

Handläggare
Per-Eric S. Siljestam
08-508 275 37**Till**
Exploateringsnämnden
2014-09-25

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ledinge 1 i Tensta till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ledinge 1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna avtal med Sisab om återtagande av tomträten Ledinge 1 enligt utlåtandet. (genomförandebeslut)
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 275 37
Växel 08-508 276 00
per-eric.siljestam@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretNiklas Karlsson
Enhetschef

Bilaga: Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder, nedan kallad bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för 110 lägenheter med hyresrätt inom fastigheten Ledinge 1 i stadsdelen Tensta.

Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, för f.d. Bussehuskolan. Skolan är nedlagd och lokalerna står idag tomma och det finns ett överskott av lediga skollokaler i området. Vid skolan finns också en fotbollsplan med konstgräs. Avsikten är att den ska behållas och att idrottsförvaltningen ska överta driften.

I samråd med SLK föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna avtal med SISAB om återlämnande av tomträtten och att ersätta SISAB för bokförda värden och rivningskostnader om ca 13,5 mnkr.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 12 mnkr

Då projektet väl uppfyller målsättningarna i Järvalyftet och mot bakgrund av den särskilda utdelning som beslutats från de kommunala bostadsbolagen för att finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar föreslår kontoret, i samråd med SLK, att projektet genomförs med ett underskott.

I och med att investeringsutgiften beräknas understiga 50 mnkr kommer samtliga investeringsbeslut att fattas av exploateringsnämnden.

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

Exploateringskontoret anser att projektet bidrar till att uppfylla delar av målen i Vision Järva 2030 med att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse.

Bakgrund till markanvisningen

AB Svenska Bostäder, nedan kallad bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 110 lägenheter inom fastigheten Ledinge 1 i stadsdelen Tensta.

Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, för f.d. Bussehuskolan. Skolan är nedlagd och lokalerna står idag tomma. Utbildningsförvaltningen har sagt upp hyresavtalet och det finns ett överskott av lediga skollokaler i området. Byggnaderna riskerar att förfalla och Sisab planerar för rivning. Platsen är väl lämpad för bostadsbebyggelse med närhet till centrum och grönområden. Vid skolan finns också en fotbollsplan med konstgräs. Avsikten är att den ska behållas och att idrottsförvaltningen ska överta driften.

Bolaget arbetar med upprustning av sitt bestånd av bostäder i Tensta och Rinkeby och har sedan 2011 fått 17 markanvisningar om totalt ca 1860 lägenheter.

För området gäller en plan från 1965, Pl. 6550, enligt vilken fastigheten är avsedd för Allmänt ändamål, låg- och mellanstadieskola. Den delen av Akalla 4:1 som berörs, är markerad som parkmark.

I USK:s statistik för Tensta är 28,0 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 38,6 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 33,4 % av lägenhetsbeståndet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 98,3 % respektive ca 1,7 % i småhus.

Tidigare beslut

Några tidigare beslut i ärendet finns inte. Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 110 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Orienteringskarta med fastigheten Ledinge i markerad



Ortofoto med markanvisningsområdet i Tensta

Förslaget visar ca 110 nya lägenheter i sju fristående byggnader i fyra våningar på platsen för den nuvarande skolan. Fotbollsplanen med konstgräs och den intilliggande basketplanen som idag ligger inom skolans område bevaras. I samband med projektet föreslås även en viss upprustning av planen.



LEDINGE 1 | MARKANVISNING | 2014-08-28 | SITUATIONSPLAN SKALA 1:500/AS



*Situationskiss från Svenska Bostäder.
Bollplanen och intilliggande basketplan blir kvar.*



LEDINGE 1 | MARKANVISNING | 2014-08-28 | VY FRÅN VÄSTER (FOTBOLLSPLAN)



Visionsbild.

Enligt förslaget överförs ca 2000 kvm av allmänplatsmark till kvartersmark. Fotbollsplanen planläggs för idrottsändamål och överförs till idrottsförvaltningen.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Avtal om återtagande av tomträten

För att genomföra projektet erfordras att f.d. Bussenhusskolan rivs och att SISAB återlämnar tomträten. SISABs kostnader för rivning och nedskrivning av bokförda värden beräknas till ca 13,5 mnkr. I samråd med Stadsledningskontoret och Stadshus AB föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna avtal med SISAB om återlämnande av tomträten, och att staden genom exploateringsnämnden ersätter SISAB för bokförda värden och rivningskostnader om ca 13,5 mnkr.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott på cirka 12 mnkr till staden. Underskottet orsakas av kostnader för bokförda värden och rivning av Bussenhusskolan.

Kontoret har samrått med stadsledningskontoret i beredningen av ärendet och konstaterar att projektet inte uppfyller stadens krav på lönsamhet i exploateringsprojekt. Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag innebär dock en möjlighet för staden att via en särskild utdelning finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, inom vilka åtgärder som främjar integration och social sammanhållning kommer att genomföras. Då projektet väl uppfyller målsättningarna i Järvalyftet och mot bakgrund av möjligheten till särskild villkorad finansiering enligt ovan föreslår kontoret, i samråd med SLK, att projektet genomförs med ett underskott.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

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. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 12 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 29,5 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 17,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 61 %. I och med att investeringsutgiften beräknas understiga 50 mnkr kommer samtliga investeringsbeslut att fattas av exploateringsnämnden. Investeringsutgifterna kan inrymmas inom befintlig budgetram.

Vid sidan av kostnader för rivning av Bussenhusskolan är de största kostnadsposterna ombyggnad av gata och vändplan samt vissa åtgärder på anslutande parkmark. Inkomsterna består i kommande tomträttsavgälder.

Bilaga: Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering samt för rivningskostnader mm i samband med återlämnande av tomträtten.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 29,2 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 17,3mnkr 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 (-)	00	13,7	-0,2	-0,1	-2,4	-4,8	-21,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	13,7	-0,2	-0,1	-2,4	-4,8	-21,3
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 exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

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

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms inte öka efter genomförandet.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede helt förutse stadens utgifter i projektet. Staden tar kostnader för rivning innan detaljplanen antagits. Risken för att en ny detaljplan inte kommer att vinna laga kraft bedöms som liten.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott på cirka 12 mnkr. Kommunfullmäktige har tidigare beslutat att den särskilda utdelningen från bostadsbolagen bl.a. ska avse finansiering av projekt inom stadens långsiktiga vision Järva 2030 (Järvalyftet).

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet stämmer väl med kontorets verksamhetsplan att intensivt arbeta med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och samtidigt uppfylla målen i Vision Järva 2030 om att stärka stadsdelarnas identitet och att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att nå bostadsbyggnadsmålen genom att nya bostäder uppförs i ett kollektivtrafikhärläge.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan. Till övervägande delen genomförs projektet på tidigare bebyggd mark. 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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Förslaget har goda möjligheter att skapa en bra boendemiljö för barn. Projektet gränsar västerut till Kämpingeskogen, österut ligger Glömmingeskogen, söderut Spånga kyrkogård och ett fornlämningsområde, samt 350 m norrut Järva friområde med goda möjligheter till rekreation. Bollplanerna kommer att kvarstå och driftas av Idrottsförvaltningen. Skolor finns i närområdet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till slutet av år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller i samband med att överenskommelse om exploatering träffas med Bolaget, preliminärt 2016.

Risker och osäkerheter

Några risker eller osäkerheter bedöms idag inte att föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat Spånga-Tensta stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret är positivt inställt till förslaget.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning har skriftligen uttryckt att de har behov av en gruppbostad med 6 lägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Idrottsförvaltningen vill behålla den 7-manna konstgräsplan och intilliggande basketplanen som finns inom fastigheten Ledinge 1.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet bidrar till att uppfylla delar av målen i Vision Järva 2030 med att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut