

Handläggare
Andreas Burghauser
08-508 265 15**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Påsen 8 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Södra Hammarbyhamnen med Kvp 8 Fastighet AB och Kvp 10 Exploatering AB m fl. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Påsen 8 m.fl. fastigheter omfattande investeringsutgifter om 57,7 mnkr och investeringsinkomster om 18,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelser om exploatering med försäljning med Kvp 8 Fastighet AB avseende del av Påsen 8, med The Village Sthlm AB om exploatering med försäljning av del av Hammarbyhöjden 1:1, med Kvp 10 Exploatering AB avseende exploatering inom Påsen 10 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningarna och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 221,4 mkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 15
Växel 08-508 276 00
andreas.burghauser@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret**Håkan Falk**
Förvaltningschef

Martin Skillbäck

Tf. Avdelningschef

Sammanfattning

Planförslag har upprättats för delar av kvarteren Påsen och Godsvagnen. Enligt förslaget ändras användningen från kontors- och lagerändamål till i huvudsak bostäder. Totalt inrymmer förslaget cirka 750 nya bostadsrättslägenheter, två nya förskolor med sammanlagt cirka 10 nya avdelningar samt kommersiella lokaler. Merparten av marken är privatägd. En mindre del förutsätts förvärvas från staden. Staden anvisar mark för 125 lägenheter i detta ärende. Överenskommelser om exploatering har träffats med följande parter:

- Kvp 8 Fastighet AB (Skanska och Ikano) äger tomträtten Påsen 8. Tomträtten dödas och merparten av marken säljs till bolaget för cirka 141,8 mnkr.
- Kvp 10 Exploatering AB (Skanska och Ikano) äger fastigheten Påsen 10. Överenskommelsen innehåller bl.a. överlåtelse av mark till staden samt reglering av gatukostnader. Kvarteret Påsen kommer efter utbyggnaden att innehålla 378 lägenheter, en förskola om cirka 5 avdelningar samt kommersiella lokaler.
- The Village Sthlm AB (Skanska och Areim) äger fastigheten Godsvagnen 10. För att få en ändamålsenlig fastighetsindelning säljer staden en mindre del av gatufastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till bolaget för cirka 79,6 Mnkr. Den utökande fastigheten kommer efter utbyggnaden att innehålla 372 lägenheter och en förskola om cirka 5 avdelningar.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar nettonuvärde om 161 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 57,7 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 348 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 221,4 mnkr. Expertrådet väntas godkänna ärendet 2015-12-02. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser det positivt att de aktuella delarna av kv. Påsen och Godsvagnen nu planeras för i huvudsak bostadsändamål.

Flera av fastigheterna är lågt exploaterade idag och de nya bostäderna blir ett välkommet tillskott.

Bakgrund

Detaljplan

Hammarby Sjöstad är i huvudsak utbyggd enligt ett detaljplaneprogram från 1996. Det övergripande målet är att omvandla det f.d. hamn- och industriområdet till framförallt bostadsändamål. Kvarteren på ömse sidor om Virkesvägen i områdets södra del har i det ursprungliga programmet förutsatts kvarbli som arbetsområde. Några av fastigheterna i kv. Påsen och Godsvagnen är dock lågt utnyttjade och har under senare år förvärvats av bygg- och fastighetsbolag i syfte att omvandlas till i huvudsak bostadskvarter. Detaljplanearbetet för denna omvandling pågår f.n. och planförslaget har under tiden 2015-09-16 till 2015-10-14 varit på granskning.



Del av Hammarby Sjöstad med planområdet för kv. Påsen och Godsvagnen markerat

Ambitionen med planförslaget är att skapa ett levande bostadsområde i Hammarby Sjöstad med tydliga kopplingar till platsens industrihistoria och med arkitektur av hög kvalitet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, förskolor och centrumändamål. Vidare innebär planen att värdefull befintlig bebyggelse bevaras samt att befintlig park utökas. Planförslaget innehåller bl. a ca 750 lägenheter samt två förskolor med sammanlagt cirka 10 avdelningar.

Stadsbyggnadsnämnden planerar ta upp detaljplanen för godkännande under december 2015 och för antagande i kommunfullmäktige under kvartal 1 2016.

Berörda fastigheter

Påsen 8 och 10

Fastigheten Påsen 8, med adress Virkesvägen 5 i Södra Hammarbyhamnen, är upplåten med tomträtt till Kvp 8 Fastighet AB. Bolaget ägs av Skanska och Ikano. Fastigheten är bebyggd med en kontors- och lagerbyggnad uppförd på 1970-talet. Gällande detaljplan anger industri- och kontorsanvändning. Skanska och Ikano äger även Kvp 10 Exploatering AB som har förvärvat den intilliggande fastigheten Påsen 10. Såväl tomträtten Påsen 8 som äganderätten Påsen 10 har förvärvats för att ingå i en större bostadsexploatering. Enligt planförslaget inryms cirka 378 lägenheter inom kv. Påsen varav ca 90 inom del av Påsen 8.

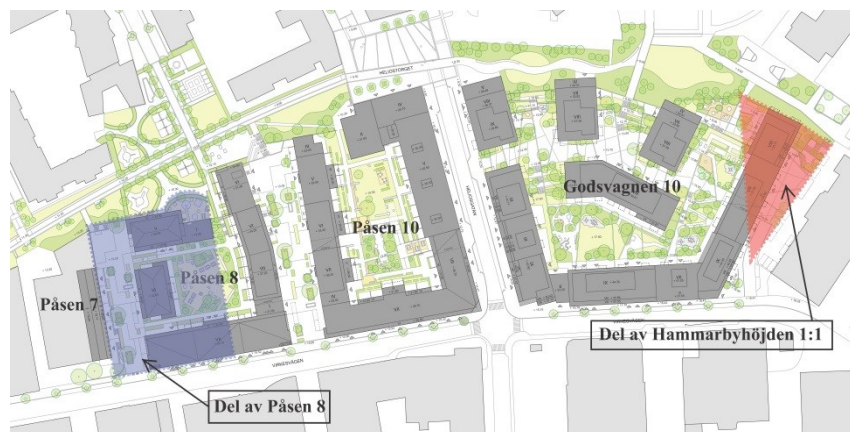


Illustration av planförslag för delar av kv. Påsen och Godsvagnen med berörda fastigheter markerade

Godsvagnen 10 och Hammarbyhöjden 1:1

Fastigheten Godsvagnen 10, med adress Virkesvägen 13-19, ägs av The Village Sthlm AB vilket i sin tur ägs av Skanska och Areim. Fastigheten har varit bebyggd med en kontors- och logistikbyggnad. Tomten är nu avriven. Gällande detaljplan anger kontorsanvändning. Fastigheten förvärvades för att, i likhet med kvarteret Påsen, exploateras för bostadsändamål.

För att få en mer ändamålsenlig fastighetsindelning föreslås att ca 1 400 m² av stadens gatufastighet Hammarbyhöjden 1:1 regleras in i Godsvagnen 10 och ingår i bostadsexploateringen. Enligt planförslaget kan därmed cirka 365 lägenheter uppföras inom fastigheten varav cirka 35 inom del av Hammarbyhöjden 1:1.

Påsen 7

Fastigheten Påsen 7 med adress Virkesvägen 5 är upplåten med tomträtt till KB Påsen 7 AB vilket i sin tur ägs av Svenska Hus AB. Fastigheten är bebyggd med en kontors- och lagerbyggnad uppförd på 1940-talet. Gällande plan anger industri- och kontorsanvändning.

En mindre del av fastigheten ingår i nu aktuellt planförslag och föreslås omvandlas till 5 bostäder. Överenskommelse om exploatering planeras tecknas samordnat med en större ombyggnad av resterande del av tomträtten.

Överenskommelser om exploatering

Överenskommelser om exploatering har upprättats med följande bolag och med följande huvudsakliga innehåll:

Kvp 8 Fastighet AB

Tomrätten till Påsen 8 dödas och merparten av marken försäljs till bolaget för cirka 141,8 mnkr. En del av fastigheten kvarblir i stadens ägo och blir parkmark, en del skall regleras till grannfastigheten Påsen 7 och ingå i en blivande kvartersgata. Bolaget skall inom försåld mark samt inom del av Påsen 10 uppföra ca 378 lägenheter, kommersiella lokaler samt en förskola om cirka 5 avdelningar. Förskolan skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt till Södermalms stadsdelsförvaltning.

Kvp Påsen Exploatering AB

Bolaget överlåter till staden den del av fastigheten Påsen 10 som skall utgöra parkmark utan ersättning. Staden skall bygga om och komplettera allmänplats marken invid fastigheten. Bolaget skall i gengäld erlægga gatukostnadsersättning till staden.

The Village Sthlm AB

Staden överlåter en del av gatufastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till bolaget för en köpeskilling om cirka 79,6 mnkr. Bolaget överlåter den del av Godsvagnen 10 som skall utgöra parkmark utan ersättning. Staden skall bygga om och komplettera allmänplats marken invid fastigheten. Bolaget skall i gengäld erlægga gatukostnadsersättning till staden. Bolaget skall inom Godsvagnen 10 uppföra cirka 372 lägenheter, kommersiella lokaler samt en förskola om cirka 5 avdelningar. Förskolan skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt till Södermalms stadsdelsförvaltning.

Överenskommelserna innehåller i övrigt sedvanliga paragrafer om t ex:

- Fastighetsbildning
- Gemensamhetsanläggningar
- Servitut och ledningsrätter
- Ansvar för eventuell markrening
- Dagvatten
- Tillgänglighet i utemiljön
- Kvalitetsprogram
- Avfallshantering mm

Överenskommelserna redovisas i Bilaga 1-3

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandet av detaljplanen sker i huvudsak inom privatägd mark. Viss ombyggnad av det allmänna gatunätet samt komplettering av befintlig park kommer dock staden att svara för. Fastighetsägarna skall erlagga gatukostnadsersättning till staden. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas endast marginellt av utbyggnaden.

Stadens investeringar väntas uppgå till 57,7 mnkr. Markförsäljningarna innebär en intäkt för staden om totalt ca 221,4 mnkr. Värderingarna av respektive markområde som försäljs avses redovisas för Expertrådet 2015-12-02.

Ärendet skall beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningsintäkten överstiger 90 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 161 mnkr motsvarande 232 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Del av marken avses säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,36.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 57,7 mnkr, varav 7,3 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gator inklusive kompletterande parkutbyggnad. Inkomsterna beräknas till cirka 18,4 mnkr, varav huvuddelen utgörs av gatukostnadsersättningar.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 221,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 221,2 mnkr.

Försäljningsintäkten är indexreglerad och kan komma att öka eller minska beroende på indexutvecklingen fram till tillträdesdagen.

Fastighetsägarna står för plankostnader, anslutningskostnader för VA, sopsug, el, tele, fjärrvärme med mera samt kostnader på kvartersmark.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 47 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Stadens ovanligt låga utgifter per lägenhet beror på att större delen av lägenheterna byggs på privatägd mark. Staden har heller inga större utgifter för anläggande av nya gator eller andra allmänna ytor, utan mestadels anpassning av befintlig gatustruktur och parkstråk till den nya bebyggelsen. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 348 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering avseende egna anläggningar.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 57,7 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 18,4 mnkr i löpande

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

prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-7,3	-1,0	-0,6	-7,4	-12,4	-29,1	-57,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	9,1	9,3	18,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-7,3	-1,0	-0,6	-7,4	-3,3	-19,7	-39,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	221,4	0,0	0,0	221,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,2	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	0,0	221,2	0,0	0,0	0,0	totalt 221,2
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	221,2	0,0	0,0		
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 -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 225,4 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Staden skall svara för gatu- och parkombyggnaden i projektet. Kostnaderna för dessa arbeten är behäftade med vissa osäkerheter beroende på marknadsläge vid upphandlingstillfället, risk för

oönskad etappindelning av arbetena mm. Staden skall även svara för eventuella kostnader för markreningsåtgärder på den mark staden säljer. Här föreligger en viss osäkerhet, särskilt för marken inom Påsen 8 som inte går att undersöka fullt ut förrän befintlig bebyggelse på fastigheten rivits. Beroende på när detaljplanen vinner laga kraft kan också tidpunkten för stadens arbeten komma att påverkas.

Den ekonomiska risken påverkar investeringskostnadernas prognossäkerhet men bedöms inte kunna föranleda ett negativt nettonuvärde.

Försäljningsintäkterna är indexreglerade och kan komma att förändras, upp eller ner, beroende på när tillträdesdagen infaller.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi är god. Projektet väntas ge ett stort överskott till staden. Även om investeringskostnaderna är behäftade med vissa osäkerhetsfaktorer bedöms risken för projektet vara godtagbar. Vidare bedöms risken för ett negativt ekonomiskt utfall som liten.

Projektet bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för 2016.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Kontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Den planerade bebyggelsen uppfyller bl.a. målet om högt bostadsbyggande i kollektivtrafiknära lägen.

Miljö

Kontorets bedömning är att projektet inte innebär någon betydande påverkan på miljön. Vissa miljökonsekvenser bör dock utredas vidare vid planeringen av bebyggelsen, bl. a. behovet av marksaneringsåtgärder inom området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk i projektet. I samband med plangenomförandet kommer Heliostorget och parkstråket omedelbart norr om kv. Påsen och Godsvagnen att kunna utökas och färdigställas vilket kontoret ser som mycket positivt.

Näringsliv och arbetstillfällen i regionen

Den planerade omvandlingen av delar av kvarteren innebär ett visst bortfall av arbetsplatser. Dessa är förhållandevis få. I gengäld kommer ett betydande nytillskott av arbetsplatser i västra Hammarby Sjöstad de närmaste åren, främst inom kvarteren Fredriksdal och Mårtensdal.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna i projektet har beaktats under planens framtagande. Byggherrarna har förbundit sig att följa de av Staden upprättade riktlinjerna för tillgänglighet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel om 300 000 kronor att avsättas för konstnärlig utsmyckning i samband med stadens arbeten i parkstråket norr om kv. Påsen och Godsvagnen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen planeras tas upp i kommunfullmäktige för antagande under kvartal 1 2016. Bolagen planerar byggstart i nära anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas bedömer bolagen en första inflyttning vara möjlig i årsskiftet 2017/2018. Bolagen räknar därefter med en successiv inflyttning i kvarteren under cirka 2 års tid. Exploateringskontoret kommer att anpassa färdigställandet av angränsande gatu- och parkmark till att bolagen slutför sina byggnationer.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer detaljplanen som delvis kontroversiell och risken för överklagande bedöms därför inte som försumbar. Om detaljplanen överklagas innebär detta att tidplanen påverkas, tider för byggstart och inflyttning kommer troligen att förskjutas.

Exploateringskontorets arbeten med anpassning och ombyggnad av gatu- och parkmark bedöms som okomplicerade och förknippade med få risker förutom de som redovisats under ”Ekonomiska risker”.

Information till andra förvaltningar

Utbyggnadsförslaget har tagits fram i samråd med Södermalms Stadsdelsförvaltning, Trafikkontoret och Stadsbyggnadskontoret.

Behovet av nya skollokaler ökar i Hammarby Sjöstad de närmsta åren. Olika lösningar för att hantera frågan diskuteras för närvarande mellan berörda förvaltningar.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser det positivt att de aktuella delarna av kv. Påsen och Godsvagnen nu planeras för i huvudsak bostadsändamål. Merparten av fastigheterna är lågt exploaterade och de nya bostäderna blir ett välkommet tillskott. Bostäderna får ett utmärkt läge i Sjöstaden med närhet till kollektivtrafik, skolor och kommersiell service.

Kvp Påsen 8 har förvärvat tomträtten till Påsen 8 och äganderätten till grannfastigheten Påsen 10 för att i huvudsak bygga bostäder. Detta innebär att bolaget, förutom en förhållandevis hög förvärvskostnad, även svarar för övriga kostnader för att friställa marken. Den aktuella delen av Hammarbyhöjden 1:1 är inte självständigt bebyggbar och bör därför, efter försäljning, ingå i grannfastigheten Godsvagnen 10. Kontoret anser att det i dessa fall är försvarbart att även den mark som staden anvisar och försäljer in i projektet får bebyggas med bostadsrättslägenheter. Det ska tilläggas att nära nog all mark som staden har anvisat för bostadsändamål i Hammarby Sjöstad har fördelats efter principen 50% hyresrätter - 50% bostadsrätter. I kommande bostadsprojekt i området kommer kontoret att sträva efter att upprätthålla denna princip.

De nya bostäderna ger ett värdefullt tillskott till stadens beting enligt uppgörelsen med staten, landstinget och Solna, Järfälla och Nacka kommuner om tunnelbaneutbyggnaden. Enligt detta avtal skall staden planlägga för ca 40 000 nya lägenheter i Söderort till år 2030 varav ca 2 000 i Hammarby Sjöstad.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse Godsvagnen 10
2. Överenskommelse Påsen 8
3. Överenskommelse Påsen 10
4. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal