

Handläggare
Maria Salenius
08-508 265 45**Till**
Exploateringsnämnden
2016-09-22

**Överenskommelse om exploatering med
tomträtt, för skola inom fastigheten
Brandstegen 1 i Midsommarkransen med
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).
Överenskommelse om exploatering med
överlåtelse, för bostäder inom fastigheten
Midsommarkransen 1:1 i
Midsommarkransen med Besqab
Bostadsmark I AB. Genomförandebeslut.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Midsommarkransen 1:1 m.m. omfattande investeringsutgifter om 112,3 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Midsommarkransen 1:1 till Besqab Bostadsmark I AB med en försäljningsinkomst om cirka 75,9 mnkr samt försäljning av befintliga byggnader till Sisab med en försäljningsinkomst om cirka 5,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 79
Växel 08-508 276 00
maria.cederborg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretSara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

I november 2014 antog stadsbyggnadsnämnden start-pm för fastigheten Brandstegen 1 och omgivande mark. Inom planen planeras för en skola för ca 900 elever intill Enbackens park och bostäder i korsningen Tellusborgsvägen – Bäckvägen. SISAB fick markanvisning på skola i det aktuella läget i augusti 2013 och Besqab fick markanvisning på området för bostäder i maj 2015. Både läge för skola och läge för bostäderna är utpekade för sina respektive användningsområden i Program för Aspudden-Midsommarkransen från 2013.

Bostäderna omfattar ca 50 st bostadsrättslägenheter om sammanlagt ca 4600 kvm ljus BTA.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om -5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 112 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 92 %.

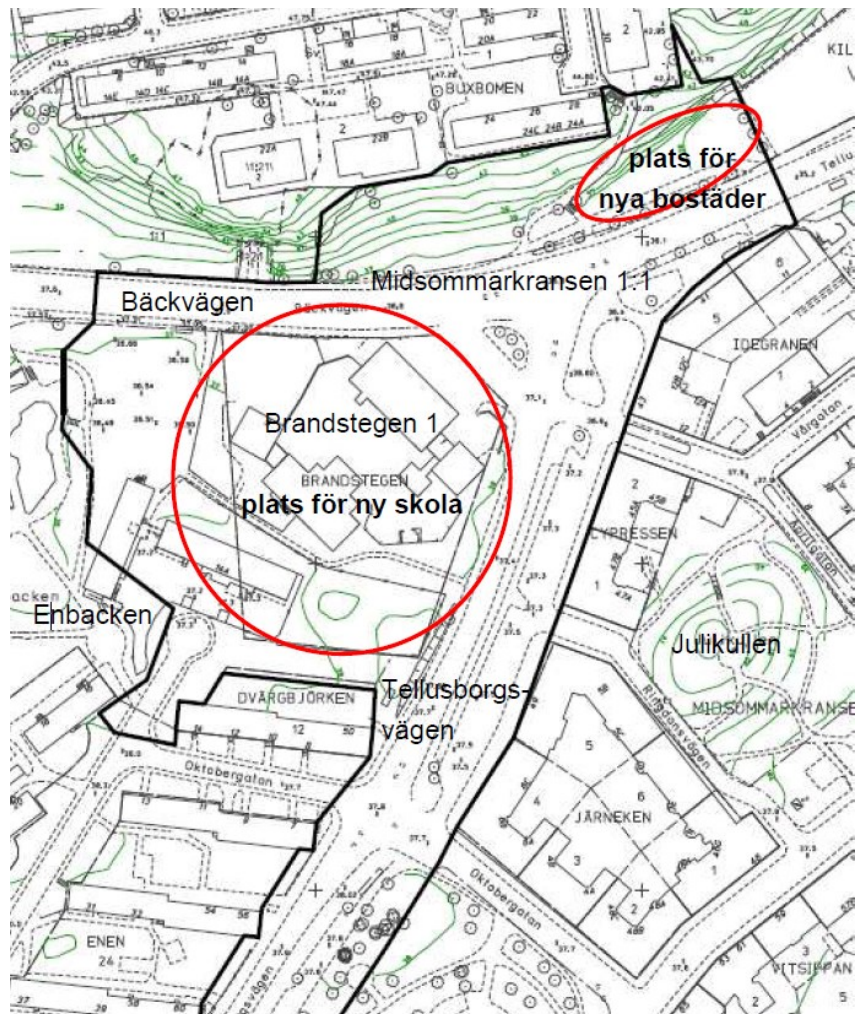
Försäljningsinkomster för mark och byggnader beräknas till 81 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet rörande värdering av mark 2015-05-12. Försäljningsinkomster för befintliga byggnader vid gamla brandstationen beräknas till 5,36 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet för de tre byggnaderna som avses, dels 2015-08-12 (Vagnhallen) och kommer behandla ett ytterligare ärende den 2016-08-18 (Administrationsbyggnaden och Länkbyggnaden).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner beslut om genomförande enligt detta förslag. Till projektet kommer stora investeringar i väg och park till följd av att en skola för ca 900 elever ska byggas i kvarteret Brandstegen där det tidigare låg en brandstation. Framförallt krävs investeringar för förbättrad gång och cykeltrafik. Även mycket omfattande ledningsomläggningar av fjärrvärme, el och vatten krävs för hela projektets genomförande. För att möjliggöra de investeringar i förbättringar som projektet ansett nödvändiga i området så behövs en markförsäljning som bär kostnader. Området ligger i direkt

anslutning till den planerade skolan och ingår i samma detaljplanearbete.

Bakgrund till överenskommelsen



Midsommarkransen är en närförort med hög inflyttning. Staden har länge sökt efter plats att etablera en större F-9-skola då behovet i stadsdelen är mycket stort. 2009 flyttade Brandförsvaret ut ur sina lokaler vid korsningen Tellusborgsvägen – Bäckvägen. Mark och byggnader övertogs då av Exploateringskontoret. I Program för Aspudden-Midsommarkransen från 2013 pekades platsen ut för lokalisering av den efterlängtda skolan samtidigt pekades platsen tvärs över gatan, idag gräsyta med berg bredvid en parkering, ut som lämpligt för bostäder.

Området för den gamla brandstationen ligger inom riksintresset LM-staden, d v s Ericssons gamla industriområde med arbetarbostäder. Brandstationen omnämns dock inte särskilt i varken motivet eller uttrycket för riksintresset.

Målet är att stadsdelens invånare ska få tillgång till en F-9-skola för ca 900 elever och att ett tillskott på bostäder om ca 50 bostadsrättslägenheter om ca 4600 kvm ljus BTA bostadsyta och 140 kvm lokaler ska byggas. Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab) ska bygga skolan och Besqab Bostadsmark I AB bostäderna. Sisab fick markanvisning i augusti 2013 och Besqab i maj 2015.

Genomförande av ovanstående kräver omfattande ombyggander av allmän platsmark såsom gator och parker. Det är framförallt anpassningar för att skolan med skolgård ska kunna få plats vid Enbackens park och för att få säkrare trafiksituation för skolbarnen som gör att investeringarna blir så omfattande. Därutöver har markprover visat på att framför allt de idag asfalterade ytorna inom området innehåller höga halter av miljöförstörande ämnen. De förorenade områdena måste saneras och det uppskattas bli dyrt då det rör sig om stora massor.

Inom området finns dessutom stora ledningar som måste flyttas. Det kommer också att innebära omfattande arbete och således kosta mycket.

Idag består den gamla brandstationen av ett flertal byggnader såsom vagnhall, administrationsbyggnad, bostadshus, slangtorn och en mindre idrottshall. I Program för Aspudden-Midsommarkransen från 2013 poängterades att vissa byggnader bör bevaras. Vagnhallen och administrationsbyggnaden med länkbyggnad emellan sparas i det förslag som nu presenteras. Övriga byggnader behöver rivas för att kunna få till en funktionerlig skola på platsen. Där står också två förskolepaviljonger som stadsdelsförvaltningen Hägersten-Liljeholmen hyr. Dessa ska av stadsdelsförvaltningen nedmonteras i samband med att detta projekt genomförs.

Inflyttning i bostäderna planeras till ca 2019 och skolstart i den nya skolan till hösttermin 2020.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2013-08-29 ett område inom fastigheten Brandstegen 1 till Sisab. Samtidigt fattades ett inriktningsbeslut gällande investeringsutgifter på ca 47 mnkr. Exploateringsnämnden markanvisade 2015-05-21 ett område inom fastigheten Brandstegen 1 till Besqab Bostadsmark I AB. Samtidigt fattades ett reviderat inriktningsbeslut gällande investeringsutgifter på ca 78,6 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-PM för detaljplaneläggning 2014-12-11.

Samråd för planen hölls under sommaren 2015 och antagande planeras till oktober 2016. Genomförandetid beräknas därefter till ca två år. Området för denna föreslagna markanvisning är utpekad i områdesprogrammet för Aspudden-Midsommarkransen som lämpligt för bostadsbebyggelse och skola.

Överenskommelse om exploatering

I överenskommelse om exploatering som skrivs med Sisab så beskrivs ansvarsfördelningen där exploateringskontoret står för rivning av gamla byggnader medan Sisab, av exploateringskontoret, köper de byggnader som beslutats sparas. Överenskommet pris för byggnaderna är 5,36 miljoner kronor. Sisab ska få fastigheten upplåten med tomträtt.

Den överenskommelse om exploatering som upprättats med Besqab Bostadsmark I AB innehåller förutom en prisuppskattning även tydliga anvisningar rörande uttag av berg intill etableringsplats. Om kommande sprängningar skulle gå fel och för mycket berg skulle rasa ur så skulle det riskera förstöra ett viktigt gångstråk, värdefull naturmark och dessutom riskera skada den nya stora fjärrvärmeledning intill. Regleringar kring sprängningsarbetena införs i avtalet, Överenskommelsen om exploatering, för att minimera riskerna kring dessa arbeten.

Expertrådet har godkänt ärendet gällande värdering av mark till Besqab Bostadsmark 2015-05-12, dnr E2014-02696.

Expertrådet har godkänt ärendet för en av de tre byggnaderna som avses, den 2015-08-12 (Vagnhallen), dnr E2015-00143, och kommer behandla till ärende för två ytterligare byggnader

(samma dnr.) den 2016-08-18 (Administrationsbyggnaden och Länkbyggnaden).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Besqab Bostadsmark I AB ska efter fastighetsbildning förvärva mark för bostäder med 14 400 kr per ljus BTA och för kommersiella area med 4 600 kr per ljus BTA (värdebidpunkt mars 2015).

Marken för skoländamål avses upplåtas med tomträtt till Sisab. Sisab köper de byggnader som beslutats sparas på fastigheten. Överenskommet pris för byggnaderna är 5,36 miljoner kronor.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnation av nya hus respektive ombyggnad av befintliga hus som ska sparas.

Kontoret bedömer att exploateringen innebär ett underskott för staden. Underskottet kommer framför allt av de stora investeringar som krävs för att kunna bygga en så stor skola på den föreslagna platsen. Platsen ger förutsättningarna och i det här fallet innebär det omfattande omläggningar av stora ledningar (bl.a en fjärrvärmeledning), marksaneringar, ombyggnad av gator och parker. Skolan kan inte byggas utan dessa investeringar då trafiksituationen inte skulle bli säker för skolbarnen, skolgården skulle bli för liten och de delar av Enbackens park som skulle återstå skulle med svårighet kunna användas av allmänheten. Bostäderna i projektet inbringar en del pengar för staden men dessa täcker inte helt de utgifter som skolan ger.

I detta ärende uppgår investeringen till ca 112 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -5 mnkr motsvarande -31 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,65.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 112 mnkr, varav 4,4 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark och byggnader beräknas till 81,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 76,9 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 606 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 92 %.

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 ca 112 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,4	-3,5	-47,6	-37,9	-18,8	0,0	-112,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,4	-3,5	-47,6	-37,9	-18,8	0,0	-112,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	81,3	0,0	0,0	0,0	81,3

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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,1	1,1	1,1	max 1,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -1,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,5	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	76,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 76,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	76,9	1,1	1,1	0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 4,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 76,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är omfattande ledningsflyttar i projektet samt även saneringsarbeten p.g.a. tidigare verksamhet med en brandstation på fastigheten som tydligast påverkar den ekonomiska osäkerheten i projektet.

I kalkylerna har hänsyn tagits till ekonomisk osäkerhet genom att ”övrigt och oförutsett” samt ”risk och reserv” beaktats.

Med dessa antaganden antas osäkerhetsfaktorerna kunna hanteras inom projektet ekonomiskt.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi visar på ett underskott enligt den senast upprättade kalkylen. Projektet kan finansieras inom nämndens budget.

Jämfört med reviderat inriktningsbeslut har antalet bostadslägenheter minskat från 55 st till 50 st och därmed den sammanlagda antalet kvm Ljus BTA från ca 5000 till 4600 kvm, vilket påverkat intäkten i projektet jämförelsevis.

Kostnaderna har också påverkats under projektets gång. I kostnadsuppskattningen inför genomförandebeslutet har ett antal parametrar påverkan på kostnaderna jämfört med ”Reviderat Inriktningsbeslut”. Dessa är:

- Sanering ca 8 Mkr. Marken och byggnader innehåller kontaminerade rester från tidigare verksamhet vid brandstationen som måste hanteras i projektet.
- Grönkompensation ca 10 Mkr. Enbackens parkmark berörs av projektet för skolan. De förändringar som då är nödvändiga innebär att projektet måste bidra till de stora investeringar i upprustning av Svandammsparken som krävs, bl.a. en ny plaskdamm då befintlig i Enbacken tas bort. (Även stadsdelsförvaltningen kommer göra stora investeringar i Svandammsparken om ca 10 Mkr). Grönkompensation innefattar även kompensation för närliggande projekt i området, Martallen, Bäckvägen, och Svandammsplan då dessa tidsmässigt inte fungerar för bidrag till parken och investeringar som måste ske redan nu.
- Ekonomisk risk har ökat p.g.a. osäkerheter i projekteringen. Detta behandlas i kalkylerna genom att ”övrigt och oförutsett” samt ”risk och reserv” ökas.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostads- och skolbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget och projektet möter väl de mål som där beslutats. Staden har ambition att ge förutsättningar för bygge av bostäder med blandade upplåtelseformer. Midsommarkransen är utpekad som en del av ytterstaden som ska förtätas och ges mer stadslig karaktär. Det var med detta i åtanke som Program för Aspudden-Midsommarkransen togs fram. Detta projekt realiserar en viktig del av det programmet, nämligen den centralt placerade skolan i Midsommarkransen. Dessutom tillförs bostäder i området. Projektet kommer också att förbättra för cyklister i Midsommarkransen då de får bättre trafiklösningar och de som flyttar in i de nybyggda bostäderna kommer att ha goda möjligheter att cykelpendla till jobb och skola. Skolan kommer att göra så att många människor rör sig i området, det ger liv åt stadsdelen.

Miljö

Kontoret har genomfört provtagningar i såväl mark som byggnader. Markföreningar har hittats i stora delar av de asfalterade områdena. En miljöinventering av både byggnader som ska sparas och rivnas genomförs just nu. Inventeringen ska ge vägledning i hur byggnader bör rivnas samt vilka eventuella saneringsåtgärder som vidtas i de byggnader som ska sparas. Då byggnaderna som sparas ska ingå i en skola där barn kommer att vistas dagligen har stor vikt lagts vid detta.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Stor vikt har lagts vid bevarande av viktiga träd i området och att maximera kvarvarande parkyta. Kommande sprängningar kommer också planeras noggrant då de görs i nära anslutning till viktig grönyta. Satsningar på grönyta görs dels i Enbackens park men också i närliggande Svandammsparken. Satsningarna i dessa parker sker i närtid och i anslutning till detta projekt. Den grönkompensation som görs i Svandammsparken och belastar detta projekt avser även kompensation för närliggande projekt i området som avser Martallen, Bäckvägen och Svandammsplan. Tidsmässigt går det inte att lägga grönkompensation från dessa projekt i ett senare skede till parken och de investeringar som måste ske redan nu.

Stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret deltar också i satsningarna i Svandammsparken. Där behövs en ny plaskdamm, nya träd mm. Dessutom tillkommer grönyta som läggs till Svandammsparken mot Tellusborgsgatan.

Energihushållning

Bolagen har båda förbundit sig att vid projektering och byggande inom Brandstegen 1 och Midsommarkransen 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

Påverkan på barn

Projektet arbetar med säkra skolvägar. Högsta tillåtna hastighet för bil kommer att sänkas på Tellusborgsvägen och Bäckvägen till 30 km/timme.

Parken Enbacken kommer att vara tillgänglig för barnen på skolan så att den blir som en grön förlängning av skolgården.

Sammanlagt minskar parkytan i stadsdelen men avsikten är att parken ska fyllas med bättre innehåll för en bredare publik.

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 skulpturer i Enbackens park. Projektet försöker också få till en mindre skulptur vid korsningen Tellusborgsvägen–Bäckvägen framför skolan.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis så rivs byggnader, förskolepaviljongerna avlägsnas och marksaneringar inleds. Ledningar ska flyttas och en av de första och största blir den stora fjärrvärmeledningen från Främlingsvägen ner mot Tellusborgsvägen. Gator byggs om så att sidogator med tvärparkeringar tas bort, cykelbanor byggs ut på båda sidor och gångbanor breddas.

Skola och bostäder kan börja byggas först efter att staden har genomfört ovanstående. Finplanering av gator och parkytor i Enbacken får ske efter att skola och bostäder byggs. Inflytt i bostäderna beräknas kunna ske ca 2019 med ett års uppskattad byggtid. Skolan räknar med att kunna starta sin verksamhet höstterminen 2020.

Risker och osäkerheter

Projektet löper stor risk att försenas på grund av överklaganden efter planantagande. I det fall att t.ex. endast skolan skulle överklagas så skulle det även försena bostäderna då de ingår i samma detaljplan och rent fysiskt är kopplade tillsammans med väg som ska byggas om emellan.

Fler markprover kommer behövas för att ge en exaktare bedömning av omfattningen av marksaneringsbehovet. Marksaneringen är en osäkerhetsfaktor både vad gäller tidåtgång och kostnader. Pågående systemhandlingsarbete kommer att kunna ge en tydligare bild.

Kommande ledningsflyttar är också svåra att förutse kostnader och lösningar för. Systemhandlingen kommer att ge tydliga svar på detta och den beräknas färdig ca tidig höst.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och Utbildningsförvaltningen.

Utbildningsförvaltningen är mycket angelägna om att få till stånd en skola i Midsommarkransen. De har deltagit aktivt i projektet.

Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Liljeholmen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Besqab-koncernen är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål. Stadsdelsförvaltningen, tillsammans med Fastighetskontoret, för diskussioner med Besqab-koncernen om möjligheten att inrymma ett LSS-boende om sex stycken lägenheter inom bostadshuset.

Idrottsnämnden har tillfrågats om de skulle kunna nyttja skolans idrottshall kvällstid men den har av dem bedömts vara för liten.

Projektet prioriterar en större skolgård och park. En fullstor idrottshall raderar den möjligheten för projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ställer sig positiv till bostäder och skola i ett så centralt läge i Midsommarkransen. Den planerade bostadsbebyggelsen är fint anpassad till platsen, likaså skolan. Skolan ska kunna ta emot 900 elever. Det är mycket viktigt och välbehövligt i stadsdelen att en ny skola kan byggas för att täcka behoven. En ny skola har behov av att kunna öppnas höstterminen 2020. Projektet visar dock ett negativt resultat.

Både bostäder och skola byggs enligt vad som föreslagits i Program för Aspudden-Midsommarkransen. De omdaningar som planeras för allmän platsmark kommer att innebära en förbättrad trafiksituation för gång och cykel och det idag breda gaturummet kommer att användas mer effektivt. Parkmarken kommer att minska sett till yta men stora förbättringsåtgärder kommer att läggas på Enbacken och Svandammsparken. De gröna värdena i stadsdelen ska bevaras.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal