

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Markanvisning för bostäder och gruppbofastad inom del av fastigheterna De Gamlas Hem 2 och Stureby 1:1 i Stureby till Besqab Projektutveckling AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten De Gamlas Hem 2 till Besqab Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för gruppbofastad inom del av fastigheten Stureby 1:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna intentionsavtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 5 mnkr (inriktningsbeslut).
5. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Håkan Falk
Förvaltningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (nedan kallad Micasa) är tomträttsinnehavare till fastigheten De Gamlas Hem 2 i Stureby. Inom fastigheten bedriver Micasa bland annat en vårdcentral och ett vård- och omsorgsboende. Micasas styrelse har 2015-02-19 tagit ett beslut om att återlämna del av tomträttsfastigheten De Gamlas Hem 2 till staden då den inte längre behövs för att kunna bedriva Micasas verksamhet. Med anledning av detta har Micasa och exploateringskontoret tagit fram ett intentionsavtal där förutsättningarna för en återlämning av del av tomträten De Gamlas Hem 2 regleras, se Bilaga 1.

Besqab Projektutveckling AB (nedan kallad Besqab) har inkommit med en ansökan om markanvisning för att få bygga cirka 80 bostadsrätter i 4 flerbostadshus inom den delen av Micasas tomträttsfastigheten De Gamlas Hem 2 som återlämnas till staden. Ett av flerbostadshusen ska inrymma en förskola med 4 avdelningar.

Besqab, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för:

- 17 000 kr per kvadratmeter ljus BTA för flerbostadshusen.
- 5 500 kronor per kvadratmeter BTA för kvartersmarken för förskola.

Micasa har inkommit med en ansökan att väster om sin tomträttsfastighet inom del av fastigheten Stureby 1:1 få bygga en gruppboende med 6 boendeplatser.

Marken för gruppboenden avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 90 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 45,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 289 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 157,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-30.

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

Planerna på bebyggelse stämmer väl överens med målen i ÖP 2010 och Vision 2040 att koppla samman Stockholms olika delar till en mer integrerad stadsmiljö. Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer i ett kollektivnära läge och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling.

Bakgrund till markanvisningen

Micasa är tomträttsinnehavare till fastigheten De Gamlas Hem 2 i Stureby. Inom fastigheten bedriver Micasa bland annat en vårdcentral och ett vård- och omsorgsboende. Micasas styrelse har 2015-02-19 tagit ett beslut om att återlämna del av tomträttsfastigheten De Gamlas Hem 2 till staden då den inte längre behövs för att kunna bedriva Micasas verksamhet. Med anledning av detta har Micasa och exploateringskontoret tagit fram ett intentionsavtal där förutsättningarna för en återlämning av del av tomträtten De Gamlas Hem 2 regleras, se Bilaga 1.

Besqab har inkommit med en ansökan om markanvisning för att få bygga cirka 80 bostadsrätter i 4 flerbostadshus inom den delen av Micasas tomträttsfastigheten De Gamlas Hem 2 som återlämnas till staden. Ett av flerbostadshusen ska inrymma en förskola med 4 avdelningar inklusive tillhörande förskolegård.

Besqab har valts efter direktanvisning då det inte fanns några andra byggherrar som sökt markanvisning inom området.

Besqab har under de senaste 5 åren fått 10 markanvisningar om totalt 619 lägenheter.

För området, där Besqab har sökt markanvisning, gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd och får bebyggas för allmänt ändamål.

Micasa har i diskussionerna om återlämning av del av deras tomträtt tagit upp behovet av en gruppboende med 6 boendeplatser. Gruppboendestaden föreslås efter en dialog med staden att placeras väster om De Gamlas Hem 2 inom del av stadens fastighet Stureby 1:1 och Micasa har inkommit med en ansökan om markanvisning för platsen.

Tussmötevägen planerar Besqab Projektutveckling AB att uppföra 60 bostadsrätter.

Tidigare beslut

Micasas styrelse har 2015-02-19 tagit ett beslut om att återlämna del av tomträttsfastigheten De Gamlas Hem 2 till staden då den inte längre behövs för att kunna bedriva Micasas verksamhet.



Bild 2. Markanvisningsområdena, där Besqab:s föreslagna del är blåmarkerat medan platsen för Micasas gruppboende är rödmarkerat.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 80 lägenheter i flerbostadshus samt ett gruppboende. Bolagen föreslår att lägenheterna i flerbostadshuset ska upplåtas med bostadsrätt medan lägenheterna i gruppboendet ska upplåtas med hyresrätt. I ett av flerbostadshusen ska en förskola med 4 avdelningar inrymmas. Parkering ska i huvudsak lösas i garage för flerbostadshuset.



Bild 3. Ortofoto över markanvisningsområdena



Bild 4. Skiss på föreslagen bebyggelse

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Besqab och Micasa enligt detta utlåtande.

Marken som berör flerbostadshusen säljs i markanvisningsavtalet angivet marknadspris och vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara:

- 18 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för flerbostadshusen.
- 5 500 kronor per kvadratmeter BTA för kvartersmarken för förskola.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-30 (dnr E2015-02472).

Kontoret tecknar intentionsavtal med Micasa enligt detta utlåtande.

Intentionsavtalet innebär att staden ska svara för och bekosta rivning av den panncentral/verkstad som finns på platsen samt bekosta eventuella övriga rivningar etc. som kan behövas för detaljplanens genomförande.

Ett småhus med två hyresgäster, som ligger inom del av De Gamlas Hem 2, kommer att planläggas för småhusbebyggelse och tas över av staden.

Staden ska överta nämnda panncentral/verkstad och småhus till byggnadernas marknadsvärde i nu pågående användning.

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 90 mnkr motsvarande 977 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken för Micasas gruppbofastad kommer att upplåtas med tomträtt medan marken för Besqabs flerbostadshus och den sm kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,92. Småhusbebyggelsen ska säljas.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 45,6 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation och nyanläggande av allmänna gator inom markanvisningsområdet (20 mnkr), rivnings- och saneringskostnader (6 mnkr) grönkompensation (6 mnkr), ledningsflytt (3 mnkr) samt kostnad för förvärv av småhusbebyggelsen.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 157,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 157 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 432 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 289 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 45,6 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 | Ack | | | | | | |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|---------------|
| Investering | t.o.m. | | | | | | |
| Mnkr | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Senare | Totalt |
| Utgifter inkl. förvärv (-) | -0,2 | -0,7 | -1,3 | -3,0 | -40,6 | 0,0 | -45,6 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Nettoutgift (-) /-inkomst | -0,2 | -0,7 | -1,3 | -3,0 | -40,6 | 0,0 | -45,6 |
| Försäljningsinkomst | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 157,5 | 0,0 | 157,5 |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

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 1,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 157 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

De kostnader som är förenade med viss osäkerhet är ny- och ombyggnation av allmänna gator inom markanvisningsområdet. Denna kostnad är preliminärt uppskattad och bör därför ses som en kostnadspost som kan innebära ökade utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. Marginalen är så god att trots vissa ekonomiska osäkerheter kring kostnader för ny- och ombyggnation av allmänna gator så torde det likväl innebära att nettonuvärdet förblir positivt

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden.
- Målet om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen uppfylls.

Den aktuella exploateringen avser 80 lägenheter i bostadsrätt samt ett gruppboende som ska upplåtas med tomträtt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2310 lägenheter i flerbostadshus varav 59,7 % är upplåtna med bostadsrätt.

Lokaler

En förskola med 4 avdelningar kommer att inrymmas i flerbostadshuset med tillhörande förskolegård.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning samt tagit fram en naturmiljöutredning för att säkerhetsställa att bebyggelsens placering ska kunna ske med hänsyn till områdets ekologiska värden i möjligaste mån kan bibehållas. De övriga miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är områdets möjlighet att hantera dagvatten vid skyfall. Områdets rekreativvärden behöver också utredas, för att kunna tillskapa nya värden till det offentliga rummet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Skogsområdet intill den föreslagna bebyggelsen ingår i det som kallas Ekologisk särskilt betydelsefulla områden (ESBO) och är klassat som betydelsefullt livsmiljö för skyddsvärda arter och angränsar till ett betydelsefulla kärnområden såsom Majrosskogen och Hemskogen. Den naturmiljöutredning som tagit fram visar sammantaget på att den föreslagna placeringen av husen i kanten av skogen, inte påtagligt kommer att påverka platsens naturvärden och dess funktion som del i stadens utpekande ESBO.

Husens slutgiltiga placering påverkar vilken inverkan det får på områdets nuvarande funktion som ett ekologiskt samband för habitatnätverk för barrskogsarter. Det behöver därför under planprocessen studeras vidare vilken kompensation för ianspråktagen grönyta som kan bli aktuell. En kompensation

kommer i första hand ha i syfte att bibehålla områdets viktiga spridningsfunktion.

Energihushållning

Bolagen 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras för att vistelseytor intill de nya husen och entréer ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

En bebyggelse inom föreslaget område skulle innebära att parkmarken minskar men kontoret ser ändå att förslaget kan möjliggöra att parkmarken blir offentligt tillgänglig

Inom planområdet kommer även en förskola om 4 avdelningar att inrymmas efter önskemål från stadsdelsförvaltningens sida.

Eventuell ytterligare påverkan på barn kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel i detta projekt kommer samordnas med medel från andra projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt 2019 kvartal 4 när överenskommelse om exploatering ska träffas med Besqab och Micasa och ett genomförandebeslut ska tas.

Risker och osäkerheter

Angöring

Angöringsfrågan och vändmöjlighet för sopbilar mm behöver ses över för att så stor del av parkmarken som möjligt ska kunna bevaras.

Dagvatten och skyfall

Då större delen av den föreslagna bebyggelsen är placerad i en kuperad skogsslänt så behöver hanteringen av dagvatten vid skyfall utredas vidare.

Annars förekommer inga risker eller osäkerhetsfaktorer som kontoret ser det som kan påverka den föreslagna bebyggelsen och dess tidplan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Stadsdelsförvaltningen har framfört att de har behov av en förskola om 4 avdelningar inom projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Tillsammans med intilliggande bostadsprojekt kan projektet bidra till ett större serviceunderlag till Svedmyra och ge platsen en mer offentlig och tillgänglig prägel. 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 området.

Den mark som anvisas är idag parkmark med höga naturvärden. Under planprocessen behöver husens placering studeras vidare för att platsens naturvärden och dess funktion som del i stadens utpekande ESBO bibehålls.

Inkomsterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet

Slut

Bilagor

1. Intensionsavtal gällande del av De Gamlas Hem 2
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal