

Handläggare
Edwin Björkefall
08-508 266 37

Till
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 vid Nykroppagatan till Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 37
Växel 08-508 276 00
edwin.bjorkefall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB, nedan kallat bolaget, har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka

60-70 bostadsrättslägenheter på del av fastigheten Farsta 2:1 intill Nykroppagatan i Farsta.

Det område som föreslås markanvisas till bolaget omfattar ca 3000 kvm och består i dagsläget av allmän parkmark. Efter fastighetsbildning ska bolaget förvärva marken för 10 300 kr per m² ljus BTA.

Det föreslagna området ingår i förslaget till planprogram för Tyngdpunkt Farsta, inom vilket föreslås en utveckling av Farsta centrum och dess omkringliggande huvudvägar. Nykroppagatan utgör ett centralt beläget stråk i Farsta.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 28 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 44,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 151 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 76,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07 (dnr E2016-00678).

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

Bakgrund till markanvisningen

Ett förslag till planprogram för Tyngpunkt Farsta togs fram 2012 i enlighet med översiktsplanen. Förslaget innebär ett tillskott på drygt 8 000 bostäder till dagens ca 10 000 bostäder, samt handel, verksamheter och allmänna funktioner som en kraftigt ökad befolkning kräver. Förslaget utgår från fyra strategier: utveckling av Farsta centrum, skapande av urbana stråk, att vända Farsta mot sjöarna, samt en utveckling av Farstastråket. Nykroppagatan utpekades i planprogrammet som ett urbant stråk i den viktiga länken mellan Farsta centrum och Magelungens strand.

Inom det föreslagna området har AB Familjebostäder en markanvisning sedan 2013 för ny bostadsbebyggelse om ca 170 lägenheter (dnr E2013-513-00887). Under planprocessen har denna markanvisning minskats till att omfatta ca 80 lägenheter på grund av nya förutsättningar. Dessa bostäder ingår i etapp 1 för Stockholmshusen. Stockholmshusen är namnet på ett huskoncept

som tagits fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra.

Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 60-70 lägenheter längs med Nykroppagatan.

Bolagets moderbolag, Svenska hem i Bromma Mark IV AB har under de senaste fem åren fått sex markanvisningar om totalt 329 lägenheter.

För området som föreslås markanvisas gäller två stadsplaner, från 1958 (5326) och från 1959 (5570A), enligt vilka området är avsett för park-ändamål.

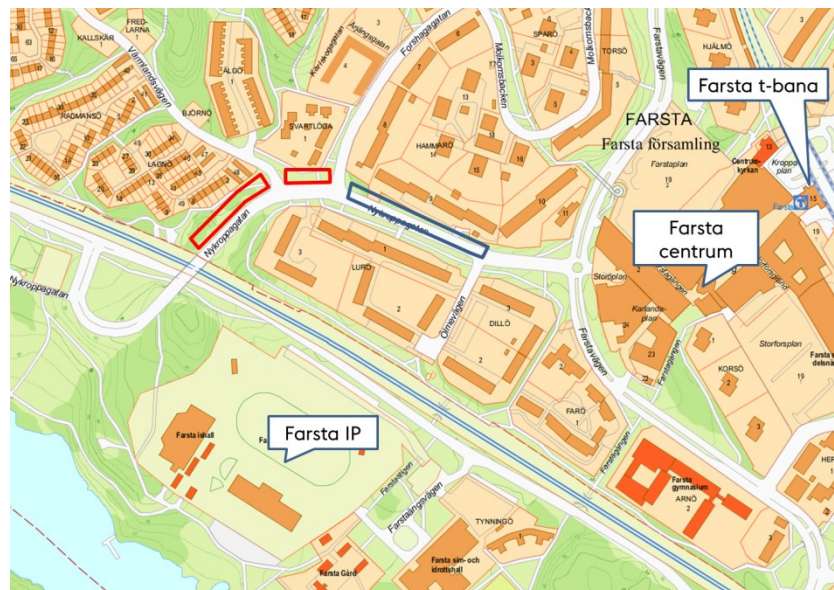


Bild 1. Översiktsskarta med markanvisningsområdena utmarkerade med rött. Det till AB Familjebostäder tidigare markanvisade området är utmarkerat med blått. Nykroppagatan leder fram till Farsta centrum.

Den omkringliggande bebyggelsen är uppförd mellan 1955 och 1965 och utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i lameller.

I Farsta utgör 10 % av bostäderna småhus och 90 % av bostäderna är i flerbostadshus. Ägarfördelningen är 37 % hyresrätter inom allmännyttan, 12 % övriga hyresrätter och 51 % bostadsrätter sett till det totala bostadsbeståndet.

Storleksfördelningen är 13 % ettor, 19 % tvåor, 42 % treor, 17 %

fyror och 10 % femmor och större (Statistikomstockholm.se, 2014).

Under de tre senaste åren har åtta markanvisningar lämnats i stadsdelen Farsta.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende vad gäller markanvisning för bostadsrätter intill Nykroppagatan. AB Familjebostäder har sedan tidigare en markanvisning i området (dnr E2013-513-00887).

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2013-06-13. Stadsbyggnadsnämnden har även godkänt ett samrådsförslag till program för Tyngdpunkt Farsta 2015-05-19 (dnr 2012-09102-53) och förväntas fatta beslut om godkännande av planprogrammet i juni 2016.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60-70 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Bild 2. Ortofoto med markanvisningsområdena utmarkerade i rött. Det till AB Familjebostäder tidigare markanvisade området är utmarkerat med blått.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska säljas till bolaget för 10 300 kr per m² ljus BTA. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmarken och i undermarksgrage.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Bolaget och dess moderbolag, Svenska hem i Bromma Mark IV AB, är vart och ett solidariskt ansvariga för alla åtaganden enligt markanvisningsavtalet.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07 (dnr E2016-00678).

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.

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 (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 28 mnkr motsvarande 195 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,90.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 44,9 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. De beräknade utgifterna är baserade på en tidig bedömning och omfattar en marginal för oförutsedda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av Nykroppagatan söderut inklusive

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

ledningsflyttar, rivning av en gångtunnel samt grönkompensation.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 76,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 71,8 mnkr.

Byggherrarna står för plankostnaderna. Staden bekostar VA-anslutningarna för AB Familjebostäder. Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB bekostar sina anslutningsavgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 296 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 151 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 44,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-4,5	-39,9	-0,2	0,0	0,0	-44,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-4,5	-39,9	-0,2	0,0	0,0	-44,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	76,5	0,0	76,5

Stadens nettoutgifter för exploatering under innevarande år 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kommentar
Mnkr							
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	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,9	-0,9	-0,9	max -0,9	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	71,8	0,0	0,0	totalt 71,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	-0,9	70,9	-1,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,2	-0,3	mellan -0,3 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	-0,1	-0,2	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 71,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara godtagbar. Trots stora investeringar för staden i form av ombyggnad av gata, ledningsflyttar och rivning av gångtunnel bedöms projektet ge ett överskott. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet överensstämmer med stadens mål om att:

- Verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.
- Markanvisa 8 000 lägenheter under 2016.
- Främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter.
- Satsa på attraktiva tyngdpunkter.
- Gynna en mångfald av upplåtelseformer.

- Bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser totalt cirka 140 lägenheter, varav cirka 80 hyresrätter och 60-70 bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i Farsta i dag finns 2834 lägenheter i hyresrätt samt 2923 lägenheter i bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Nykroppagatan, fornlämningar, dagvattenhantering och naturvärden.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön i Farsta.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Gång- och cykelbanan söder om Nykroppagatan separeras idag från gatan av en ca åtta meter bred remsa parkmark. När gatan flyttas söderut kommer denna parkmark försvinna och vissa träd behöva tas bort. Avsikten är att plantera en remsa med nya gatuträd samtidigt som så många av träden som möjligt sparas.

I korsningen Nykroppagatan/Forshagagatan finns en bergsknalle. Staden kommer under planarbetet ta ställning till om bergsknallen ska bevaras.

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.

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

Påverkan på barn

Nykroppagatan är i dagsläget en bred gata anpassad till bilisternas behov som uppmuntrar till höga hastigheter och med kantstensparkeringar på bägge sidor. Ur ett fotgängarperspektiv utgör gatan en barriär som är svår att passera.

Genom den föreslagna exploateringen ses gatan över som vistelserum. Körbanans bredd kommer minskas och kantstensparkeringar tas bort, vilket minskar gatans barriäreffekt, förbättrar sikten och bidrar till att sänka hastigheterna längs med gatan. Samtidigt kommer gångbanorna längs med gatan breddas vilket underlättar framkomligheten för gående. Placeringen av nya övergångsställen kommer även ses över. På så vis skapas en vänligare och säkrare vistelsemiljö för barn längs med gatan.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst inom Tyngdpunkt Farsta-programmet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 10 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina byggstartar till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske hösten 2017.

Risker och osäkerheter

Under planarbetet är det viktigt att noggrant studera korsningen Nykroppagatan/Forshagagatan och hur gångtunneln väster om korsningen kan ersättas på ett godtagbart sätt. Därtill utgör parkering, trafikbuller och flytt av gata samt ledningar moment som eventuellt kan komma att påverka tidplanen. Dessa frågor behöver studeras noggrant under planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen, vilka ställer sig positiva till förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen inom ramen för Tyngdpunkt Farsta. Närheten till Farsta centrum och kollektivtrafik ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende. Ombyggnaden av Nykroppagatan skapar ett trevligare vistelserum längs med gatan. Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med garage.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal