

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2014-04-10

Överenskommelse om exploatering med försäljning om cirka 160 Mnkr och tomträtt, för bostäder, förskola och kommersiella lokaler inom fastigheten Södermalm 9:1 mfl i Södermalm med JM AB och AB Stockholmshem. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Södermalm 9:1 mfl omfattande investeringsutgifter om ca 72,5 Mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med försäljning med JM AB avseende Södermalm 9:1, 9:10, och 9:15 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 160 Mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Kristers Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Sammanfattning

Projekt Rosenlundsparken omfattar nyproduktion av ca 215 bostäder i flerbostadshus, sex avdelningar förskola samt lokaler i bottenvåningar ordnade som ett större stadskvarter samt ett fristående flerbostadshus på ett nytt torg. En ny gata uppförs från Magnus Ladulåsgatan ned till bostadskvarteren och Rosenlundsparken rustas upp enligt framtaget parkprogram. Den befintliga gång- och cykelvägen från Grindsgatan till Swedenborgsgatan upprustas till högre standard då förslaget om bussgata utgår, enligt Stadsbyggnadskontorets reviderade förslag efter granskning, och detaljplanen avgränsas till att främst utgöra bostadsbebyggelsen och ny lokalgata.

Exploateringsavtal kommer att undertecknas med JM AB för ca 85 stycken bostadsrättslägenheter och med AB Stockholmshem för ca 130 hyresrättslägenheter. Byggherrarna ansvarar för uppförande av alla anläggningar på privat mark och staden för alla anläggningar på allmän plats. Genomförandet sker samtidigt och en gemensam tidsplan och skedesplanering krävs för att genomförandet ska ske snabbt, ekonomiskt fördelaktigt för alla parter samt med så få störningar för boende som möjligt.

AB Stockholmshem renoverar delar av kvarter Linjalen med bland annat en ny mataffär i bottenvåningen mot Magnus Ladulåsgatan och upprustar samtidigt kvarter Ögonmåtet.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om ca 146 Mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 72,5 Mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till ca 270 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 160 Mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-04-11.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser mycket positivt på projektet som både ger hyresrätter och bostadsrätter i ett attraktivt läge i staden, möjlighet till att upprusta Rosenlundsparken och ett ekonomiskt överskott till staden. Flertalet av stadens mål i Vision 2030, Promenadstaden- Stockholms översiktsplan uppnås genom projektet.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden markanvisade 2012-04-19 ca 70 lägenheter med bostadsrätt till JM AB och ca 130 lägenheter med tomträtt till AB Stockholmshem och begärde samtidigt planändring av Stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för projekt Rosenlundsparken 2012-04-19 och detaljplanen har varit ute på samråd och granskning. Nästa steg är godkännande av detaljplan i Stadsbyggnadsnämnden och sedan antagande i kommunfullmäktige.

Detaljplanen för ”Södermalm 9:1 mfl, område kring Rosenlundsparken” ger möjlighet att uppföra ca 225 bostäder i flerbostadshus, sex avdelningar förskola samt lokaler bottenvåningar ordnade som ett större stadskvarter samt ett fristående flerbostadshus på ett nytt torg. Den tidigare föreslagna bussgatan utgår och detaljplanen avgränsas till att främst utgöra bostadsbebyggelsen och ny lokalgata. Parkupprustningen av Rosenlundsparken kvarstår dock som en del i projektet. Projektets genomförandetid är ca 5 år.

Utöver de åtgärder som behövs göras för att uppfylla detaljplanens intentioner kommer kontoret att utföra flera anläggningsåtgärder. Två övergångsställen på Magnus Ladulåsgatan byggs om till högre standard och Rosenlundsparken rustas upp enligt framtaget parkprogram. Förslag till konstnärlig utsmyckning är under framtagande tillsammans med Stockholm konst och kommer att implementeras i Rosenlundsparken.

AB Stockholmshem renoverar delar av kvarter Linjalen med bland annat en ny mataffär i bottenvåningen mot Magnus Ladulåsgatan och upprustar samtidigt kvarter Ögonmättet.

Tidigare beslut

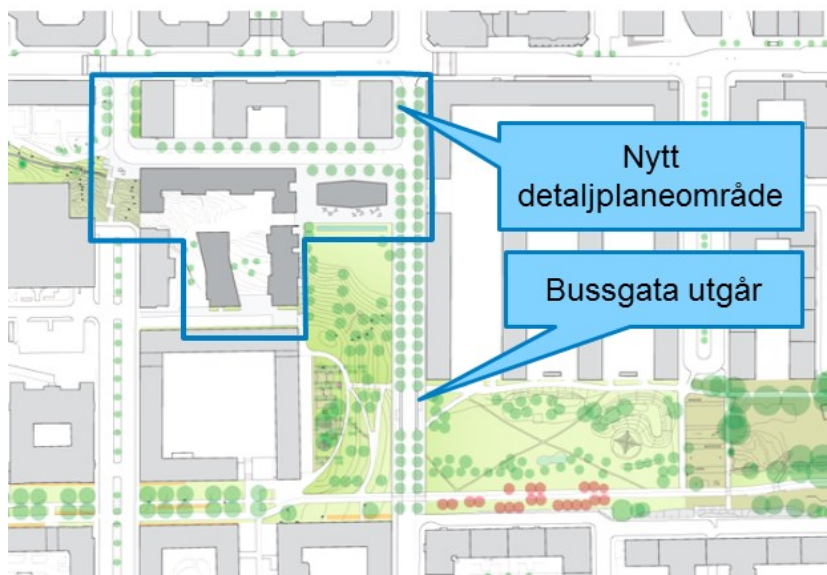
Marken inom projektområdet är idag parkändamål enligt gällande detaljplan området ägs av staden. På platsen finns idag en grusplan, en hundrastgård, park/naturmark i en norrslutande bergslänt och två förskolor. Den ena förskolan är upplåten med tomträtt till SISAB som hyr ut lokalen till en privat aktör. Den andra förskolan är redan evakuerad från området vid Fatbursparken pga byggnation av Citybanan. Evakuering av förskolorna är nödvändigt för att kunna genomföra planen.

Exploateringsnämnden markanvisade 2012-04-19 ca 70 lägenheter med bostadsrätt till JM AB och ca 130 lägenheter med tomträtt till AB Stockholmshem och begärde samtidigt planändring av Stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2012-04-19 *Startpromemoria för planläggning av område kring Rosenlundsparken i stadsdelen Södermalm (200 lägenheter och 6 avdelningar förskola)* samt gav kontoret i uppdrag att ”utreda möjligheten till en förlängning av Swedenborgsgatan”. Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisning av samråd 2013-11-14 och gav kontoret i uppdrag att ”studera möjligheten att höja parkhuset med ytterligare tre-fyra bostadsvåningar.”.

Reviderad detaljplan efter granskning

Stadsbyggnadskontoret kommer till Stadsbyggnadsnämnden föreslå ett omarbetat förslag där bussgatan utgår och detaljplanen endast omfattar den nya bostadsbebyggelsen samt angörande gator och torg. Skälet är bland annat Trafikförvaltningens (SL) negativa kritik till bussgatan under granskningen.



Föreslagen exploatering med bussgata som utgår.

Överenskommelse om exploatering

Avtal för överenskommelse om exploatering har tecknats med AB Stockholmshem för ca 150 hyresrättslägenheter och JM AB för ca 75 stycken bostadsrättslägenheter. Avtalen innehåller överenskommelser om tomträttsavgäld och köpeskilling, tid för fastighetsbildning, tillträde och hur ett genomförande av projektet ska ske.

Byggherrarna ansvarar för uppförande av alla anläggningar på privat mark och staden för alla anläggningar på allmän plats. Genomförandet sker samtidigt och gemensam tidsplan och skedesplanering krävs för att genomförandet ska ske snabbt, ekonomiskt fördelaktigt för alla parter samt med så få störningar för boende som möjligt.

Expertrådet har godkänt ärendet 2012-04-11 (dnr E2010-384-1653).

Ekonomiska konsekvenser för staden

JM AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20500 kr per ljust BTA för bostäder och 7000 kr per ljust ekvivalent BTA för lokaler och förskola. Marken avses upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem. Bolagen står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Staden investering uppgår till ca 72,5 Mnkr. Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 Mnkr samt att försäljningen överstiger 90 Mnkr.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

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 146 Mnkr motsvarande 634 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,7.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 72,5 Mnkr, varav 3 Mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, evakuering av befintliga verksamheter, grönkompensation och konst.

Försäljningsinkomster som avser byggrätter beräknas till 160 Mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 153 Mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till

282 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till ca 270 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden bekostar en serviceanslutning samt fastighetsbildning för respektive tomträttsfastighet.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 72,5 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 (-)	-3,1	-3,3	-26,3	-1,1	-19,3	-19,4	-72,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,1	-3,3	-26,3	-1,1	-19,3	-19,4	-72,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	160,4	0,0	0,0	0,0	160,4

¹ 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 nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	2,5	2,5	2,5	2,5	max 2,5	
Internränta	0,0	-1,8	-1,8	-1,7	-1,6	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	max -2,2	år 2015
Reavinster/förluster	0,0	160,1	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 160,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	158,6	-1,4	-1,4	-1,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,5 Mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,8 Mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,5 Mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 153 Mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Genomförandet av den nya lokalgatans östra koppling till Magnus Ladulåsgata är projektet mest komplicerade och kostsamma del på ca 17 Mnr. Ett stort antal ledningar måste läggas om på grund av att den nya vägen får en annan höjd och lutning än dagens situation. De intilliggande husens grundkonstruktion måste förstärkas genom nya stödmurar.

Slutsats - ekonomi

Projektets ekonomi är god och utrymme finns för de ekonomiska osäkerheterna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Stadens övergripande måldokument

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, Promenadstaden – Stockholms översiktsplan och mål i stadens budget.

Bostäder

Projektet uppfyller målet i översiktsplanen *om att* ”arbeta med många olika typer av bostadsprojekt och en mångfald av aktörer på bygg- och bostadsmarknaden” samt målet om att bygga ”skilda typer med olika upplåtelseformer i stadens alla delar.”

Projektet uppfyller mål i stadens budget om ökat bostadbyggnad då man har ökat exploateringen under planprocessen från start-pm till nu föreslagen exploatering.. Den aktuella exploateringen avser 130 lägenheter i hyresrätt samt 85 bostadsrätter.

Bostadbeståndet inom Södermalm stadsdel var år 2012 41,3% hyresrätter, varav 11,2% hyresrätter hos allmännyttan, och 58,7% lägenheter i bostadrättsform (källa: Stockholm stad 2012).

Lokaler

Projektet uppfyller målen i Vision 2030, Översiktsplanen samt stadens budget för 2014 då projektet innehåller en blandning av bostäder och verksamheter genom de 6 avdelningar förskola och lokaler i bottenvåningarna mot den nya lokalgatan och i det så kallade parkhuset.

Miljö

En landskapsanalys inför planeringen togs fram under 2011. Rapporten visade att Rosenlundsparken var en flitigt använd och uppskattad park och redogjorde för de värden som försämras eller försvinner genom bebyggelseförslaget. Dessa är främst att förkastningsbranten framför kvarteret Alnmåttet försvinner och att förståelsen för Stockholms naturlandskap försämras, att Rosenlundsparkens funktion som en lokal spridningskorridor mellan Vita bergsparken och Tantolunden försämras då flertalet träd inom exploateringsområdet försvinner

Ett parkprogram har tagits fram vilket föreslår en betydande upprustning av Rosenlundsparken med ytor för lek och spontanidrott. De starkt trafikerade gång- och cykelstråken ska förbättras och säkerheten prioriteras. Programmet kommer att omarbetas då förslaget om bussgatan utgår vilket bland annat berör förslaget om aktivitetstråket.

Exploateringen innebär att alla träd inom kvartersområdet försvinner och att förkastningsbranten byggs för. Åtgärder för att kompensera denna förlust är nya gatuträd längs den nya lokalgatan och i gång- och cykelstråket emellan Swedenborgsgatan och Grindsgatan. Även plantering längs gatan vid kvarteret Alnmåttet syftar till att minska den negativa påverkan på spridningskorridoren. Ett nytt läge för hundrastgård har inte funnits inom Rosenlundsparken.

Infiltration av dagvatten föreslås i våtbädd på allmän plats. Frågan måste dock utredas närmare i senare skede.

Projektet uppfyller delar i översiktsplanens mål om *En god tillgång till attraktiva parker och grönområden* genom att förslaget utgår ifrån ”parkprogrammets riktlinjer för park- och naturtillgång”, trots att parkytan minskas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Rosenlundsparken är en del av ett övergripande stråk som börjar på Vintertullstorget och går via Katarina Bangata, Vartoftagata till Rosenlundsparken och fortsätter vidare mot strandpromenaden utmed Årstaviken och dess koloniområde. Projektet föreslår att grönkompensationsåtgärder används till att förstärka och tydliggöra detta stråk, framförallt sträckan från Grindsgatan till Ringvägen.

Projektet uppnår inte målen om att *Värna och utveckla stadens ekologiska infrastruktur* då träd i förkastningsbranten försvinner men viss kompensation görs i enlighet med målet om att "Förlorade ekologiska värden av särskild betydelse ska kompenseras".

Energihushållning

Översiktsplanen anger att nya energilösningar och tekniska försörjningssystem ska främja goda bostäder och lokaler i miljöanpassade och energieffektiva hus.

Projektet uppfyller stadens mål om energianvändning för bostäder då bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt" taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Utförning av alla allmänna ytor inom projektet har strävat efter att följa stadens krav om tillgänglighet och uppfyller målen. Ett undantag måste dock göras vid den nya lokalgatans östra angöring till Magnus Ladulåsgatan. Gångbanan vid den sydöstrasidan får en lutning över 5 % men gångbanan på andra sidan uppfyller stadens krav.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram under 2013. Analysens konstaterar att upprustningen av den östra delen av parken är positiv medan bebyggelseförslaget är negativt då den lummiga västra delen med berget och i vintertid populära pulkabacken fyller en viktig funktion, främst för äldre förskolebarn och skolbarn.

Parkprogrammet förslår att bevara de öppna ytorna och höjder i parkens västra del för pulkabacke, rutschkana, *kulle med lek* och *aktivitetsyta* för spontanidrott och lek för att kompensera de ytor och funktioner som äldre förskolebarn och skolbarn mest uppskattar med dagens Rosenlundspark.

Förslaget uppnår staden mål med att förbättra situationen för barns och ungdomars miljöer, ökad trygghet i parker och grönområden samt att skapa idrottsytor och idrottsanläggningar i hela staden med särskilt fokus på spontanidrott.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt avsätts ca 750 000 kronor för konst. Ett förslag är under framtagning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017. Arbetena med gata och park kommer att ske parallellt där det är möjligt. Staden inleder genomförandet med evakuering av förskolorna för att kunna börja med lokalgatan och den infrastruktur som ska försörja den nya bostadsbebyggelsen. Gång- och cykelvägen genom parken måste ledas om under större delen av arbetet med lokalgatan, den nya gång- och cykelvägen samt parkhuset. Sist kommer anläggandet av torg- och parkytorna att ske.

Risker och osäkerheter

Det finns en stor risk för överklagan och förskjutning av tidsplanen.

Genomförandet av den nya lokalgatans östra koppling till Magnus Ladulåsgata projektet mest tekniskt komplicerade avsnitt. Ett stort antal ledningar läggs om på grund av att den nya vägen får en annan höjd och lutning än dagens situation. De intilliggande husens grundkonstruktion måste förstärkas genom nya stödmurar. Fördröjningar i tid på grund av tekniska svårigheter kan därför uppstå.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen vilka är positiva till förslaget och vars synpunkter om parkens utformning kommer att bearbetas vid fördjupningen av parkprogrammet.

Då projektet medför en utgift över 50 Mkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser mycket positivt på projektet som både ger hyresrätter och bostadsrätter i ett attraktivt läge i staden, möjligt till att upprusta Rosenlundsparken och ett ekonomiskt överskott till staden. Flertalet av stadens mål i Vision 2030, Promenadstaden- Stockholms översiktsplan uppnås genom projektet.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal