnkr för samtliga etapper enligt ovan nämnda ramavtal.

Först genomfördes etappen G1. Kostnaderna blev något större än beräknat, i dagsläget är ca 39 mnkr bokfört på projektet. Även etapperna G2-G4 är nu genomförda men de har kostat betydligt mer än beräknat. I dagsläget är ca 35 mnkr bokförda på projektet. Fördyringen beror till stor del på att kostnadsuppskattningarna för etapperna G2-G7 gjordes utifrån en systemhandling (kostnadsuppskattningen för G1 gjordes utifrån en bygghandling) varför osäkerheten var stor. En annan orsak är att indexkostnaderna har ökat i mycket stor omfattning sedan ramavtalet tecknades. Det beror till stor del på den stora tidsutdräkten till genomförandet som inte var förutsägbar vid ramavtalets tecknande. Efterfrågan inom byggsektorn har dessutom varit mycket stor under de senaste åren, särskilt inom infrasektorn. För en del av entreprenaderna har staden endast erhållit ett eller ett fåtal anbud. Även inkomsterna beräknas bli betydligt

mindre då exploateringsbidragen från den planerade kontorsutbyggnaden



uteblivit, alternativt förskjutits långt fram i tiden. Detta på grund av en generell vikande kontorsmarknad samtidigt som Ericsson lämnar sina lokaler med stora vakanser i området som följd.

Telefonplansprogrammet med gatuombyggnadsetapperna G1-G7.

Kvarvarande gatuombyggnadsetapper (G5-G7) är lokaliserade invid det överdäckningsprojekt som nu är aktuellt för markanvisning. Överdäckningsprojektet har väsentligen ändrats sedan gatuombyggnadsprojektet startade, bl. a. planeras en del av bostadsvolymen i kvarter 1 på befintlig gata, varför de planerade gatuombyggnaderna måste projekteras om. Det finns därför samordningsvinster i att utföra gatuombyggnaderna G5-G7 i samband med överdäckningsprojektet. Kontoret bedömer att det finns ekonomiskt utrymme för dessa gatuombyggnader inom överdäckningsprojektet som därför föreslås belastas



av kostnaderna. Slutredovisning för de utförda etapperna G2-G4 samt för exploateringsbidragen, föreslås utifrån dessa uppgifter ske i sedvanlig ordning i exploateringsnämndens verksamhetsberättelse.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här 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 ca 102 mnkr motsvarande 212 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas.

Exploateringsgraden uppgår till 3,71.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 81 mnkr, varav 0,6 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst projektering och byggande av allmän plats. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 136 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 130 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 142 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 209 %.

All ekonomisk risk avseende Stenas del av projekteringen står Stena för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka ca 81 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt

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

Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,6	-0,1	-0,9	-3,1	-32,1	-44,0	-80,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,6	-0,1	-0,9	-3,1	-32,1	-44,0	-80,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	136,0	136,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. 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							Kom-
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	max 3	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2	år 2019
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	130,2	0,0	totalt 130,2
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	133,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	mellan -0,5 och -0,7	
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	0,0	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 130 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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



Slutsats-ekonomi

Det är mycket svårt att så här tidigt i detta komplexa projekt förutse stadens totala ekonomi då både utgifter och försäljningsintäkter är mycket osäkra. Projektet bedöms dock kunna ge ett positivt nettonuvärde även vid en relativt stor negativ utveckling av stadens kostnadsposter. Behovet av medel får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse och lokaler

Kontoret anser att projektet mycket väl överensstämmer med många av stadens övergripande mål. I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm skall växa och att tillväxten ska ske på ett långsiktigt hållbart sätt, både socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Projektet tillför bostäder, lokaler och handel i ett fantastiskt kollektivtrafikläge på redan ianspråktagen mark och beräknas ge ett ekonomiskt överskott till staden. I Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm, är de övergripande målen att stärka det centrala Stockholm, satsa på attraktiva tyngdpunkter, koppla samman stadens delar och främja en levande stadsmiljö i hela staden. Telefonplansområdet är utpekat som ett stadsutvecklingsområde samt som en del av den centrala stadens utvidgning. Den förändring som Telefonplansområdet genomgår från att för några år sedan ha varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter som integreras med Midsommarkransen är helt i linje med detta. Förändringen skapar en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö med bostäder, verksamheter och service. Den partiella överdäckningen medför att en tystare miljö skapas, att en barriär i stadslandskapet byggs bort så att fler rörelsemönster möjliggörs samt att mer byggbar mark frigörs i ett kollektivtrafiknära läge. Området omvandlas från ett öppet dike till Telefonplans naturliga mittpunkt. Projektets ca 300 lägenheter med blandad upplåtelseform på stadens mark är ett bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5000 lägenheter under 2012 och överensstämmer också mycket väl med andra budgetmål som att bygga i goda kollektivtrafiklägen och tillgodose ytor för offentlig service.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som särskilt bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är ljudmiljön, eventuella konsekvenser av den höga grundvattennivån samt möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Endast mindre grönytor invid tunnelbanans slänter m.m. tas i anspråk för exploateringen varför ingen särskild kompensation föreslås.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande på stadens mark uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

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 ha en positiv påverkan på barn genom de förskoleplatser som möjliggörs. Barns livsmiljö bedöms bli bättre genom att en bullrig miljö med ett öppet tunnelbanedike ersätts med en tystare miljö med fler möjliga rörelsemönster.

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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Stena sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid genomförandebeslutet, preliminärt under 2015.



Risker och osäkerheter

Staden genom exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har under ett antal år tillsammans med Stena försökt utröna de byggtekniska komplikationer som projektet är förenat med. Sammanfattningsvis handlar det om buller, vibrationer, brandskydd och rökgasevakivering, konstruktioner med dimensionerande balkspännvidder, geotekniska förutsättningar såsom höga grundvattennivåer och bergkvalitet samt genomförandet av projektet under pågående tunnelbane- och busstrafik. Idag bedöms projektet vara genomförbart, men hur strukturen och gestaltningen kommer behöva bearbetas för att klara detta är mycket osäkert. Osäkerheten i tidplanen är stor och beror främst på projektets komplexitet, att många parter är inblandade samt risken för överklaganden.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har arbetat fram utbyggnadsförslaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Trafikkontoret har deltagit i utredningsarbetet. Stadsdelsförvaltningen har blivit informerade om projektet.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har under ett flertal år tillsammans med Stena utrett förutsättningarna för projektet. Då Stena äger intilliggande mark finns stora samordningsvinster i att fortsatt ge dem möjlighet att tillsammans med Staden utveckla området i sin helhet.

Kontoret anser att projektet mycket väl överensstämmer med stadens övergripande mål och har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området. Trots alla komplikationer gör kontoret idag bedömningen att projektet kan ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut