

2013-10-21

**Handläggare**  
Hanna Andersson  
08-508 264 57

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2013-12-12

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Söderarm 1 och Söderarm 2 samt markanvisning för bostäder och ändrad markanvändning för befintlig tomträttsfastighet Grönskär 2 i Kärrtorp till AB Svenska Bostäder. Reviderat inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Söderarm 1 och fastigheten Söderarm 2 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner ändrad markanvändning för byggande av ca 30 hyresrättslägenheter på AB Svenska Bostäders befintliga tomträttsfastighet, Grönskär 2, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 57  
Växel 08-508 276 00  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Larisa Freivalds  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

AB Svenska Bostäder (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse vid kvarteret Söderarm samt inom tomträttsfastigheten Grönskär 2 i stadsdelen Kärrtorp. Området vid kvarteret Söderarm omfattar cirka 1500 kvm och består huvudsakligen av en allmän parkeringsplats, grön kvartersmark samt en nätstation. Området föreslås bebyggas med cirka 36 hyresrättslägenheter och upplåtas med tomträtt. På tomträttsfastigheten Grönskär 2 planerar bolaget att riva befintlig byggnad, som inrymmer ett fd områdeskontor, och istället uppföra ett bostadshus med ca 30 hyresrättslägenheter. Parkering för de båda byggnationerna föreslås hanteras inom fastigheten Grönskär 2 och lösas genom underbyggt garage. Exploateringen kräver ny detaljplan.

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2012-06-14 lämnat markanvisning till Besqab Projektutveckling AB för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Näskubben 2 mm i Kärrtorps centrum. Stadsbyggnadskontoret har som avsikt att behandla bägge förfrågningarna om planändring i samma plan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

I samband med markanvisningen till Besqab Projektutveckling AB fattade kontoret ett inriktningsbeslut på delegation. I och med att projektet utvidgas med föreslagen ändrad markanvändning och markanvisning till Svenska Bostäder behöver inriktningsbeslutet revideras.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för hela projektet redovisar positivt nettonuvärde om 43 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 20,8 mnkr och försäljningsinkomsterna (kv Näskubben) beräknas till ca 57,1 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 55,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 324 %. Kontoret bedömer att exploateringen totalt ger ett överskott till staden. Ekonomin i de olika delarna av projektet ser däremot olika ut. I kv Näskubben genereras ett stort överskott eftersom marken ska säljas. För fastigheten Grönskär 2 blir överskottet inte så stort, även om årsavgälden ökar i och med föreslagen bebyggelse. Förslaget vid kv Söderarm bedöms i detta tidiga skede gå ihop men viss risk finns för ett mindre underskott p.g.a. osäkra kostnader för ledningsflytt. En markanvisning med tomträtt till Svenska Bostäder föreslås p.g.a bolagets möjlighet att kompensera delar av den parkering som försvinner genom att förlänga parkeringstiden på delar av befintlig parkering på kvartersmark i området. Bolaget är dessutom befintlig tomträttshavare på delar av den mark som ingår i markanvisningsområdet, fastigheten Söderarm 1.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och natur.

## **Bakgrund till markanvisningen**

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse vid kvarteret Söderarm samt inom tomträttsfastigheten Grönskär 2 i stadsdelen Kärrtorp. Vid kvarteret Söderarm föreslås bostadsbebyggelse om cirka 36 hyresrättslägenheter på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, del av befintlig tomträttsfastighet Söderarm 1 och fastigheten Söderarm 2. På tomträttsfastigheten Grönskär 2 planerar bolaget att riva befintlig byggnad, som inrymmer ett tomställt områdeskontor, och istället uppföra ett bostadshus med ca 30 hyresrättslägenheter. Parkering för de båda byggnationerna föreslås hanteras inom fastigheten Grönskär 2 och lösas genom underbyggt garage.



Bild 1. Markanvisningsområdena markerade med rött.

Området vid kvarteret Söderarm, ca 1500 kvm, är idag detaljplanelagt för gatumark (parkering) och kvartersmark som ej får bebyggas. Platsen består huvudsakligen av en allmän parkeringsplats, samt mindre områden grön kvartersmark samt en nätstation. Eventuell flytt av nätstationen får utredas under planarbetet. Parkeringsplatsen är en 7-dygnsparkering med 30 platser. En parkeringsutredning (2013-09-12) visar bland annat att belägningsgraden på parkeringsplatsen är hög. Hur och i vilken utsträckning parkeringsplatserna ska ersättas behöver utredas mer i planarbetet. Parkeringen används till stor del av boende i närområdet, sannolikt av flera hyresgäster i bolagets befintliga bestånd. I det fortsatta arbetet bör utredas om delar av den 2-timmars parkering (besöksparkering) bolaget idag har på kvartersmark inom tomträten Grönskär 3 bör få utökad parkeringstid. Där har bolaget 33 parkeringsplatser och beläggningen är låg. Möjligheten att försöka anlägga kantstensparkeringar i första hand utmed Karlsövägen bör också ses över och även andra parkeringslösningar bör undersökas.

Fastigheten Grönskär 2 är planlagd som byggnadskvarter för centrumbebyggelse och på fastigheten står ett tomställt områdeskontor som idag är uthyrt till en korttidshyresgäst. Bebyggelsen har gul kulturhistorisk klassificering, dvs fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 10 markanvisningar om totalt 1 038 lägenheter.

Detta är en direktanvisning till AB Svenska Bostäder. Bolaget har redan tomträtt på delar av den mark som föreslås bebyggas och inga fler ansökningar har kommit in för området de senaste åren.

Enligt statistik från USK 2012 är cirka 38 % av bostäderna i flerbostadshusen i Kärrtorp hyresrätter inom allmännyttan, cirka 11 % övriga hyresrätter medan bostadsrättsföreningar utgör cirka 51 % av det totala bostadsbeståndet i flerbostadshus. I Kärrtorp finns endast ett fåtal småhus.

### **Tidigare beslut**

Under 2004 gjordes ett programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp, Framtida Kärrtorp, och från detta har ett antal detaljplaner för bostäder utvecklats i området. Det område som återstår är centrum där kvarteret Näskubben pekades ut som lämplig för kompletterande bostadsbebyggelse. Området i kv Näskubben markanvisades för bostadsbebyggelse till Besqab Projektutveckling AB enligt beslut i Exploateringsnämnden 2012-06-14. Ett inriktningsbeslut fattades av kontoret på delegation 2012-11-21. Stadsbyggnadskontoret har som avsikt att behandla markanvisningen till Besqab samt föreslagen ändrad markanvändning och markanvisning till AB Svenska Bostäder i samma plan och exploateringen på samtliga tre tomter ingår i samma projekt.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning men ett start-PM planeras tas upp i december 2013 alternativt januari 2014.

### **Markanvisning och ändrad markanvändning**

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt ca 66 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Bild 2. Ortofoto på de föreslagna markanvisningsområdena



Bild 3. Föreslagen bebyggelse. Till höger syns förslag på ny bebyggelse på kv Näskubben som tidigare markanvisats till Besqab.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalen anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Gällande tomträttsavtal för Grönskär 2 reglerar användningen till kontorsändamål och ett tilläggsavtal till tomträttsavtal, i vilket den ändrade markanvändningen och den nya avgälden regleras, tecknas så snart detaljplanen har vunnit laga kraft. Bolaget ansvarar för och bekostar evakuering och rivning av den befintliga byggnaden. Markområdet vid kv Söderarm består i huvudsak av en allmän 7-dygnspartering och eftersom den sannolikt används av flera hyresgäster i bolagets befintliga bestånd runt omkring markanvisningsområdet ska det i kommande arbete utredas om delar av bolagets parkeringsplatser på tomträttsfastigheten Grönskär 3 i Kärrtorp ska få utökad parkeringstid. Parkering för nya bostäder inom både Grönskär 2 samt vid kv Söderarm ska hanteras genom underbyggt garage inom fastigheten Grönskär 2.

## **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.

I samband med markanvisningen till Besqab Projektutveckling AB fattade kontoret ett inriktningsbeslut på 9,7 mnkr på delegation 2012-11-21. I och med att projektet utvidgas med föreslagen ändrad markanvändning och markanvisning till Svenska Bostäder behöver inriktningsbeslutet revideras och de totala ekonomiska konsekvenserna för staden för samtliga tre områden redovisas under denna rubrik.

## **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 positivt nettonuvärde om 43 mnkr motsvarande 370 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>, se [bilaga 1](#) Nuvärdeskalkyl och Expl-Nyckeltal.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,87.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 20,8 mnkr, varav 0,7 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för ledningsflyttar, eventuell ombyggnad av bussterminal, gata och allmän parkering, åtgärder på och i anslutning till torget, serviser, rivning av befintlig förskola, reglering av kostnader för befintliga tomträtten Näskubben 2 såsom exempelvis bokfört värde samt eventuellt kostnader för marksanering.

Försäljningsinkomster som avser kv Näskubben beräknas till 57,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 55,9 mnkr. Byggherrarna står för plankostnader. För den mark som säljs står även byggherren för VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 163 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 324 %.

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 20,8 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-0,5	-0,7	-15,1	-3,7	-0,1	-20,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-15,1</b>	<b>-3,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>-20,8</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	57,1	0,0	57,1

<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).



Stadens utgifter/incomester för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

#### **Driftbudget**

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte påverkas av projektet. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 55,9 mnkr.

#### **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. En viss osäkerhet råder framför allt kring kostnader för flytt av ledningar och eventuella kostnader för ombyggnad av bussterminal, gata och allmän parkering.

#### **Slutsats-ekonomi**

Projektets totala ekonomi kan anses som bra. Risken för förändringar i ekonomin kan anses som normal. Ekonomin i de olika delarna av projektet ser dock olika ut.

- I kv Näskubben genereras ett stort överskott eftersom marken ska säljas för 10 766,60 kr/kvm ljus BTA.
- För fastigheten Grönskär 2 blir överskottet inte så stort eftersom fastigheten redan idag är upplåten med tomträtt, även om årsavgälden ökar i och med föreslagen ny bebyggelse. Det ändrade användningssättet till bostäder innebär att den årliga avgälden för fastigheten höjs från 107 650 kr/år till ca 238 800 kr/år.
- I förslaget vid kv Söderarm bedöms i detta tidiga skede intäkterna balansera kostnaderna men viss risk finns för ett mindre underskott p.g.a. osäkra kostnader för ledningsflytt.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet är ett bidrag till det politiska uppdrag som finns avseende antal lägenheter som ska markanvisas (4000 lgh/år) under 2013. Projektet ger ett tillskott av kompletteringsbebyggelse i ett mycket bra kollektivtrafikläge.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur dagvattnet kan omhändertas enligt LOD, buller från gata och tunnelbana, skyddsavstånd till tunnelbana och flytt av/avstånd till nätstation, samt eventuell förekomst av markföroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på varken rekreation, landskap eller naturmiljö/ekologi då det i huvudsak är redan hårdgjorda ytor som föreslås markanvisas.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Områdena består i huvudsak av redan hårdgjorda ytor, dels av en parkering och dels bebyggd med ett områdeskontor, samt mindre yta grön kvartersmark. Områdena bedöms inte ha några särskilda landskaps- eller rekreativvärden. Mot bakgrund mot detta bedömer kontoret att marken kan tas i anspråk för bebyggelse.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

### **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 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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Tillskottet av bostäder medför behov av förskola i närområdet och i denna fråga har kontoret ett nära och väl fungerande samarbete med stadsdelsförvaltningen. En gemensam lösning med den förskola som måste evakueras från kv Näskubben föreslås och det får utredas i detaljplanearbetet vart en förskola bör placeras.

Projektet kan komma att påverka elever på Kärrtorps gymnasium under byggtiden eftersom projektet delvis ligger på vägen från tunnelbanan till Kärrtorps gymnasium. Det är viktigt att inför byggnationen kunna säkerställa säkra skolvägar.

### **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 pågå i cirka 1,5 år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering med genomförandebeslut, preliminärt 2 kv 2015. Beroende på hur detaljplanen utvecklas kan genomförandebeslutet komma att delas upp för de olika delområdena i projektet och understiger de 10 mnkr fattas de av kontoret på delegation.

**Risker och osäkerheter**

Föreslagen bebyggelse vid kv Söderarm kräver flytt av ledningar. Vissa ledningsflyttar bör göras viss tid på året för att hålla nere kostnaderna och detta kan påverka tidplanen för projektet. Troligtvis behöver nätstationen vid kv Söderarm flyttas och en ersättningsplats måste hittas i kommande planarbete. Den nya nätstationen måste vara på plats innan den befintliga kan tas bort. Den planerade bebyggelsen hamnar intill vägar som alstrar buller och även tunnelbanan utgör en bullerkälla.

**Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen som har framfört önskemål om gruppbofastad samt att de nya lägenheterna medför behov av förskola i närområdet.

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

**Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och natur.

**Slut****Bilagor**

1. Nuvärdeskalkyl och Expl-Nyckeltal