

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73

Till
Exploateringsnämnden
2017-04-06

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Bergen 1-2, Oslo 9 och del av fastigheten Akalla 4:1 i Husby till D. Carnegie & Co AB och AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Bergen 1-2, Oslo 9 och del av fastigheten Akalla 4:1 till D. Carnegie & Co AB och AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 13,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 73
Växel 08-508 276 00
joakim.norell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Vid Husby centrum anvisas totalt ca 176 bostäder till D. Carnegie & Co AB, nedan kallat DC, och AB Svenska Bostäder, nedan kallat SB. DC planerar att bygga 110 hyresrätter och 30 bostadsrätter och SB planerar att bygga 36 hyresrätter. Marken för hyresrätterna ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt men för bostadsrätterna som DC ska bygga kommer marken överlåtas genom försäljning.

Ovanstående exploatering berör den södra delen av Husby centrum och föreslås ingå i samma detaljplan som exploateringen av den norra delen av Husby centrum där SB sedan tidigare (september 2016) fått en markanvisning för bland annat ett 16-våningshus om ca 73 hyresrätter (dnr E2014-02902). Kontoret föreslår att ett gemensamt inriktningsbeslut fattas för exploateringarna, nedan kallat projektet, som tillsammans berör hela Husby centrum.

Totalt innehåller projektet en utbyggnad av ca 250 bostäder. Inom projektet ska jämställd stadsplanering vara en förutsättning i fortsatt arbete och fokus i projektet ska ligga på att skapa trygga och inkluderande allmänna platser och kopplingar.

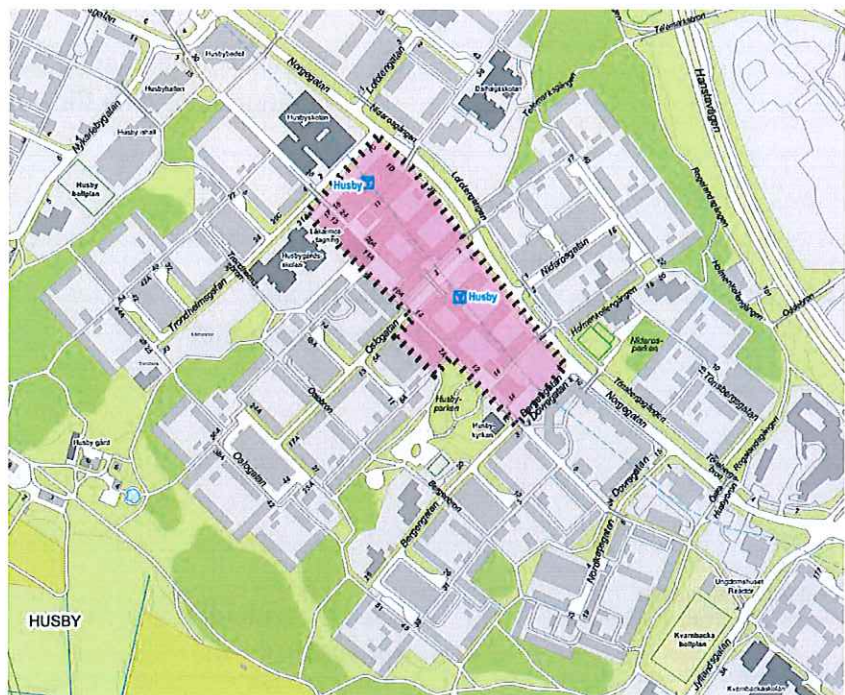


Bild 1. Översikt av Husby och med centrum markerat i rosa.

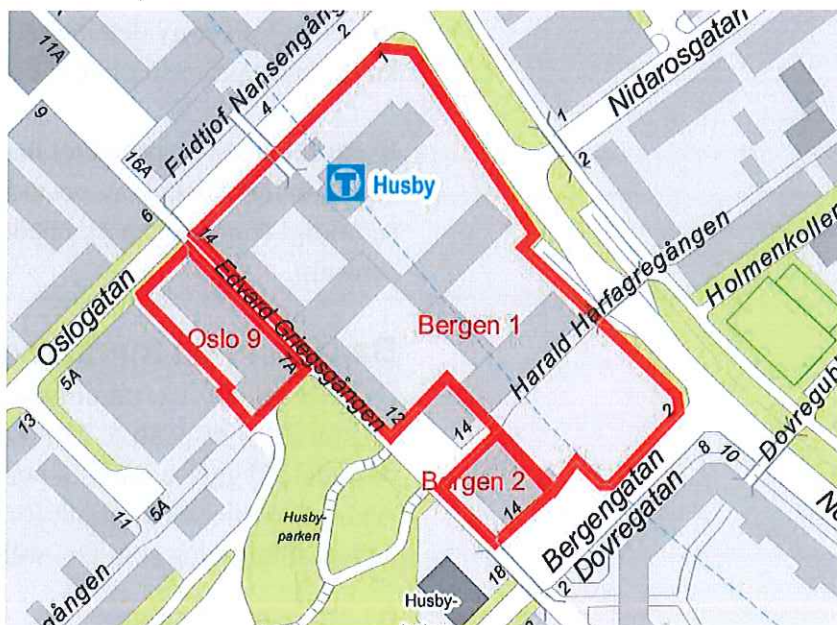


Bild 2. Översiktlig fastighetsindelning i södra delen av Husby centrum.



Bild 3. Flygfoto med föreslagna utbyggnadsområden markerade i rött i södra delen av Husby centrum.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 13,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 %.

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Bergen 1-2, Oslo 9 och del av fastigheten Akalla 4:1 i Husby till D. Carnegie & Co AB och AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Försäljningsinkomster beräknas till 5,9 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-03-30.

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i Husby centrum.

Bakgrund till markanvisningen

DC och SB har inkommit med ansökningar om markanvisning, 23 juni 2016 respektive 21 november 2016, för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 176 lägenheter i Husby centrum. Projektet kommer för DC:s del att genomföras av ett helägt dotterbolag som DC solidariskt ansvarar för.

Under 2016 fick DC två markanvisningar om totalt 250 lägenheter och SB fick åtta markanvisningar om totalt 743 lägenheter.

Utbyggnadsförslagen berör framförallt tomträttsfastigheterna Bergen 1, 2 och Oslo 9 som idag är planlagda för bostads- och centrumändamål. Även mindre delar av Stadens fastighet Akalla 4:1 berörs.

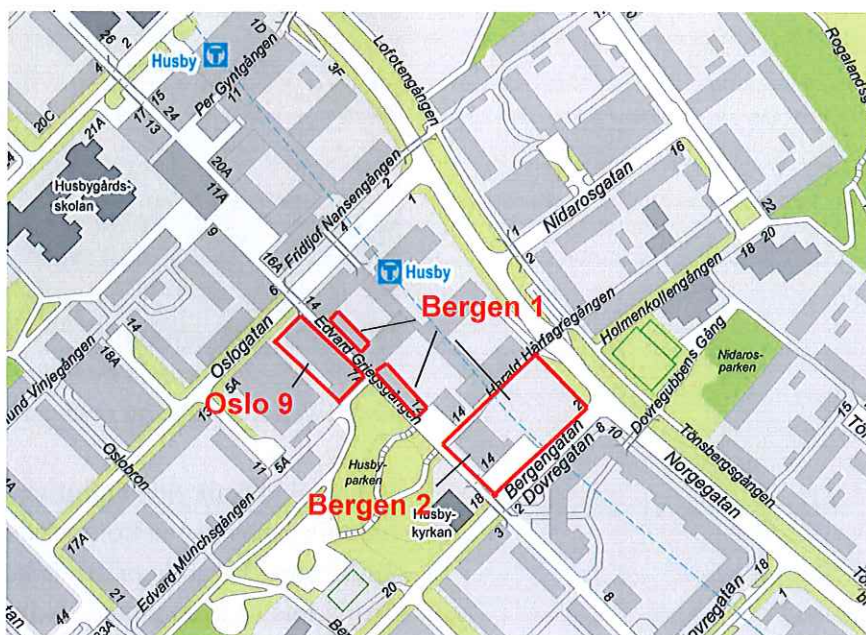


Bild 4. Föreslagna utbyggnadsområden och deras tillhörande fastighetsbeteckning markerat i rött.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Exploateringsnämnden godkände markanvisning till SB gällande ett nytt 16-våningshus samt handel i norra delen av Husby centrum den 2016-09-22.

Markanvisning

Förslagen innehåller dels nybyggnation av cirka 140 lägenheter i flerbostadshus inom Bergen 1, dels cirka 20 lägenheter inom Bergen 2 samt cirka 16 lägenheter inom Oslo 9. Sammanlagt rör det sig om cirka 176 lägenheter.

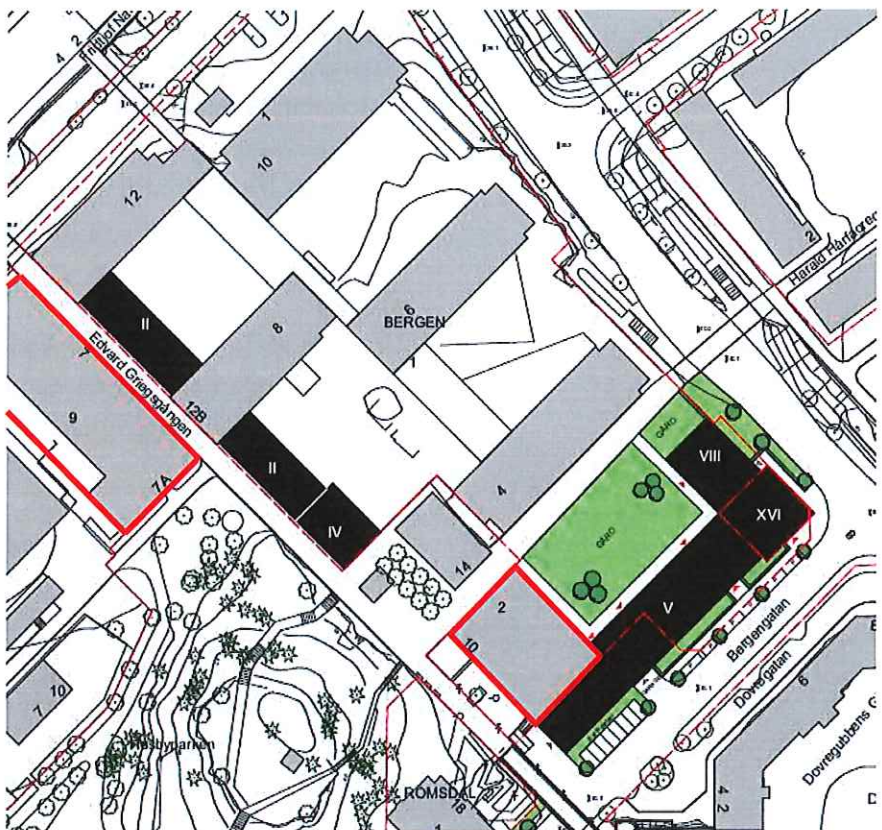


Bild 4. DCs utbyggnadsförslag inom Bergen 1 med ny bebyggelse markerat i svart. SB:s tomträtter för Bergen 2 och Oslo 9 är markerade med röd begränsningslinje.

Område vid fastigheten Bergen 1

Fastigheten Bergen 1 mot Bergengatan inrymmer idag bland annat ett parkeringsdäck i tre våningar samt paviljonger med ett fritidshem och lokaler för verksamheter och handel mot Edvard Griegsgången. DC föreslår att parkeringsdäcket och paviljongerna rivs och ersätts med nya lokaler och ca 110 hyreslägenheter samt ca 30 bostadsrätter vid tunnelbanestationen mot Edvard Griegsgången. Parkeringen avses lösas under de nya

bostadshusen i garage. En mekaniserad lösning som packar bilar på höjden föreslås för att få tillräckligt med platser. Tillskottsmark om ca 650 kvm gatumark överförs från Stadens fastighet Akalla 4:1 till DCs tomträttsfastighet Bergen 1.

Område vid fastigheten Bergen 2

Fastigheten Bergen 2 ligger nära Bergengatan mot Edvard Griegsgången och inrymmer idag en nedlagd livsmedelsbutik. SB föreslår att lokalen rivs och ersätts med ett nytt bostadshus för ca 20 hyreslägenheter med nya lokaler för verksamheter och handel i bottenplan mot torget.

Område vid fastigheten Oslo 9

Fastigheten Oslo 9 ligger mot Edvard Griegsgången vid Oslogatan och inrymmer idag lokaler för verksamheter, bland annat används lokalen som moské. SB föreslår att byggnaden utvecklas till ett tre till fyra våningar högt bostadshus för ca 16 hyreslägenheter med nya lokaler i bottenplan.

Övrigt

Behovet av förskolelokaler kan påverkas av nybyggnationerna, förutsättningarna för detta får studeras i planprocessen. Även angöring och tillgänglighet behöver också studeras närmare i planprocessen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-03-30 (dnr E2016-04145).

Markanvisningen sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar två separata markanvisningsavtal med SB och DC enligt detta utlåtande.

DC kommer att genomföra exploateringen i sitt helägda dotterbolag Kommanditbolaget Bergen 1. Staden kommer att teckna markanvisningsavtal med Kommanditbolaget Bergen 1 och DC kommer vara solidariskt ansvarigt för Kommanditbolaget Bergen 1:s åtaganden enligt avtalet.

Planbeställning

Exploateringen i den södra delen av Husby centrum kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Stadsbyggnadskontoret avser behandla exploateringarna i norra och södra Husby centrum i samma detaljplan då de har liknande förutsättningar och utgångspunkter. En gemensam detaljplan gör att Staden kan föra en samlad process och samordna frågor som är aktuella för hela Husby centrum.

Ekonomiska konsekvenser för staden

DC ska efter fastighetsbildning förvärva marken som föreslås för bostadsrätter för 5000 kr per ljus BTA. Priset ska justeras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdet, efter index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter. Från det indexreglerade bruttovärdet multiplicerat med ljus BTA enligt lagakraftvunnen detaljplan ska avdrag göras för värdet av befintligt daghem, rivningskostnader m.m. med 6 800 000 kr.

Den övriga marken som föreslås för hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt.

SB och DC ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret föreslår att ett gemensamt inriktningsbeslut fattas för båda exploateringarna i den norra och södra delen av Husby centrum (projektet).

Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till 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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 2 mnkr motsvarande 12 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,97.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,5 mnkr, varav 0,4 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar för ny- och ombyggnad av gata och park. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 5,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 5,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 60 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 13,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,6	-0,5	-2,4	-3,5	-6,1	-13,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-0,6	-0,5	-2,4	-3,5	-6,1	-13,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	5,9	0,0	0,0	5,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år

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

2017. 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							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5	max 0,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,3	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	5,8	0,0	0,0	0,0	totalt 5,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	6,4	0,5	0,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0,0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 5,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden pga. överklaganden av detaljplanen. En försenad tidsplan medför risk för ökade indexkostnader. Kostnadsuppskattningen för vissa gatu- och parkmarksåtgärder är gjord utifrån en översaklig bedömning. I den fortsatta utredningen finns risk för att någon fördyrande omständighet uppstår.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar på ett positivt nettonuvärde med endast 2 mnkr och medför en viss ekonomisk risk för stadens del med så liten marginal.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt den södra exploateringen utifrån mål i stadens budget. Med jämställd stadsplanering i fokus syftar projektet till att skapa trygga och inkluderande allmänna platser i Husby. Planområdet ligger mitt i det centrala Husby och är markerat som tät stadsbebyggelse enligt översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Exploateringen av den södra delen av Husby centrum möjliggör ca 176 bostäder, varav ca 30 bostadsrätter. Husby består idag av närmare 90% hyresrätter varför fler bostadsrätter är ett positivt inslag för att kunna nå en bättre fördelning bland upplåtelseformer.

Tillsammans bidrar projektet med ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen, ökar tryggheten och stärker handeln i Husby centrum.

Lokaler

I dagsläget inrymmer paviljongerna mot Edvard Griegsgången offentliga verksamheter och dess framtida innehåll måste studeras i kommande detaljplanearbete.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning för projektet. Kontorets bedömning är att aktuella markanvisningar inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken som tas i anspråk består till största del av hårdgjord yta för parkeringsdäck eller gatumark. Åtgärder för att kompensera eventuell ianspråktagen grönyta kommer i förekommande fall att utredas under planprocessen.

Energihushållning

SB och DC har förbundit sig att vid projektering och byggande 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 delvis kuperad och problematisk med trafikseparerade lösningar. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

För barn och unga har utvecklingen av hela Husby centrum stor betydelse eftersom torgytorna används dagligen av många grupper i området. Centrum har också en nyckelroll i interaktionen med andra människor och i kopplingen med andra stadsdelar. Med projektet så ökar orienterbarheten och tryggheten i centrum.

Tillskottet av bostäder kan innebära ett ökat behov av förskoleplatser i stadsdelen vilket kommer att utredas i samband med planprocessen.

Jämställd stadsplanering

Enligt stadens trygghetsmätningar från 2014 finns det en större oro för att utsättas för överfall eller våld i den offentliga miljön i Husby än i stora delar av övriga staden. Detta ska tas med som en förutsättning i fortsatt arbete och fokus i projektet bör ligga på att skapa trygga och inkluderande allmänna platser och kopplingar. SB har under de senaste åren arbetat med ett projekt kallat Feministisk stadsplanering i Husby på initiativ av en grupp kvinnor som ansåg att deras röster inte togs tillvara på, detta arbete ska utgöra ett underlag i planarbetet. Samarbete med bland annat Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning ska ske om hur dialog och inkludering av olika grupper som ofta inte inkluderas i stadsbyggnadsprocesser kan förbättras.

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 tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar SB och DC sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021. När "Överenskommelse om exploatering" ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kv. 4 2018.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms innebära godtagbara risker för stadens del. Det föreslagna höga huset kan påverkas av Bällstaradarns höjdrestriktioner. Även inflygningen till Arlanda ska uppmärksammas i kommande planarbete.

Parkering, tillgänglighet och lämplig angöring för planerad bebyggelse mot Edvard Griegsgången behöver även utredas närmare under planprocessen.

Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjutet på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationslägen, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal