

Handläggare
Maria Salenius
08-508 265 45

Till
Exploateringsnämnden
2017-11-09

Markanvisning för bostäder inom del av Midsommarkransen 1:1 samt Silvergranen 13 i Midsommarkransen till Wästbygg Projektutveckling AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av Midsommarkransen 1:1 samt Silvergranen 13 till Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 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 08-508 265 45
Växel 08-508 276 00
maria.salenius@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Wästbygg Projektutveckling AB har ansökt om en markanvisning för bostäder på platsen och har valts genom direktanvisning. Förslaget bedöms inrymma ca 40 lägenheter och upplåtes med bostadsrätt.

Projektet omfattar allmän plats med en mindre park/torgyta- samt markparkeringsyta lokaliserad invid södra delen av Svandammsparken i stadsdelen Midsommarkransen. En förutsättning för projektet är att finna en lösning för att ersätta befintlig markparkering som innehas med tomträtt av Stockholms Stads Parkerings AB.

Wästbygg Projektutveckling AB, nedan kallat Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 000 kr per ljus BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 28 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 57 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 97 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-30 (bostäder) samt 2017-06-01 (lokaler).

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret har diskuterat projektet med Stadsbyggnadskontoret. Utformning av projektet ska prövas i planarbetet i överenskommelse med Stadsbyggnadskontoret.

Kontoret ser positivt på projektet då det följer planprogrammet för Aspudden-Midsommarkransens intentioner om en förtätning av Midsommarkransen och ger staden ett välbehövligt tillskott av bostäder.

Bakgrund till markanvisningen

Wästbygg Projektutveckling AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i stadsdelen Midsommarkransen. Bolaget föreslår bostadsrätter. Förslaget bedöms preliminärt innebära ca 40 lägenheter. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Direktanvisning har skett utifrån att förslaget bedömts som mest robust för platsen i jämförelse med andra förslag som inkommit under de tre senaste åren. Förslaget visar på att det klarar av en förändring utan att projektets grundidé med lokaler i bottenvåning och platsbildning går förlorad.

Fler markanvisningsansökningar har inkommit på markområdet varav tre stycken inom de tre senaste åren.

Exploateringskontoret har diskuterat projektet med Stadsbyggnadskontoret. Ett bearbetat förslag ska tas fram i samband med planarbetet och förutsättningarna på platsen utredas. Antalet våningar ska anpassas till omgivande bebyggelse.

Platsen är utpekad som möjlig plats för nya bostäder i planprogrammet för Aspudden-Midsommarkransen.

Bolaget har under de senaste 6 åren fått 5 markanvisningar om totalt 360 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål samt parkering.

Området används idag för en markparkering med ca 30 st platser samt till en mindre parkyta. Parkeringen tillhör i dag Stockholms Stads Parkerings AB (kallat Stockholm Parkering nedan) och ersättning av parkeringsplatserna är en förutsättning för att genomföra projektet.

Befintlig bebyggelse inom Midsommarkransen består nästan uteslutande av flerfamiljshus. Midsommarkransens stadsdel innehåller ca 2780 hyresrätter och 3250 bostadsrätter (46/54 %). Utav de 2780 hyresrätterna står allmännyttan för ca 13 %. Stadsdelen innehåller knappt 1 % småhus och fördelningen utav resterande 99 % flerbostadshusen består till 75 % av 1 eller 2 rum med kök, ca 16 % av 3 rum och kök och ca 9 % av 4 eller 5 rum

med kök. Med andra ord så består stadsdelen av flerbostadshus med en mycket hög andel små lägenheter. (Källa ”Statistik om Stockholm” 2015, www.statistikomstockholm.se). Projektet föreslår ett tillskott om ca 35 bostadsrätter (100%).

Under de senaste åren har Exploateringsnämnden lämnat följande markanvisningar i närområdet; 2015-03-19 till Belatchew Fastigheter AB, ca 35 bostadsrättslägenheter vid Bäckvägen och 2015-05-21 till Besqab Bastadsmark 1 AB, ca 50 bostadsrättslägenheter vid brandstationen på Tellusborgsvägen och 2015-04-13 Familjebostäder, ca 40 hyresrättslägenheter vid Tellusborgsvägen. Detaljplanen för bostäder invid brandstationen på Tellusborgsvägen är antagen 2016 men överklagad till Mark- och miljödomstolen i januari 2017. Övriga projekt är i detaljplaneskede där Bäckvägen planeras gå på granskning 2017.



Baskarta med fastigheter och aktuellt läge för markanvisningen i Midsommarkransen..

Tidigare beslut

Ett utredningsbeslut om 0,5 mnkr togs 2016 på delegation av Exploateringskontoret. Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i Exploateringsnämnden av detta ärende.

Exploateringsnämnden gav kontoret i uppdrag 2010-06-28 att till stadsbyggnadsnämnden begära att ett områdesprogram upprättas för delar av Aspudden och Midsommarkransen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-01-19 att påbörja ett programarbete och har godkänt programmet för Aspudden och Midsommarkransen 2013-04-18.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Antalet lägenheter bedöms till ca 40 st. Delar av bottenvåningen ska inrymma butik/verksamhetslokal.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Förslaget till markanvisning har möjlighet till 0,5 parkeringsplatser/lägenhet. Slutligt parkeringstal utreds i planprocessen med hänsyn till stadens riktlinjer för gröna parkeringstal. Parkering ska ske i garage.

Markområdet är stadens, men del (ca 50%) av området är upplåtet med tomträtt till det kommunala bolaget Stockholm Parkering. För att realisera projektet inom förslaget markområde behöver Stockholm Parkering få ersättning för förlorade platser. Frågan ska utredas under planprocessen.

En större cykel- och gångvägsutbyggnad planeras längs Tellusborgsvägen i anslutning till projektet kv Brandstegen, med skola och bostäder. Eventuell samordning med denna utbyggnad av Tellusborgsvägen får utredas i planprocessen med berörda inom staden.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Markanvisningen avser försäljning av marken.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Priset är bestämt i prisläge januari 2017 (värdetidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden enligt en angiven formel.

Expertrådet har godkänt ärendet dels 2017-03-30 för bostäder (dnr E2016-03048) och 2017-06-01 för lokaler (dnr E2016-03048).

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 28 mnkr motsvarande 753 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,85.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 57 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljningen beräknas till 97 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 45,7 mnkr.

Investeringsutgifterna avser främst ersättning av befintlig verksamhet med markparkering (som innehas med tomträtt av Stockholm Parkering) samt ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva

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

marken för 26 000 kr per ljus BTA och 4 000 kr per BTA för lokaler. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Bolaget bekostar anslutning av VA.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 321 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Utgifterna riskerar påverkas kraftigt av att markparkeringen måste hanteras och flyttas vilket utgör en avvikande utgift jämfört med andra bostadsprojekt på motsvarande yta. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 %.

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 57 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 (-)	-0,1	-0,2	-0,8	-2,5	-51,9	-1,1	-56,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,2	-0,8	-2,5	-51,9	-1,1	-56,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	97,0	97,0

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

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kommentar
Drift							
Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	45,7	0,0	totalt 45,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	45,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 45,7 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. Osäkerhet inför slutliga utgifter avser främst ersättning av befintlig markparkering och ledningsflyttar. Övriga risker är t ex okända utgifter för eventuell sanering av PAH-halter i den gamla asfalten inom markområdet.

Slutsats-ekonomi

Markförsäljningen gör att projektet uppnår en god täckningsgrad och förutsättningar finns för att hantera de osäkra kalkylförutsättningar som finns för ersättning av befintlig verksamhet med markparkering och ledningsflyttar. Dock är ersättningsfrågan av markparkeringen särskilt svårbedömd i detta tidiga läge.

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

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 ca 40 st lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Midsommarkransens stadsdel i dag finns ca 3250 lägenheter i bostadsrätt och ca 2780 lägenheter i hyresrätt, innehåller och 3250 bostadsrätter.

Projektet för Svandammsplan är en del i stadens mål om att markanvisa 8500 lägenheter under 2017. Projektet ligger i närhet av tunnelbanestationer och svarar därmed väl mot stadens investeringsstrategi om att bygga bostäder i goda befintliga kollektivtrafiklägen. I programmet finns angivet att lokaler i bottenvåning är lämpligt på denna plats. Projektet kommer genom bestämmelse om lokaler i bottenvåning att bidra till den strategin om ”levande bottenvåningar” och därmed till målet att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Lokaler

Bostadsexploateringen kommer att utformas med ”levande” bottenvåningar. Förutom ytor för lägenheternas behov ska möjligheten till kommersiella verksamheter prövas under planprocessen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning inom programmet för Aspudden-Midsommarkransen. De miljökonsekvenser som kommer utredas vidare vid planering av bebyggelsen är förekomst av PAH vid asfalterade ytor.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreationsytor i närområdet då området angränsar till en större park.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen kompensation för grönyta kommer att ske i detta projekt. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta har redan beaktats genom projektet Brandstegen.

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 stads miljöprogram 2016-2019 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Ingen konsekvensbeskrivning har gjorts i detta tidiga skede men påverkan på barn kommer att utredas i planskedet.

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 och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller då överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske år 2020.

Risker och osäkerheter

- Parkeringen; Osäkerhet finns i att finna en lämplig lösning för att ersätta befintlig markparkering. Denna fråga är central och mycket viktig för att projektet ska kunna genomföras. Marken är upplåten med tomträtt till annan part, Stockholm Parkering.
- Ledningsflytt; Ledningsflytt kan vara mer komplicerade och tidskrävande än förväntat för t.ex.VA, fjärrvärme och el.

- Sanering och miljö; Sanering av den gamla asfalten med PAH inom markområdet kan vara mer omfattande än beräknat med ev. påverkan på tidplanen.

Kommunikation

Platsen för markanvisningen är utpekad i programmet för Midsommarkransen-Aspudden som lämplig att bebygga med bostäder. Kontoret har diskuterat projektet med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen och har efterfrågat förhandsbesked av Stadsbyggnadskontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de 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 Hägersten-Liljeholmen stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det följer planprogrammet för Aspudden-Midsommarkransens intentioner om en förtätning av stadsdelen och ger staden ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Den mark som ska anvisas är idag till stor del parkeringsyta upplåten till Stockholm Parkering. Parkeringsfrågan och hur den ska ersättas ska studeras närmare under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal (Bilaga 1a-b)