

Handläggare
Maria Jansson
08-508 265 16**Till**
Exploateringsnämnden
2015-09-24Emma Nilsson
08-508 264 68

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB och Åke Sundvall Projekt AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Åke Sundvall Projekt AB 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.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 68
Växel 08-508 276 00
emma.t.nilsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretSara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår en markanvisning till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB, nedan kallad Wästbygg, samt en till Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallad Åke Sundvall, inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg. Aktuella områden ligger vid Vårbergstoppen i direkt anslutning till ett redan pågående projekt som genom denna markanvisning kan utökas.

Det område som föreslås markanvisas till Wästbygg avser ungdomsbostäder i flerbostadshus och innehåller ca 110 lägenheter, vilka avses upplåtas med hyresrätt. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Den del som föreslås markanvisas till Åke Sundvall avser flerbostadshus och innehåller ca 150 lägenheter, vilka avses upplåtas med bostadsrätt. Marken ska överlåtas till byggherren. Åke Sundvall ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4900 kr per ljust BTA förutsatt ett p-tal på 0,5.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 22 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 37,6 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 94,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 96,4 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-09-16.

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

I direkt anslutning till området som berörs av markanvisningen pågår ett arbete med detaljplan för radhus (dnr 2011-06065). Aktuell markanvisning föreslås ingå i redan startad detaljplan och ett gemensamt start-PM ska tas för de tre markanvisningarna.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden lämnade 2010-10-28 markanvisning, efter markanvisningstävling, till Sjaelsö Sverige AB för uppförande av 40 radhuslägenheter. Sjaelsö Sverige AB gick i konkurs och en ny markanvisning gjordes 2013-11-14 till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB. I nämnden 2010 lämnades även en markanvisning till Micasa Fastigheter i Stockholm AB för uppförande av 6 gruppbestäder. Planprocessen pågår och exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret som ambition att utöka projektet med de tillkommande markanvisningarna.

Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse om ca 110 ungdomsbostäder i flerbostadshus väster om det område som anvisats för radhus. Marken avses upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt.

Åke Sundvall AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse om ca 150 lägenheter. Marken ska överlåtas till bolaget och bostäderna upplåtas med äganderätt.

Vårbergstoppen är ett större parkområde invid det naturliga Vikingaberget, främst formad av överskottsmassor från tunnelbanebebyggelsen i Stockholm. Ambitionen på 60-talet var att skapa ett konstgjort berg lämpligt för vinteridrott. För området gäller en stadsplan från 1967 enligt vilken marken är avsedd för park samt allmän parkering och servering, avsett för besökare till Vårbergstoppen. Parkering samt servering har dock aldrig genomförts och vinteridrott utövas inte i någon större utsträckning på toppen.

I stadsdelen Vårberg är ca 82 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt medan 18 % är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna är fördelade enligt följande, 12 % ettor, 20 % tvåor, 37 % treor, 16 % fyror samt 15 % femmor (källa USK 2015). Aktuell markanvisning bidrar med mindre lägenheter i hyresrätt samt mindre lägenheter i bostadsrätt.

Under sommaren 2014 markanvisades 120 hyresrättslägenheter i Vårbergs centrum till Vårberg förvaltning AB. Under hösten 2014 markanvisades ca 30 lägenheter i Vårberg till Vårlov KB inom befintlig tomträtt. Under sommaren 2014 antogs en

detaljplan på Kalvholmen 1, strax söder om Skärholmens centrum där Stockholmshem AB ska bygga om befintlig kontorsbyggnad till hyresbostäder. I april 2015 markanvisades ca 200 studentbostäder till Elsa509KB intill Vårbergs centrum, inom befintlig tomträtt. Idrottsförvaltningen har en färdig detaljplan för Vårbergs IP där ombyggnad och upprustning är planerad att ske med start 2017.

Wästbygg har under de senaste 5 åren fått 2 markanvisningar om totalt 60 lägenheter och 40 radhus.

Åke Sundvall har under de senaste 5 åren fått 13 markanvisningar om totalt 863 lägenheter.

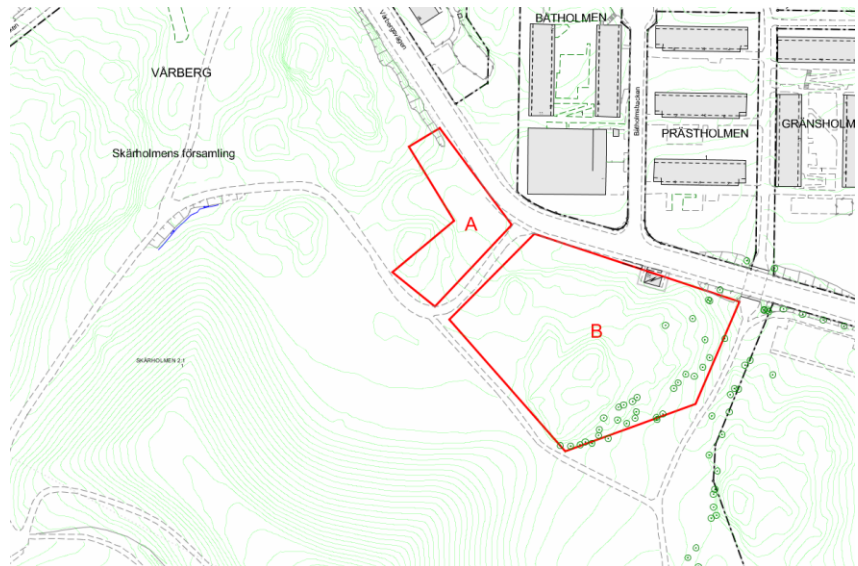


Bild 1, Markanvisningsområdena markerade i rött där område A avses markanvisas till Wästbygg samt område B till Åke Sundvall.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

I direkt anslutning till de områden som föreslås markanvisas pågår planarbete för radhus (dnr 2011-06065). Planarbetet har haft mycket låg aktivitet under ett antal år, främst beroende på problem med finansiering av nya vägdragningar samt att den första byggherren gick i konkurs. Start-PM har under våren avvaktats med hänsyn till denna markanvisning. Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret har gemensamt arbetat för att utöka projektet då det ur

stadsplaneringssynpunkt och de högt ställda bostadsmålen är positivt att knyta an bebyggelsen till Vårbergsvägen och att öka exploateringen.

Markanvisning

Förslaget som inkommit från Wästbygg innehåller nybyggnation av 110 ungdomslägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Förslaget som inkommit från Åke Sundvall innehåller nybyggnation av 150 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Bild 2, Ortofotobild med markanvisningsområdena markerade i rött där område A avses markanvisas till Wästbygg och område B till Åke Sundvall.

Exploateringen 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. Den del som föreslås markanvisas till Wästbygg upplåtas med tomträtt. Den del som föreslås markanvisas till Åke Sundvall ska säljas.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande. Överenskommet pris för den del som föreslås markanvisas till Åke Sundvall är 4900 kr per ljus BTA. Priset förutsätter ett p-tal om 0,5 platser per lägenhet i underjordiskt garage.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-09-16 (dnr E2015-00263).

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.

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 22 mnkr motsvarande 38 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Bilaga 2.

Marken inom område A som föreslås markanvisas till Wästbygg kommer att upplåtas med tomträtt. Marken inom område B som föreslås markanvisas till Åke Sundvall kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,66.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 37,6 mnkr, varav 0,9 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst byggnation av ny väg samt marksanering. Försäljningsinkomster som avser bostadsrättslägenheter samt redan markanvisade radhus beräknas till 96,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 94,6 mnkr.

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

Byggherrarna ska stå för plankostnaden. Byggherrarna står för va-anslutningsavgift för bostadsrättslägenheter samt radhus. Staden står för va-anslutningsavgift för hyresrättslägenheterna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 58 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 %.

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 37,6 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering	Ack t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,9	-0,8	-1,8	-24,3	-9,8	0,0	-37,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,9	-0,8	-1,8	-24,3	-9,8	0,0	-37,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	96,4	0,0	0,0	96,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. 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	2015	2016	2017	2018	2019	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	0,0	0,0	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	max -1,1	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	94,6	0,0	0,0	0,0	totalt 94,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	95,2	0,6	-1,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-1,0	-1,0	-1,0	mellan -1 och -1,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-1,0	-1,0	-1,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,6 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,7 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 94,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

Vårbergstoppen är uppbyggd av schaktmassor av delvis oklart ursprung. I det intilliggande planområdet har det genomförts en miljöundersökning som visar på varierande förekomst av förorenade massor. Kostnaden för marksanering är osäker.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis och trots vissa osäkerheter visar projektet på ett överskott och positivt nettonuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision

2030. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8000 lägenheter under 2015. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser 110 lägenheter i hyresrätt samt 150 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2340 lägenheter i hyresrätt respektive 520 lägenheter i bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Vårbergstoppen är som tidigare nämnt en av människan skapad topp. Toppen är skapad av schaktmassor från bland annat utbyggnaden av tunnelbanan. Det finns konstaterade föroreningar i marken och speciellt den tidigare markanvisade radhusbebyggelsen ska anpassas till terrängen för att undvika onödiga schakt. Ytterligare provtagningar blir troligen aktuella i det fortsatta detaljplanarbetet. Inom aktuellt markanvisningsområde är det främst berg i dagen och det är därmed högst troligt inte utsatt för föroreningar.

Vårbergstoppen ligger inom Bornsjökilen som är en av Stockholms gröna kilar. Det föreligger dock viss tveksamhet hur stark kopplingen är mot kilens kärnområden i Huddinge och Botkyrka p.g.a. stora barriärer vid Vårby.

Exploateringskontoret har tagit fram en landskapsanalys över del av Vårbergstoppen i planarbetet för den tidigare markanvisningen. Denna pekar på särskilt skyddsvärda strukturer och habitat kring Vårbergstoppen, främst ädellövskogsområdet, rasbranterna, södervända brynzoner, ett antal större ekar och andra lövträd samt stående död ved i skogsmarkens brynzon. Dessa områden ligger i huvudsak utanför de områden som berörs av markanvisningen.

Bebyggelsens påverkan på naturvärden och miljö kommer utredas vidare under planarbetet med hänsyn till att ett större grönt område exploateras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Området kring bebyggelsen ska tillgängliggöras för den breda allmänheten och förhoppningen är

att fler människor ska vilja röra sig kring toppen efter exploateringen.

Energihushållning

Bolagen 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Inom planområdet planeras det för en förskola. Området kring Vårbergstoppen är flitigt använt av föreskoleklasser för utomhusaktiviteter. Under planarbetet kommer utredas möjligheter för att tillgängliggöra Vårbergstoppen ytterligare samt att stärka gång- och cykelstråkens attraktivitet alla tider på dygnet.

Konstnärlig utsmyckning

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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q4 2016.

Risker och osäkerheter

Vårbergstoppen är uppbyggd av schaktmassor av delvis oklart ursprung. I det intilliggande planområdet har det genomförts en miljöundersökning som visar på varierande förekomst av förorenade massor. De flesta provvärden är under MKM-gränsvärdena men ett flertal ligger över KM-gränsvärdena. Området för markanvisningen berörs uppskattningsvis endast marginellt av fyllnadsmassor.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på att exploateringen utökas till att omfatta ytterligare 260 bostäder, vilket är ett steg närmare de 8000 bostäder som exploateringskontoret ska markanvisa under året. En tydligare koppling till Vårbergsvägen och ett mer rejält grepp kan generera att ingreppet i naturmiljön blir mer motiverat. Den utökade exploateringen gör att projektet blir lönsamt för exploateringskontoret vilket är en förutsättning för att projektet ska få fortskrida.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal