

Handläggare
Karl-Johan Dufmats
08-508 263 10

Till
Exploateringsnämnden
2014-04-10

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 i Liljeholmen med AB Stockholmshem. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter om 24 mnkr och investeringsinkomster om ca 1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att ingå erforderliga avtal.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

2012-12-13 antog stadsbyggnadsnämnden detaljplanen för Golvläggaren 1, Syllen 3 samt del av Årsta 1:1 m.m. Stockholms kommunfullmäktige beslutade 2013-06-10 §33 om nyproduktion för AB Stockholmshem, nedan kallat Bolaget, inom fastigheterna Golvläggaren 1 och Syllen 3. Fastigheterna tillsammans med exploateringsnämndens markanvisning bidrar till ett projekt på ca 400 lägenheter. Storleken på projektet tillsammans med behovet av rivning inom befintliga tomträttsfastigheter medför att

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 10
Växel 08-508 276 00
karl-johan.dufmats@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

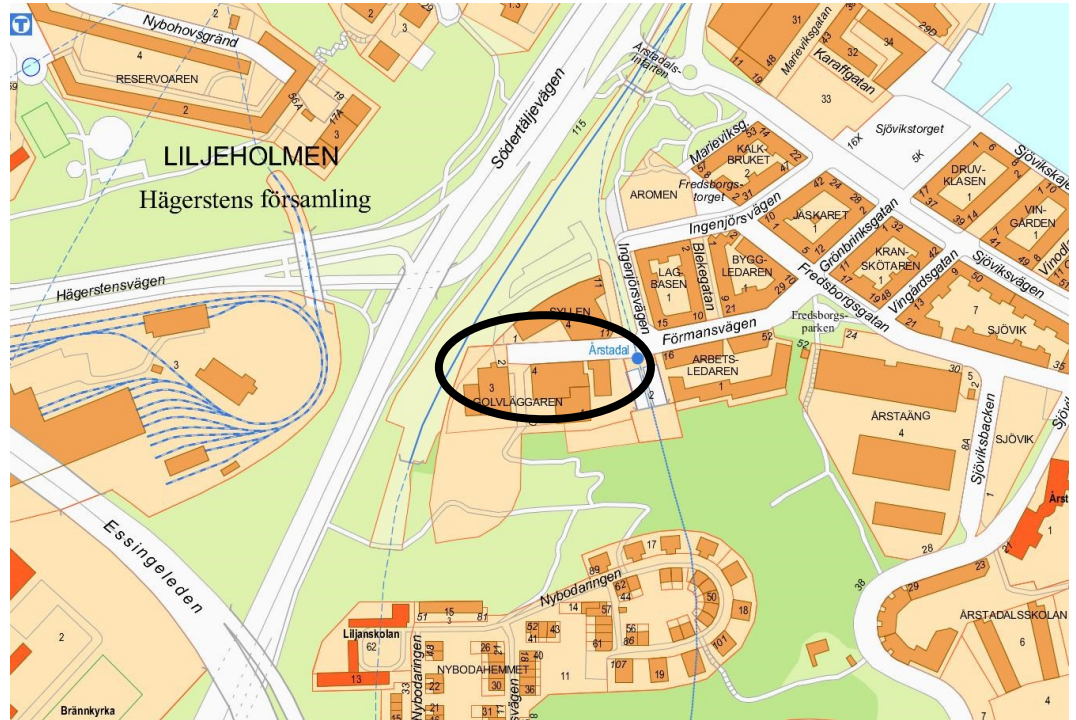
utbyggnadstiden blir omfattande och förväntas pågå mellan 2013 och 2018. Projektet kan ses som en del av Liljeholmskajens utveckling.

För att möjliggöra en utbyggnad av det markanvisade området inom Årsta 1:1 krävs att Förmansvägen höjs med som mest ca 1,5 meter.

Projektet innebär att ett flertal överenskommelser måste träffas, bland annat avtal om fastighetsförvärv av del av Jernhusen AB:s fastighet Liljeholmen 4:24 samt fastighetsregleringar mellan tomträttsfastigheterna Golvläggaren 1, Syllen 3 och traktfastigheten Årsta 1:1 samt mellan Golvläggaren 1 och AB Storstockholms lokaltrafiks (SL) tomträttsfastighet Golvläggaren 2. Vidare krävs en överenskommelse om nyttjanderätt med fastighetsägaren till Syllen 4 med anledning av Förmansvägens höjning.

Kontoret är positiv till utvecklingen av området som innebär en högre nyttjandegrad av tomträttsfastigheterna än tidigare samt medför nya målpunkter för de boende i Årstadal i samband med kommersialiseringen av bottenvåningen och den handelsetablering som förhoppningsvis tillkommer inom Golvläggaren 1 i direkt anslutning till tvärbanans station. Nämnden ombeds därför ge kontoret i uppdrag att gå vidare med genomförandet samt att träffa erforderliga avtal.

Bakgrund till överenskommelsen



Orienteringsbild

Stockholmshem förvärvade 2004 och 2009 de befintliga tomträttsfastigheterna Syllen 3 och Golvläggaren 1 i Liljeholmen, Årstadal. 2011-05-23 erhöll de en kompletterande markanvisning av Staden för del av Årsta 1:1. Projektet som helhet omfattar ca 400 lägenheter, varav ca 132 stycken ligger inom det markanvisade området, två förskolelokaler om vardera fyra avdelningar samt butikslokaler mot Tvärbanans station Årstadal. Projektet anknyter till pågående stadsutveckling i Årstadal.

Syllen 3 och Golvläggaren 1 karaktäriseras idag som verksamhetsområden med äldre kontors- och småindustribebyggelse. Den markanvisade delen av Årsta 1:1 utgörs delvis av en äldre husgrund som är överväxt och i andra delar av tidigare icke ianspråktagen mark.

Projektets utformning kräver att Förmansvägen höjs mellan 0 och 1,5 meter från korsningen med tvärbanan fram till vändplanen. Denna höjning görs för att möjliggöra en kvartersgata vidare in i bebyggelsestrukturen för att möjliggöra angöring till markanvisningsområdet. SL har under planarbetet uttryckt farhågor kring den störning som deras verksamhet inom Nybodadepån kan komma att utgöra för de boende inom Syllen. I

tomträttsavtalet ställs särskilda krav på att ljudklass B innehålls inomhus mot Södertäljevägen.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden antog 2012-12-13 §21 detaljplan för fastigheterna Golvläggaren 1, Syllen 3 och del av Årsta 1:1 m fl. Detaljplanen vann laga kraft 2013-01-12.

Exploateringsnämnden markanvisade 2011-04-14 del av Årsta 1:1 till AB Stockholmshem.

Överenskommelse om exploatering

Detaljplanen berör fastigheterna Golvläggaren 1 (AB Stockholmshem), Golvläggaren 2 (AB Storstockholms lokaltrafik), Syllen 3 (AB Stockholmshem), Syllen 4 (FastPartner AB), Liljeholmen 4:24 (Jernhusen AB) och Årsta 1:1 (Stockholms kommun). Från respektive Golvläggaren 2 och Liljeholmen 4:24 överförs ca 30 och ca 50 kvadratmeter till Golvläggaren 1 och Syllen 3. I den senare regleringen utgår ersättning, se hänvisning till expertrådets ärende nedan.

Höjningen av Förmansvägen innebär att Staden kommer behöva nyttja och delvis förändra stödmurar och lastgårdens höjd inom fastigheten Syllen 4. Denna förändring bekostas till hälften av Bolaget. Arbeten som rör gatans höjning och som sker inom allmän plats bekostas av Staden. Den del av Förmansvägen som löper mellan vändplanen och trappan upp mot Nybodahöjden övergår från att vara allmän plats till att bli kvartersmark där ena gångbanan tillgängliggörs för allmänheten genom en x-bestämmelse.

Expertrådet har godkänt ärendet(dnr E2012-385-1343).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Den del av Årsta 1:1 som markanvisades till Bolaget avses upplåtas med tomträtt. Höjningen av Förmansvägen och investeringarna i en ny trappförbindelse med Nybodahöjden samt investeringar i en utvidgad lekplats är kostnader som projektet bär. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt då Förmansvägens längd eller utbredning inte påverkas på annat sätt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till ca 24 mnkr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 85 mnkr motsvarande 208 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,85.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 24 mnkr, varav 1,1 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst projektering av Förmansvägen. Höjningen av Förmansvägen beräknas kosta ca 6,75 mnkr och investeringen i ny trappförbindelse med Nybodahöjden samt omlagda gångvägar och en utbyggd lekplats beräknas kosta ca 7,5 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 208 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 514 %.

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 ca 24 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-9,3	-10,1	0,0	0,0	0,0	-20,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,1	-9,3	-10,1	0,0	0,0	0,0	-20,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	max 3,3	
Internränta	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	max -0,5	
Avskrivningar	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	max -0,5	år 2014
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden anses vara i princip opåverkade då Förmansvägen är en befintlig gata. En viss omfördelning av drift och underhållskostnader förväntas i och med att den del av Förmansgränd som idag är gata övergår till Bolagets kvartersgata mellan Förmansvägen och

trappkopplingen mot Nybodahöjden. I gengäld kommer de omlagda gångvägarna att belysas vilket medför nya utgifter. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 3,5 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

De investeringar som projektet medför i form av en ny trappförbindelse med Nybodahöjden samt omlagda gångvägar har ännu inte projekterats i detalj. Därmed finns heller ingen noggrann kostnadsbedömning i detta avsnitt utan projektutgifterna baseras på tidigare erfarenheter av liknande projekt.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla visionen Ett Stockholm i världsklass – Vision 2030 – Strategisk inriktning. Projektet uppfyller målsättningarna med att markanvisa ett fortsatt högt antal lägenheter och ligger även i linje med översiktsplanens strategier om att stärka centrala Stockholm samt bygga staden inåt samt främja en levande stadsmiljö då stora delar av bottenvåningen mot Förmansvägen kommer utgöras av handelsytor och förskolelokaler. Den aktuella exploateringen avser ca 400 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Liljeholmen i dag finns ca 1370 lägenheter i hyresrätt vilket utgör ca 30 procent av beståndet.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är behovet av sanering inom del av Årsta 1:1 med hänvisning till existerande husgrund och därmed tillhörande utfyllnadsmassor. Dessa massor är blyhaltiga och den sanering som utförs i samband med byggnationen bidrar till att bättre hantera denna förorening inom därför avsedda deponier. Ekhabitatet har hanterats i linje med förutsättningarna som gavs i markanvisningsärendet.

Det buller som Södertäljevägen och till viss del även SL verksamhet inom Nyboda depån ger upphov till hanteras genom avstegsfall och gårdsmiljöerna samt delar av grönytan mellan Nybodahöjden och Årstadal bör få en bättre ljudmiljö i samband med projektets färdigställande.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som främsta kompensationsåtgärd föreslås ett utbyggt system av gångvägar inom grönområdet mellan Nybodahöjden, Årsta dal och Årstaberg samt en utvidgad lekplats för att omhänderta förskolornas samt de boendes behov av rekreation.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Golvläggaren 1 och Syllen 3 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Den markanvisade bebyggelsen ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Direkt tillgängliga entréer till de nya byggnaderna anordnas både från gata och från parkeringsgarage för att göra byggnaderna tillgängliga för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – ”Stockholm – en stad för alla”.

Påverkan på barn

I markanvisningsbeslutet skrev kontoret att det var särskilt viktigt att beakta trafikmiljön i den nya bebyggelsen då projektet ligger nära tungt trafikerade gator och spår. Därför är en bredare gångbana placerad på projektets sida där två förskolor är inplanerade. Vidare kommer projektet att bygga ut den befintliga lekplatsen i anslutning till Nybodahöjden.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget har byggstartat år 2013 och första inflyttning bedöms till år 2015 för Golvläggaren. Staden är i sin utformning av Förmansvägen beroende av att byggnationen inom kvarteret Golvläggaren kommit så långt att golvet lagts på källarvåningen för att höjningen av gatan ska kunna genomföras i denna del. Arbetena inom Syllen 3 styrs dels av hyresgästernas möjlighet att

flytta samt entreprenörens val av arbetsordning. Denna del planeras stå inflyttningsklar i etapper fram till 2018.

Risker och osäkerheter

Den före detta husgrunden samt tillhörande massor som finns inom markanvisningsområdet utgör idag en risk. Denna risk kommer försvinna i samband med saneringen inför kommande bebyggelse.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Trafiknämndens verksamhetsområde påverkas endast marginellt. Stadsdelsförvaltningens verksamhet påverkas genom de nya förskolelokalerna samt den utvidgade lekplatsen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förslaget är bra då det ger ett tillskott på bostäder i ett bra kollektivtrafikläge. Projektekonomi är acceptabel och ger ett litet överskott till Staden då Staden har intäkter i form av tomträttsavgälder.

Projektet överensstämmer med Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, som antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. I översiktsplanen utgör Liljeholmen ett stadsutvecklingsområde och ingår som en del av den centrala stadens utvidgning.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om 24 mnkr.

Slut

Bilaga 1-4 Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal.