

Handläggare
Andris Rozenbachs
08-508 270 25**Till**
Exploateringsnämnden
2016-08-25

Markanvisning för bostäder och förskola vid kv Klubbacken i Mälarhöjden till Primula Byggnads AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola vid kv Klubbacken till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår markanvisning till Primula Byggnads AB för ca 160 lgh därav 100 hyresrätter och 60 bostadsrätter samt förskola vid kv Klubbacken i Mälarhöjden. Marken för bostadsrätterna föreslås säljas och hyresrätterna och förskolan föreslås upplåtas med tomträtt. Investeringsanalysen redovisar positivt nettonuvärde om 84 mnkr. Stadens investeringsutgifter beräknas till 54 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till 127 mnkr. Expertrådet godkände ärendet 2016-05-12. Byggstart bedöms till 2020.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 25
Växel 08-508 276 00
andris.rozenbachs@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Bakgrund



Primula Byggnads AB har ansökt om markanvisning för ca 100 hyresrätter och 60 bostadsrätter och för förskola vid kv Klubbacken i Mälarhöjden. Området inrymmer idag natur och en parklek. Bostädernas föreslagna placering medger att de delvis får sjöutsikt och en ny utvidgad parklek kan anläggas i anslutning till den nya förskolan. Parkering löses i garage. Andelen bostadsrätter i stadsdelen är idag 82 % och hyresrätter 18 %. Senaste markanvisningen i stadsdelen är i kv Fader Bergström som anvisades av ExplN 2015-12-10. Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende och området har inte tidigare varit på förslag att bebyggas.

Markanvisning

Markanvisning sker enligt stadens markanvisningspolicy. Marken för hyresrätterna och förskolan föreslås upplåtas med tomträtt och marken för bostadsrätterna säljas till markpriset 22.000 kr/kvm ljus BTA som godkänts i expertrådet 2016-05-12 (dnr E2016-00355). Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Bebyggelsevolym, typ och placering kommer att bearbetas i detaljplaneprocessen.

Ekonomi

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 84 mnkr motsvarande 522 kr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre.

Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i bilaga.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 54 mnkr. Utgifterna avser främst viss ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar samt upprustning av parkstråk, ny parklek och naturparklek. Inkomsterna beräknas till cirka 127 mnkr, Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 281 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre.

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 54 mnkr och i löpande prisnivå. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 127 mnkr. 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	0,0	0,0	0,0	-5,8	-48,6	-54,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,8	-48,6	-54,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	127,2	0,0	127,2

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,2 mnkr per år. Försäljningsinkomsterna beräknas ge en reavinst till 127 mnkr. Täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 241%.

Ekonomiska osäkerheter

Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Det finns en rad faktorer som kan påverka projektekonomi, t.ex. att exploateringsgraden förändras eller att stadens anläggningsarbeten blir dyrare än förväntat.

Slutsats ekonomi

Projektekonomi får anses som god.

Hur projektet uppfyller stadens mål**Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget att markanvisa 8 000 lgh/år och att värna blandade upplåtelseformer och att tillgodose förskolebehovet i stadsdelen. Det är positivt att projektet har en övervikt av hyresrätter då den befintliga bebyggelsen i området främst utgörs av bostadsrätter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på ianspråktagen natur.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen och avser bl.a. upprustning av parkstråk och slyröjning i natur.

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 och utifrån stadens fastslagna riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn. Nuvarande parklek kommer att ersättas och bl.a. planeras för en utvidgning av parklekområdet med en naturparklek. En ny förskola föreslås i anslutning till utvidgad parklek.

Konstnärlig utsmyckning

Eventuell konstnärlig gestaltning utreds inför genomförandebeslutet.

Genomförande**Tidplan och kommande beslut**

Kontoret bedömer att detaljplanen kan antas tidigast 2019 och byggstart ske 2020 med första inflyttning 2022. Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut preliminärt 2019.

Risker och osäkerheter

Ingen särskild risk eller osäkerhet föreligger i projektet.

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 Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av fler bostäder i stadsdelen.

Slut**Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal