

Handläggare
Paulina Lindroos
08-508 266 48

Till
Exploateringsnämnden
2017-10-12

Markanvisning för bostäder, lokaler och förskola inom fastigheten Pincetten 1 och del av Hägersten 1:1 i Hägersten till HEFAB Fastighets AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, lokaler och förskola inom fastigheten Pincetten 1 och del av Hägersten 1:1 till HEFAB Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 9 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 48
Växel 08-508 276 00
paulina.lindroos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

HEFAB Fastighets AB, nedan kallat bolaget, avser bygga cirka 230 lägenheter, varav ca 100 i hyresrätt och ca 130 i bostadsrätt på fastigheten Pincetten 1 och del av Hägersten 1:1. Utöver bostäder planeras för ca 1 700 kvm lokaler för kommersiell verksamhet och förskola. Tunnelbaneperrongen avses överdäckas. Överdäckningen är en förutsättning för att projektet ska kunna genomföras.

För området gäller en detaljplan Dp 2005-03845-54 som vann laga kraft 2007-12-06. Planen reglerar den södra delen av exploateringsområdet med användning bostäder och den norra delen av exploateringsområdet som naturmark. Planens genomförandetid gick ut 2012-12-06. Planen har aldrig genomförts på grund av de höga kostnader planutformningen innebär. Ekonomiska förutsättningar saknades för bostäder placerade på överdäckningen.

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

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken norr om spårområdet för 24 500 kr per ljus BTA och lokaler för 4 700 kr per ljus BTA. Marken över och söder om spårområdet avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 126 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 181,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 172 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 318,6 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-10-06.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret bedömer projektet som ett spännande projekt med potential att lyfta Örnbergs centrum. Ett effektivt markutnyttjande i ett kollektivtrafikhärläge ger minskat bilberoende och skapar förutsättningar för integrerade funktioner i bottenvåningarna. Gårdar på överdäckningen skapar trevligare

boendemiljöer som inte skulle kunna vara möjliga utan överdäckningen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 230 lägenheter i stadsdelen Hägersten. Projektet har en lång historia och har varit en del av programmet Axelsberg och Örnberg. I samband med start-pm 2003-03-31 fick bolaget en markanvisning för 130 lägenheter. En detaljplan 2005-03845-54 vann laga kraft 2007-12-06 för bebyggelse ovanpå tunnelbanestationen.

På grund av den ekonomiska svårigheten med att bygga bostäder ovanpå överdäckningen blev det aldrig utfört. Bolaget reviderade sina ritningar på byggnaderna så att de inte skulle sträcka sig ut över stationen utan enbart innehålla gårdar över den känsliga överdäckningskonstruktionen. Bygglov kunde inte ges för detta förslag eftersom det avvek för mycket från gällande detaljplan.

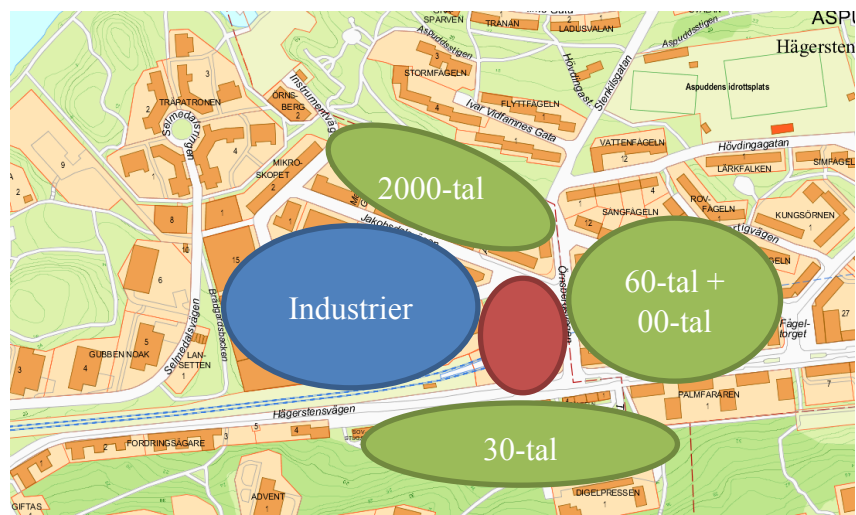
Bolaget har därefter reviderat sitt förslag till att även inkludera grönytan norr om stationen. Totalt ingår cirka 230 lägenheter i projektet, varav 100 hyresrätter och 130 bostadsrätter. Förslaget innehåller även 1400 kvadratmeter LOA lokaler samt en förskola med 700 kvadratmeter gård.

Bolaget har under de senaste 7 åren fått en markanvisning om totalt 100 lägenheter.

I omkringliggande område finns framförallt flerbostadshus och industrilokaler uppförda åren 1937-2009. Ägarfördelningen är 41 % i allmännyttan, 8,5 % i övriga hyresrätter och 50,4 % i bostadsrätter. Andelen smålägenheter 1-2 RoK är 39,5 %. Angränsande till den planerade bebyggelsen finns ett industriområde där flertalet småindustrier finns lokaliserade.



Figur 1 aktuellt exploateringsområde



Figur 2 bostadsfördelning med ungefärligt byggnadsår

Sedan 2010 har åtta markanvisningar gjorts inom stadsdelen Hägersten (inklusive Mälardjorden). Projektet Stjernströms väg är under uppförande och planerad inflyttning är under hösten 2017. Förskolan Typografen i Axelsberg är invigd, förskolan Maja Myra är under uppförande och beräknas vara klar 2018. I programmet för Axelsberg och Örsberg ingår även Axelsbergs centrum, programområdet kan delas in i tre delar, Fader Bergström, Axelsbergs centrumtorg och överdäckning av tunnelbanan.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2000-05-19.

Stadsbyggnadskontoret godkände program för Axelsberg och Örnberg i december 2002.

Gatu- och fastighetsnämnden gav 2003-04-22 markanvisning till HEFAB.

Stadsbyggnadsnämnden antog 2006-04-27 detaljplan 2005-03845. Detaljplanen vann laga kraft 2007-12-06. Planens genomförandetid har gått ut.

Markanvisning

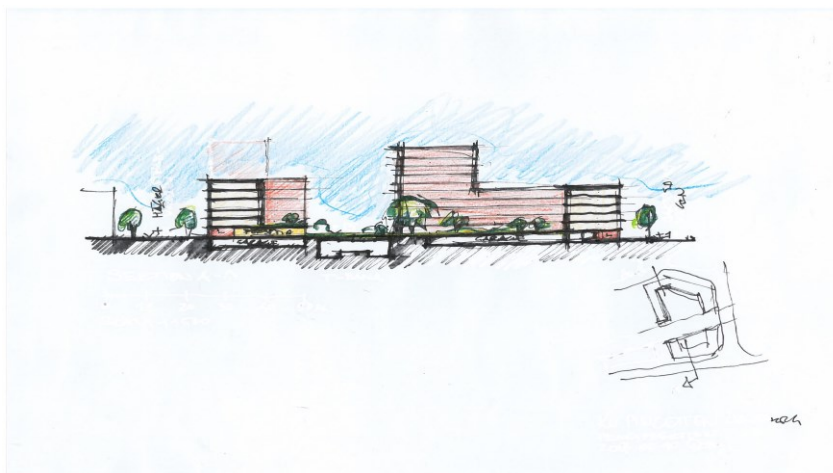
Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 230 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att 100 av lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och 130 med hyresrätt. Utöver detta planeras 1400 kvadratmeter LOA för kommersiell verksamhet och förskola.



Figur 3 Ortofoto över markanvisningsområdet.



Figur 4 Situationskarta med den nya bebyggelsen



Figur 5 Sektion genom den nya bebyggelsen

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. Det norra kvarteret säljs och kvarter söder och väster upplåts med tomträtt. Marken säljs för 24 500 kr per ljus BTA.

Staden finansierar överdäckningens grundläggningskonstruktion genom ett extraordinärt grundläggningsbidrag med avdrag för vad normala grundläggningskostnader skulle medföra på motsvarande fastighetsyta. En 3D-fastighet kommer att bildas ovanför tunnelbanan (överdäckningen) och upplåts till bolaget med tomträtt. Bolaget avser att bygga och förvalta överdäckningen enligt överenskommelse. Bilparkering anordnas

i garage under mark. Möjligheten för gröna parkeringstal utreds under planprocessen. Om förutsättningarna för överdäckningen på något sätt ändras eller att överdäckningen utgår står respektive part för egna nedlagda utredningskostnader.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-10-06 (dnr E2017-01709).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken i det norra kvarteret för 24 500 kr per ljus BTA.

Marken i det södra och västra kvarteret avses upplåtas med tomträtt.

Överdäckningskonstruktionen medför stora kostnader för staden eftersom staden är med och finansierar grundkonstruktionen till överdäckningen. Bolaget kommer att sköta drift och underhåll av överdäckningen och stadens driftskostnader påverkas marginellt. I markanvisningsområdet finns ledningar som behöver flyttas. Kostnaden för ledningsflytt bedöms vara begränsad.

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

Kontoret bedömer att exploateringen 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 (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 126 mnkr motsvarande 548 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,75.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 181,3 mnkr, varav 0,8 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst byggnation av överdäckningskonstruktionen som bolaget utför men får ett extraordinärt grundläggningsbidrag för kostnader överskridande normal grundläggningsnivå. Även ledningsflytt och eventuell marksanering ingår beroende på resultat av markundersökning. Byggherren står för anslutningsavgift till VA-nätet. Försäljningsinkomster som avser kvarter norr beräknas till 318,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 220,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 684 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 172 %.

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 181,3 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 (-)	-0,8	-0,3	-2,1	-5,4	-	0,0	-181,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	172,8 0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,8	-0,3	-2,1	-5,4	- 172,8	0,0	-181,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	318,6	318,6

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

Stadens utgifter/incomester för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 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	0,0	0,0	1,4	max 1,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	220,1	0,0	totalt 220,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	221,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,7 mnkr. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 220,1 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.

Projektet har pågått under många år och tidigare har det varit svårt att nå en överenskommelse om exploatering på grund av stora kostnader för att bygga överdäckningskonstruktionen. Inför

överenskommelse om exploatering är det viktigt att ha förhandlat och utrett den faktiska kostnadsfördelningen för överdäckningskonstruktionen för att kunna förutse projektekonomin.

Om överdäckningen av någon anledning utgår blir projektet inte genomförbart. Överdäckningen är en förutsättning för att skapa attraktiva boendemiljöer vilket anses vara nödvändigt för att fortsätta detaljplanearbetet. Det är även tekniskt komplicerat att bygga nära tunnelbanespåren då andra frågor som risk kommer behöva utredas ytterligare.

Slutsats-ekonomi

Projektet har en bra täckningsgrad och kan därför anses vara gynnsam för staden. Eftersom överdäckningen tillskapas mark på en yta utan användning i dag så förväntas även kostnaderna som uppstår i projektet kunna medföra en ekonomisk vinst för staden då annan mark kan sparas till andra ändamål. Även om projektets totalekonomi är positiv så medför projektet stora kostnader för staden. Projektet ligger inom ett område där markpriserna är relativt höga vilket gör att totalekonomin blir positiv. Projektet kan antas rymmas inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 100 lägenheter i hyresrätt och cirka 130 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1492 lägenheter i hyresrätt och 1518 i bostadsrätt. Projektet uppfyller också en del av målen för bostadsbebyggelse:

- markanvisa 8 500 lägenheter under 2017
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Lokaler

I projektet ingår en ny förskola med ca 4 avdelningar. Boenden för personer med funktionsnedsättning utreds under planprocessen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är möjligheten att spara befintliga ekar och berghällar, bevara siktlinjer med åsens vegetation, minimera skuggning av bostadsgården samt arbeta med gårdsrummens anslutning mot gatorna. Projektets närhet till Örnbergs industriområde gör att störningskällor behöver inventeras. Det finns även risk för markförorening på grund av historisk användning av ytbehandling av metaller elektrolytiska/kemiska processer. Därför bör en markundersökning göras. Beroende på resultat av markundersökningen kan en åtgärdsplan tas fram. Detta planeras att göras under planskedet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på ESBO eller ekosystemtjänster.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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. 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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ inverkan på barn. En förskola planeras inom projektet vilket kan vara positivt för de barnfamiljer som flyttar in i projektet. I närområdet finns Hägerstenshamnens F-6 skola.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2, 2019. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2019.

Risker och osäkerheter

Den största risken med projektet är att staden inte kommer överens med Stockholms Läns Landsting (SLL) om överdäckningskonstruktionens och övriga utformningsfrågor såsom inredning på stationen. Det finns ett genomförandeaftal mellan bolaget och SLL, men på grund av behov av samordning kan utförandet av överdäckningen försvåras. Detta riskerar att tidsplanen inte hålls.

Om det blir en fråga om marksanering kan tidsplanen också fördröjas då masshantering bör utredas vidare.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret har uttryckt sig positivt till förslaget, men önskar i nuläget en något lägre exploateringsgrad. Stadsdelsförvaltningen kommer vara mer involverade när planarbetet påbörjas.

Frågan om behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen avses utredas vidare under planprocessen. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Projektet har många intressenter och det kräver samordning. Bolaget har tecknat ett genomförandeavtal med Stockholms Läns Landsting gällande byggnationen av överdäckningen. Hur stort det extraordinära grundläggningsbidraget ska vara och riskfördelningen mellan staden och bolaget utreds vidare fram till genomförandebeslut i ärendet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på förslaget som utnyttjar ett kollektivtrafiknära läge för att tillskapa bostäder i både hyresrätt och bostadsrätt. Ett tillskott på lokaler är också positivt för att förstärka centrum i Örnberg. Den grönyta som tas i anspråk är idag underutnyttjad och kan kompenseras på andra sätt.

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

Parkeringsfrågan bör studeras närmare i planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal