Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62

Till
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder och förskola inom fastigheterna Perstorp 1 och 2 samt Farsta 2:1 i Farsta med AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB och Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Perstorp 1 och Perstorp 2 samt Farsta 2:1 omfattande investeringsutgifter om 105 mnkr och en försäljningsinkomst om cirka 86 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Perstorp 1 och Farsta 2:1 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk

Förvaltningschef

Gunnar Jensen

Avdelningschef

Daniel Linder

Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 260 62
Växel 08-508 276 00
margareta.catasus@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Exploateringskontoret och AB Familjebostäder, Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har enats om överenskommelser om exploatering inom fastigheterna Perstorp 1, Perstorp 2 och Farsta 2:1, som bolagen har undertecknat.

Respektive markområde upplåts med tomträtt till Familjebostäder och SISAB och överlåts genom försäljning till Viktor Hanson.

Den föreslagna detaljplanen innehåller totalt 700 bostäder och tio förskoleavdelningar. Familjebostäder avser att bygga ca 600 hyreslägenheter, varav 215 studentlägenheter, 75 ungdomslägenheter samt fyra förskoleavdelningar. Viktor Hanson avser att bygga 110 lägenheter med bostadsrätt. SISAB river en befintlig förskola och bygger en ny med sex avdelningar och tillagningskök. Staden bygger en ny lokalgata genom bostadsområdet, rustar upp befintlig park och bygger om en del av Perstorpsvägen till bostadsgata med dubbelriktad cykelbana och gångbanor.

Detaljplanen tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden 2016-12-15 och förväntas antas i kommunfullmäktige under kv 1 2017. Byggstart beräknas till hösten 2017 och arbetet beräknas pågå under cirka fyra år.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 34 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 105 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 86 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03.

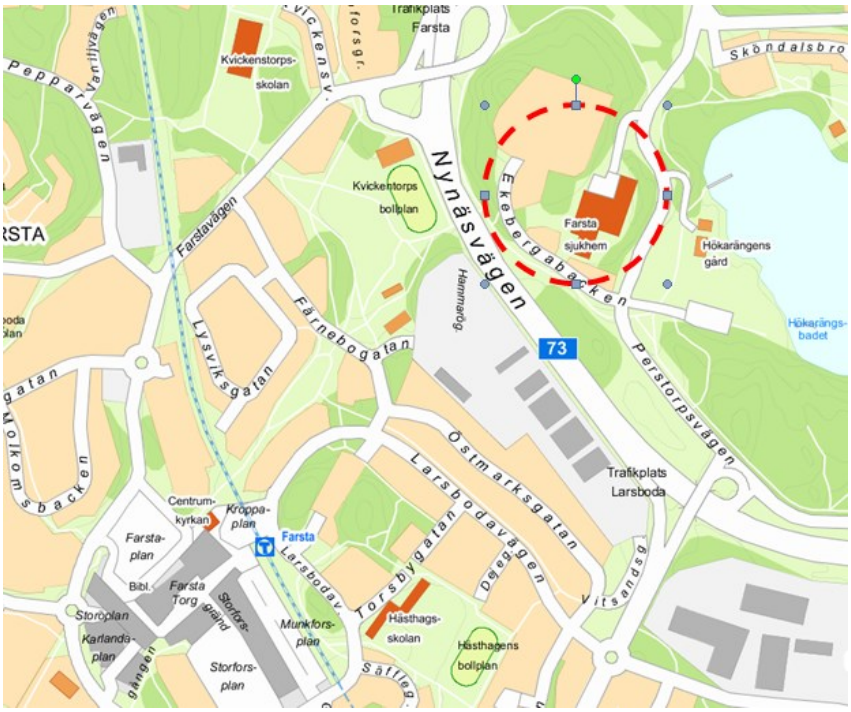
Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Projektet är en del av Tyngdpunkt Farsta.

Bakgrund till överenskommelsen

I december 2011 köpte Familjebostäder Farsta sjukhem av Micasa och därefter har verksamheten successivt avvecklats och byggnaderna ska rivas. I dagsläget inrymmer fastigheten studentbostäder och bostäder för nyanlända. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB fick samma år en markanvisning norr om sjukhemstomten för cirka 75 bostadsrättslägenheter. Denna markanvisning återtogs senare av ekologiska hänsyn. I maj 2013 fick Familjebostäder en markanvisning för ny bostadsbebyggelse

om cirka 415 hyreslägenheter varav cirka 80 studentlägenheter, där huvuddelen av de nya bostäderna skulle byggas på fastigheten Perstorp 1 (Farsta sjukhem). I samma ärende ingick också att bygga ut den befintliga förskolan på fyra avdelningar till åtta avdelningar. En ny kvartersgata skulle dras genom området. Stadens kostnader bedömdes understiga 10 mnkr och inriktningsbeslutet togs på delegation inom kontoret.



Projektområdet markerat med röd sträckad linje. Farsta C ligger i nedre vänstra hörnet.

Under planprocessen har antal bostäder ökat till cirka 700 lägenheter, varav 215 är studentlägenheter, 75 ungdomslägenheter och 110 är bostadsrätter. Även planområdet har utökats och den nya gatan planeras bli allmän för att i framtiden möjliggöra eventuell busstrafik genom området. Perstorpsvägen i planområdets södra del smalnas av och ges bredare gångbanor samt en ny cykelbana. Uppe i området anlägger staden en allmän park i anslutning till en ny förskola med sex avdelningar, som ersätter en befintlig förskola med fyra avdelningar. Ytterligare fyra avdelningar läggs i bottenvåningen på ett av Familjebostäders bostadshus.

I april 2016 fick Viktor Hanson en markanvisning för cirka 110 bostadsrättslägenheter och Familjebostäder markanvisning för ytterligare ny bostadsbebyggelse om cirka 10 hyreslägenheter och 135 studentlägenheter i området.

Av totalt 700 nya bostäder är 84 % hyresrätter och 16 % bostadsrätter, 31 % studentlägenheter och 11 % ungdomslägenheter.

Farsta är utpekat i översiktplanen som en av nio tyngdpunkter som ska ges urbana kvalitéer och ett stort tillskott av nya bostäder. Detta projekt planeras bli den första etappen av den sjönära stadsdel för cirka 2000 bostäder som förslås längs Perstorpsvägens sträckning mellan Hökarängsbadet och Klockelund vid Drevviken inom programmet Tyngdpunkt Farsta.

Projektet förutsätter ianspråktagande av ett mindre markområde på en befintlig tomträttsfastighet (Perstorp 4) som antingen kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom inlösen under genomförandeskedet.

Den nya detaljplanen bedöms kunna genomföras inom fem år.

Beslut

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Viktor Hanson år 2011 och Familjebostäder år 2013. Ytterligare mark anvisades till bolagen i april 2016.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplane-läggning 2013. Samråd för detaljplanen hölls i december 2015. Samrådsredogörelsen redovisades i maj 2016. Granskning genomfördes under oktober hösten 2016 och planen tas upp för godkännande 2016-12-15.

Kommunfullmäktige beräknas godkänna genomförandebeslutet och anta detaljplanen under kv1 2017.

Överenskommelse om exploatering

Familjebostäder ska bygga ca 600 lägenheter varav ca 215 är studentlägenheter, ca 75 ungdomslägenheter och en förskola med fyra avdelningar. Ett antal lägenheter kommer att hyras av stadsdelförvaltningen för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning. Alla bostäder och lokaler upplåts med hyresrätt och marken upplåts med tomträtt.

Viktor Hanson bygger ca 110 bostadsrätter. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 400 kr per ljus m^2 BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03 (dnr E2015-01534).

För bostadsrätterna förläggs all parkering i underjordiskt garage. För hyresrätterna anordnas merparten av parkeringen under jord och resten ovan mark utmed kvartersgatan.

Staden bygger en ny lokalgata och en ny park samt smalnar av Perstorpsvägen och anlägger ny gång- och cykelbana.



Gul=studentbostäder Blå=förskola Röd=Bostadsrätter Vit=Hyresrätter

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 105 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 positivt nettonuvärde om 34 mnkr motsvarande 67 tkr/ekvivalent lägenhet[1].

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,68.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 105 mnkr, varav 1,8 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata, nybyggnad av park och ledningsflyttar.

Försäljningsinkomster som avser mark till Viktor Hanson beräknas till 86,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 85 mnkr.

Investeringsutgifterna består i huvudsak av ny- och ombyggnad av gata (ca 45 mnkr), ledningsflyttar (ca 9 mnkr), anläggande av park (ca 8 mnkr) samt ersättning till Familjebostäder för att de avstår tomträttsmark med framtida byggrätt till staden som sedan säljs till Viktor Hanson (ca 6 mnkr). Inkomsterna består av försäljningsinkomster och tomträttsavgälder.

Viktor Hanson står för sin VA-anslutning och staden beskostar VA-anslutningar till Familjebostäders nya tomträttsfastigheter.

Familjebostäder bekostar rivning av sjukhemmet och marksanering inom sin befintliga tomträtt med undantag för den mark som ska överlåtas till Viktor Hanson, som staden tar kostnaderna för.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 185 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 %.

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 cirka 105 mnkr. 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 Investering Mnkr	**Ack t.o.m. 2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-2,3	-12,9	-55,6	-16,9	-15,5	-105,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-1,8**	**-2,3**	**-12,9**	**-55,6**	**-16,9**	**-15,5**	**-105,0**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	86,3	0,0	0,0	0,0	86,3

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. 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**	**Kom-mentar**
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	2,9	2,9	2,9	2.9	max 2,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,4	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	84,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 85
Summa resultatpåverkan nämnd	**0,0**	**87,9**	**2,9**	**2,9**	**2,9**		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	mellan -0,9 och -1,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	**0,0**	**-0,8**	**-0,8**	**-0,9**	**-0,9**		

Ekonomiska osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga inom projektet utöver risk för överklagande, vilket medför förseningar och risk för ökade investeringsutgifter.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar för staden i form av nya och ombyggda gator, ny park och omfattande ledningsflyttar bedöms projektet ge ett större överskott. Anledningen är i huvudsak försäljnings-inkomsterna från marken till Byggnadsfirman Viktor Hansons bostadsrätter.



Bilden visar i stora drag projektets utformning.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmelser med stadens mål att

- bygga 140 000 nya bostäder till 2030
- varav minst hälften är hyresrätter
- anvisa en viss andel till de kommunala bostadsbolagen

- blanda upplåtelseformer
- bygga små yteffektiva hyresrätter för unga
- bygga studentbostäder
- bygga i nya tunnelbanans influensområde
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- satsa på attraktiva tyngdpunkter
- koppla samman stadens delar
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Lokaler

I området bygger SISAB en förskola med sex avdelningar och tillagningskök. Familjebostäder bygger en förskola med fyra avdelningar i ett av de nya bostadshusen.

Familjebostäder kommer att upplåta ett antal lägenheter till stadsdelförvaltningen för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning.

I bottenvåningarna utmed den nya lokalgatan planeras för några lokaler för kommersiellt ändamål.

Miljö

Kontoret gjorde en tidig miljöbedömning i samband med den första markanvisningen. De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är buller, risk, förekomst av bevarandevärda ekar, dagvattenhantering och en fördjupad naturvärdesinventering. En arkeologisk utredning har gjorts av stensättningar i områdets nordvästra del.

Stor vikt har lagts vid bevarandevärda ekar och den planerade bebyggelsen och den nya lokalgatan har placerats för att minimera intrånget i värdefull natur.

Familjebostäder och staden utför och bekostar markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den kommande detaljplanens bestämmelser.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, kulturmiljö och hydrologi.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ett park- och skogsområde på nästan en hektar överförs från kvartersmark till allmän platsmark och planläggs som parkmark i den nya detaljplanen. På så sätt skyddas bl a ett antal äldre ekar med stort ekologiskt värde. Delar av marken görs tillgänglig för allmänheten med nya gångvägar och stigar.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom området 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”. All uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen genomförs inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Marken är i vissa delar kuperad och tillgänglighets-frågorna har studerats under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. I området byggs en ny fristående förskola med sex avdelningar och ytterligare fyra avdelningar förläggs i ett av de nya bostadshusen. I områdets centrala del anlägger staden en park med naturlek i direkt anslutning till förskolan. Skolbehovet kommer att täckas av planerade utbyggnader av befintliga skolor samt 1-2 nya skolor inom ramen för Farsta tyngdpunkt.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten kommer minst 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i

samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst i den centrala parken.

Genomförandefrågor

Tidplan

I dag går en stor fjärrvärmeledning i kulvert under de befintliga sjukhusbyggnaderna. Under hösten 2017 anlägger Fortum Värme en ny fjärrvärmeledning i Ekebergabacken för att försörja de befintliga bostadshusen och förskolan och sedan de blivande studentbostäderna och den nya förskolan. Samtidigt passar övriga ledningsägare på att lägga sina nya ledningar i Ekebergabacken. Stadens arbeten med att smalna av Perstorpsvägen och anlägga nya gång- och cykelbanor startar under våren 2018. Familjebostäder startar samtidigt byggnationen av studentbostäderna vid Ekebergabacken. När den nya fjärrvärmeledningen är i drift kan sjukhusbyggnaderna rivas och staden kan anlägga den nya lokalgatan och byggherrarna den nya kvartersgatan, preliminärt hösten 2018. Byggnationen av de nya bostäderna mellan lokalgatan och Perstorpsvägen kan då starta under våren 2019. Den befintliga förskolan vid Ekebergabacken rivs först när Familjebostäders förskola är inflyttningsklar, preliminärt våren 2020. Därefter startar byggnationen av SISABs nya förskola och Familjebostäders bostadshus vid Ekebergabacken, dvs under hösten 2020. I anslutning till detta gör staden en mindre ombyggnad av gatan. Staden anlägger den centrala parken under tiden och slutför gatuarbetena 2021. Första inflyttning bedöms ske hösten 2019.

Risker och osäkerheter

Ovanstående tidplan är preliminär och riskerar bl a att förskjutas om detaljplanen överklagas. Flera etapper är beroende av att tidigare skeden är genomförda. Exempelvis kan en försening av rivningen av sjukhusbyggnaderna förskjuta tidplanen för större delen av projektet. Då framkomligheten till den befintliga förskolan och de boende i området måste säkerställas under byggtiden kommer arbetena behöva delas upp och ta längre tid än annars.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med 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. Familjebostäder är informerad och kommer att upplåta bostäder enligt stadsdelsförvaltningens önskemål. Antal nya förskoleplatser har planerats i samråd med stadsdelsförvaltningen.

De planerade gatuombyggnaderna projekteras i samråd med trafikkontoret och Trafikförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen inom ramen för tyngdpunkt Farsta.

Den centrala parken, närheten till Hökarängsbadet och strandpromenader vid Drevviken och bra kollektivtrafik (buss i området och t-bana från Farsta C) ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal