

Handläggare
Sofia Iderheim
08-508 264 90**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Markanvisning för bostäder och förskolor inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Bromma till AB Svenska bostäder, Folkhem Trä AB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskolor inom fastigheten Stockholm Ulvsunda 1:1 till AB Svenska bostäder, Folkhem Trä AB och Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna (inriktningsbeslut).
3. 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 90
Växel 08-508 276 00
sofia.iderheim@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet omfattar en sträcka längs med Västerled i Bromma, projekt Västerledsstråket. Området sträcker sig längs med Västerled mellan Olovslund i väster och Nyängsparken i öster.

Syftet är att göra Västerled till en grön trädgårdsstadsgata med bebyggelse i gatuliv. Staden bedömer att ca 200-300 lägenheter samt ett par förskolor kan byggas inom området. Några mindre kommersiella lokaler ska möjliggöras.

I direkt anslutning till detta område ligger projekt ”Västerled” vilket utgörs av ca 120 bostäder fördelade på två områden där genomförandebeslut fattades i exploateringsnämnden i mars 2016. De två områdena ligger på norra sidan om Västerled mellan Grundläggargvägen och Nyängsvägen och ett i den västra delen av Västerledshöjden mellan Västerled och Koltrastvägen. Dessa båda projekt bidrar både enskilt och tillsammans till att göra Västerled som gata mer stadslik.

Markanvisningar föreslås till tre byggherrar: AB Svenska bostäder (Svenska bostäder), Folkhem Trä AB (Folkhem) och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), nedan gemensamt kallade Bolagen. Exakt fördelning av marken sker i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Fördelningen hyresrätter och bostadsrätter ska vara ca 50%/50%.

Till Svenska bostäder och SISAB upplåter Staden mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa. Vad gäller markanvisningen till Svenska bostäder har Staden för avsikt att pröva förslaget om Stockholmshus inom detta projekt.

Folkhem ska förvärva marken för bostadsändamål för 26000 kr/m² ljus BTA (P-tal 0,6 och underjordiskt garage).
Kommersiella lokaler 4500 kr/m² BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 46 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 177,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 127 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 220,7 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-05-12.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Utvecklingen av området ligger i linje med översiktsplanens inriktning att koppla samman stadens delar och främja en levande stadsmiljö i hela staden genom att komplettera befintlig bebyggelse med utgångspunkt i pågående markanvändning och lokala förutsättningar.

Området längs Västerled har goda förutsättningar för ny bebyggelse.

Bakgrund till markanvisningen

Staden har långsiktiga mål, bland annat om att bostadsbyggandet ska bidra till en mer sammanhållen stad där utveckling för att koppla samman stadens olika delar är en viktig faktor. I detta projekt är ambitionen att ta ett helhetsgrepp om Västerled, vägen som går genom stora delar av södra Bromma mellan stadsdelarna Abrahamsberg, Ålsten och Stora Mossen.

Avsikten är att Västerled ska omvandlas från den gata med känsla av trafikled som den är idag till en gata som mer upplevs som en stadsgata. I detta projekt, Västerledsstråket, ses hela sträckan från Orrspelsvägen/Abrahamsbergsvägen till Nyängsparken över och utvecklingen av sträckan utgör en viktig del i målet att koppla samman och förtäta staden. Målsättningen är att göra om Västerled till en grön trädgårdsstadsgata med hjälp av bebyggelse i gatuliv samt en starkt grön karaktär.

Flera byggherrar har längs med denna sträcka inkommit med markanvisningsansökningar. Kontoret föreslår att utifrån inkomna ansökningar direktanvisa till AB Svenska bostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB och Folkhem Trä AB. Den exakta placeringen för respektive bolag samt antalet lägenheter kommer att preciseras under detaljplanearbetet. Staden bedömer att ca 200-300 lägenheter ryms inom området.



Område som markanvisas längs med Västerled. En mer exakt avgränsning samt fördelning mellan byggherrarna (Svenska bostäder, Folkhem och Sisab) kommer att ske i samband med detaljplanearbetet.

När det gäller markanvisningen till Svenska bostäder har staden för avsikt att pröva Stockholmshus enligt inkommen markanvisningsansökan. Utformningen prövas i detaljplanen. Svenska bostäder bygger hyresrätter.

Folkhem inkom med en markanvisningsansökan i oktober 2014. Den har sedan dess bearbetats vidare och en förnyad ansökan inkom i januari 2016. Folkhems förslag kommer att bearbetas vidare under planprocessen. Folkhem avser att bygga bostadsrätter.

SISAB har redan en förskola inom området (fastigheten Krocketplan 13 vilken är upplåten med tomträtt). Denna har sedan tidigare omfattats av en påbörjad planändring (år 2006) för att möjliggöra utbyggnad samt ev. ny infart. Denna förändring och planändring bakas nu in i detta större område. Efter en översyn av förskolebehovet inom området samt närområdet föreslås att ytterligare en permanent förskoletomt prövas i anslutning till Nyängsparken, öster om Urbergsvägen.

AB Svenska bostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB är kommunala bolag medan Folkhem Trä AB är ett bolag som är ägt till hälften av Rikshem AB och den andra hälften av Folkhem Invest AB. Folkhem Invest AB är i sin tur helägt av Folkhem Produktion AB.

Bolagen har sedan 2011 fått markanvisningar för bostäder enligt följande:

SISAB - 1 markanvisning för 6 lgh.

Svenska bostäder - 28 markanvisningar för totalt drygt 3200 lgh

Folkhem (inkl Sidöparken) - 3 markanvisningar om totalt 120 lägenheter.

För området gäller detaljplaner enligt vilka fastigheten är avsedd för park eller planerad allmän plats. Området längs med Västerled utgör idag en grön remsa/stråk längs med gatan.

År 2014 utgjordes bostäderna i de berörda stadsdelarna av ca 2000 lgh i flerbostadshus i Abrahamsberg. Av dessa var drygt 700 i bostadsrätter och resterande del hyresrätter varav ca 1100 i allmännyttan. I Ålsten utgjordes bebyggelsen av drygt 900 privatägda småhus, ca 225 lgh i flerbostadshus varav ca 180 i bostadsrättsföreningar och resterande del hyresrätter där inga ingick i allmännyttan.

(<http://www.statistikomstockholm.se/index.php/omradesfaktax> ,
[hämtad 2016-05-02])

Befintlig bebyggelse i intilliggande områden består sammantaget av en blandning av villor, radhus och flerbostadshus.

Bebyggelsen har uppförts successivt från 1930-talet och framåt.

Den nya bebyggelsen innebär att obebyggd mark längs med Västerled tas i anspråk. Platsen består idag av mark med vissa natur- och rekreationsvärden, men bedöms kunna bebyggas utan att väsentligt skada dessa värden.

Genom att göra gatuutformningen längs med Västerled mer stadsmässig, jämfört med idag, är avsikten att trafiksituationen på gatan förbättras. I och med fler bostäder knyts stadsdelarna Abrahamsberg och Ålsten samman vilket är positivt ur trygghetshänseende.

År 2008 markanvisades två områden norr om Västerled, mellan Grundläggargvägen och Nyängsvägen samt norr om Koltrastvägen, för totalt ca 120 lägenheter till Byggnads AB Abacus och Victor Hansson Fastigheter AB.

Genomförandebeslut godkändes i exploateringsnämnden i mars 2016 och förväntas lyftas till kommunfullmäktige i juni 2016. Stadsbyggnadsnämnden planerar att anta detaljplanen efter sommaren 2016.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. En start-PM för detaljplaneläggning planeras i stadsbyggnadsnämnden den 2016-08-18.

Markanvisning

Staden bedömer att förslaget innehåller nybyggnation av cirka 200-300 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna föreslås upplåtas med bostadsrätt och hyresrätt fördelat på cirka hälften vardera.

Två förskolor är tänkta inom området. Den ena som en utvidgning och ersättning för den befintliga paviljongförskolan på Krocketplan 13 och den andra som en ny permanent förskola.

Den exakta avgränsningen samt fördelningen av lägenheter för respektive byggherre kommer att utredas vidare i arbetet med detaljplanen. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Område som markanvisas längs med Västerled. En mer exakt avgränsning samt fördelning mellan byggherrarna (Svenska bostäder, Folkhem och Sisab) kommer att ske i samband med detaljplanearbetet.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Mark för hyresrätter och förskola upplåts med tomträtt medan marken som markanvisas för bostadsrätter till Folkhem säljs.

Tomträterna upplåts enligt kommunfullmäktiges taxa för tomträttsavgälder. Priset för kvartersmarken som säljs för bostadsändamål är 26 000 kr/m² ljus BTA. Priset för bostäder förutsätter ett P-tal om 0,6 bilplatser per lägenhet i underjordiskt garage. Parkeringstalet fastställs i planprocessen enligt Stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna P-tal.

För kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) gäller 4 500 kronor per m² BTA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-05-12 (dnr: E2016-00646).

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.

Kalkylen bygger i detta skede på totalt 200 lägenheter, hälften hyresrätter och hälften i bostadsrätt.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede)

positivt nettonuvärde om 46 mnkr motsvarande 285 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,59.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 177,4 mnkr.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning för bostäder beräknas till 220,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 208,3 mnkr.

Stora kostnader i projektet är ombyggnation av Västerled och Nyängsvägen samt korsningen där de båda möts. Ledningsomläggningar i gatorna samt längs med Västerled och försiktighet på grund av närhet till stora befintliga ledningar medför också det stora kostnader. Eftersom stora gröna områden tas i anspråk ska grönkompensation utredas vidare i arbetet med detaljplanen.

Inkomsterna utgörs av markförsäljning inom området för projektet. Byggherrarna står själva för kostnaden för VA-anslutning på den mark vi säljer.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 987 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Förklaringen till denna relativt höga nivå är en i kalkylen försiktig exploateringsgrad och att sträckan är lång och ytorna som berörs av gatuombyggnad är stora. Kostnaderna för ombyggnation av Västerled samt eventuell ledningsflytt är stora och lägenhetsstorleken har i intäktskalkylen satts till 80 kvm istf 100 kvm. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 127 %.

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 cirka 177,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-8,3	-7,0	-	-56,6	-18,6	-177,4
				86,9			
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-8,3	-7,0	-	-56,6	-18,6	-177,4
				86,9			
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	220,7	0,0	220,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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							Kom-
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	mentar
Resultatpåverkan							
ExpIN							
Löpande	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	max 0,9	
intäkter/kostnader							
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,9	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	208,3	0,0	0,0	totalt 208,3
Summa	0,0	0,0	0,0	209,2	0,9		
resultatpåverkan							
nämnd							
Resultatpåverkan							

TRN+SDN							
Driftskostnader	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	mellan -0,3	
TRN+SDN						och -0,4	
Underhållskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0	
trafiknämnden						och -0,3	
Summa	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3		
resultatpåverkan							
TRN+SDN							

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,7 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 208,3 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.

Den största osäkerheten är vilken ny bebyggelse som detaljplanen slutligen medger och hur stora gatuombyggnader som krävs.

En osäkerhetsfaktor för projektet är tiden. Eventuella överklaganden av detaljplanen påverkar tidplanen.

Marken inom projektet är tänkt att delvis upplåtas med tomträtt och delvis säljas. Beroende på hur kvartersstrukturen kommer att se ut kan försäljningsinkomster och tomträttsavgälder variera.

Närheten till en stor vattenledning som finns i området kan försvåra markarbeten samt omläggning av andra ledningar. Försiktighetsåtgärder vid dessa arbeten är tidskrävande och dyrare än normalt.

Slutsats-ekonomi

Trots relativt stora investeringar inom området bedöms exploateringen, genom försäljning av mark, ge en god ekonomi

för staden. Projektet bedöms ge ett överskott till staden och exploateringen ger en god ekonomi för staden i sin helhet.

Stadens utgifter för år 2016 kan finansieras inom årets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen avser ca 200-300 lägenheter i bostadsrätt och hyresrätt. En blandning av upplåtelseformer förespråkas i de olika stadsdelarna. Markanvisningen bidrar till att uppfylla flera av Stadens mål:

- markanvisa 8000 lägenheter i år
- markanvisa minst 4000 hyresrätter i år
- koppla samman stadens delar
- främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Lokaler

Kommersiella lokaler kommer att utredas i arbetet med detaljplanen. På något eller några platser längs med Västerled förmodas lokaler bli aktuella för att möjliggöra en levande gatumiljö.

Två förskolor planeras inom området.

Miljö

Västerledsstråket utgör ett stort område i form av en lång sträcka längs med Västerled tillsammans med intilliggande områden. Några av de viktigaste miljö- och hälsofrågorna som ska utredas vidare i det fortsatta arbetet i detta område är buller och naturmiljö. Större delen av området ligger inom ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefullt område) där bland annat groddjur och barsskogslevande arter samt deras spridningszoner finns.

Vid den fortsatta planeringen av ny bebyggelse ska även grönstråkens koppling till varandra samt spridningsvägar i området utredas vidare. Anpassning av bebyggelsen ska göras så att grupper och stråk av vegetation bevaras.

Kompensationsåtgärder för den påverkan bebyggelsen gör utreds vidare och barns möjlighet till lekmiljöer ska beaktas.

Luftkvaliteten i området bedöms inte påverkas av projektet och inga kända markföroreningar finns i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I projektet kommer gröna ytor längs med Västerled att tas i anspråk i och med denna exploatering. Ytan utgör idag bland annat en grön remsa längs med Västerled. På vissa ställen finns gångstråk och stigar genom den gröna remsan vilka allmänheten använder för rekreation eller som genvägar till olika närliggande områden.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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. Området som bebyggs har vissa terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bidrar till förskolor i området. Flera förskolor i närområdet är tillfälliga då de har bygglov vilka går ut inom några år. Att permanenta förskolor genom att planlägga mark för dem är av stor vikt för att påverkan på barn i området ska bli så liten som möjligt.

För skolor inom området gäller att en behovsanalys visar att det i Bromma som helhet råder ett underskott på skolplatser år 2040.

Ombyggnad av Västerled bidrar till säkrare skolvägar då vägen ska byggas om från den upplevda trafikled den är idag till en mer stadslik gata.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. 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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller vid start-PM, preliminärt i stadsbyggnadsnämnden i augusti 2016. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q2 2018.

Risker och osäkerheter

Tidplan för detaljplanen är osäker då denna kan komma att överklagas.

Eventuella ledningsomläggningar och försiktighet kring desamma på grund av stora befintliga färskvattenledningar gör arbetet svårt och tidskrävande. Då ledningarna inte får påverkas måste försiktighet iaktas. Detta medför en risk i arbetet. Huruvida ledningsflytt krävs eller ej kommer att utredas i det arbetet med detaljplanen. Ombyggnation av Västerled utgör en risk då det medför trafikpåverkan för stora delar av södra Bromma.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2016-05-03.

Kontorets sammanfattande bedömning

Västerledsstråket har goda förutsättningar för ny bebyggelse genom att det ligger nära Brommaplan och Alvik och har relativt goda allmänna kommunikationer.

Projektet bidrar till blandade upplåtelseformer i området och ger möjlighet att pröva Stockholmshusen i ett attraktivt område.

Genom att anpassa ny bebyggelse till platsen och genom att lägga ny bebyggelse längs med Västerled skapas ett nytt gaturum vilket möjliggör en ny koppling mellan de olika stadsdelarna utan större påverkan på befintlig boendemiljö. Samtidigt kan den nya bebyggelsen öka både trivsel och säkerhet längs med vägen.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal