

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-508 266 92

Till
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder och förskolor inom fastigheterna Farsta 2:1, Väddö 1, Dalarö 1 och Rindö 1 i Farsta med AB Familjebostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Farsta 2:1, Väddö 1, Dalarö 1 och Rindö 1 omfattande investeringsutgifter om 19,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet och träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 92
Växel 08-508 276 00
mattias.sjoberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

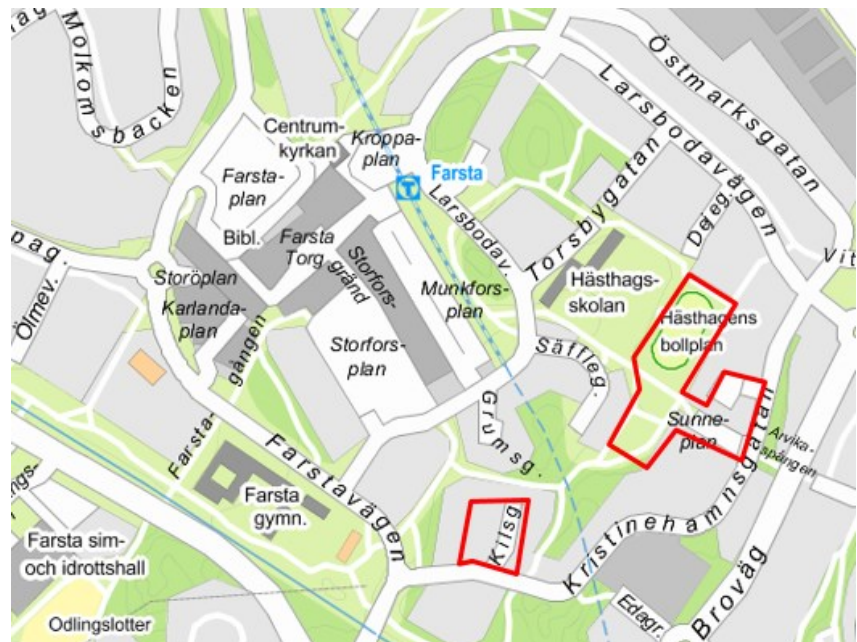
Planarbete för nya bostäder vid Sunneplan i Farsta påbörjades i december 2015. AB Familjebostäder har inom planområdet fått markanvisning för ca 130 lägenheter. Under arbetet med planen utökades planområdet för att tillgodose Farsta

stadsdelsförvaltnings behov av förskolor. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB fick i maj 2016 markanvisning för förskola med 16 avdelningar inom fastigheterna Rindö 1 och del av Farsta 2:1. Upplåtelsen för flerbostadshusen och förskolorna ska ske med tomträtt.

Genomförandet av detaljplanen innebär att staden bygger ett nytt torg och gångfartsgata vid Sunneplan. En cykelbana flyttas mellan de båda förskolebyggnaderna väster om Sunneplan. Vid Kristinehamnsgatan byggs genomgående gångbanor och nya angoringsmöjligheter tillskapas. Vid kvarteret Dalarö övertas Kilsgatan av Familjebostäder och blir kvartersmark. Även här byggs utfarten mot Kristinehamnsgatan om med genomgående gångbanor.

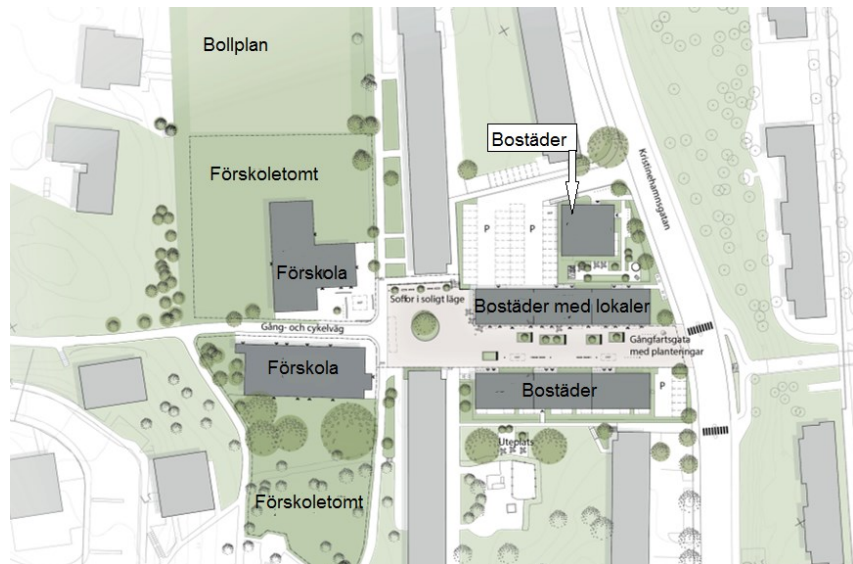
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 129 %.

Bakgrund till överenskommelsen



Syftet med projektet är att komplettera Sunneplan med drygt 85 lägenheter och kvarteret Dalarö med drygt 35 lägenheter i flerbostadshus enligt Stockholmshusprojektet. Vidare stärks Sunneplan och Sunneplansstråket genom att möjliggöra lokaler

för centrumändamål i bostadshusens bottenvåningar och bygga om Sunneplan till en gångfartsgata. Syftet är också att tillskapa byggrätter för två friliggande förskolor på en del av Hästhagens bollplan och på befintlig förskolefastighet söder om Sunneplansstråket.



Situationsplan över Sunneplan med nya bostäder och förskolor (Tema arkitekter)



Illustrationsplan över Dalarö, nya bostäder markerade med "V" (ÅWL arkitekter)

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2014-04-03 att markanvisa området för ca 130 lägenheter till AB Familjebostäder. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2015-11-11.

Exploateringsnämnden beslutade 2016-05-19 att markanvisa området för förskolor till SISAB. I samband med detta togs även inriktningsbeslut.

Området ingår i planprogram för Tyngdpunkt Farsta, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2016.

Samråd och granskning av detaljplanen har genomförts. Avsikten är att beslut om antagande ska fattas av stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen om exploatering med Familjebostäder innebär att bolaget ska uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 120 lägenheter om totalt ca 11 000 m² BTA. Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolaget uppföra lokaler för service, cirka 600 m² BTA med tomträttsavgäld 140 kr / m². Under torget vid Sunneplan, beläget på stadens mark, finns en kulvert tillhörande Familjebostäder. Vid uppförande av det nya torget kan förstärkningsåtgärder behöva genomföras för att säkerställa att kulverten klarar den stödmur som staden ska bygga. Enligt avtalet förbinder sig Bolaget att vid detaljprojekteringen inkomma med handlingar som visar hur en förstärkning ska utföras samt bekosta denna.

Överenskommelse om exploatering med SISAB innebär att bolaget ska uppföra lokaler för permanenta fristående förskolor med 16 avdelningar omfattande ca 3000 m² BTA med tomträttsavgäld 125 kr / m². I avtalet ingår bland annat att Bolaget förbinder sig att skydda en stor ek vid vite om 1000 000 kr.

I övrigt innehåller avtalen vedertaget förekommande avtalspunkter för denna typ av avtal.

Tomträttsavgälderna för lokaler kommer att tas upp i expertrådet 2017-11-30.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 19,8 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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 9 mnkr motsvarande 61 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,11.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 19,8 mnkr, varav 0,9 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst stadens arbete i framtagande av detaljplan, utredningar, projektering, bygge av gata, torg, gångbana, belysning och ledningsflytt.

Det uppstår inga försäljningsinkomster i projektet och således ingen reavinst.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 123 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 129 %.

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 ca 19,8 mnkr i löpande prisnivå. 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 (-)	-0,9	-2,6	-16,0	-0,4	0,0	0,0	-19,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,9	-2,6	-16,0	-0,4	0,0	0,0	-19,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens nettoutgifter 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							Kom-
Drift							mentar
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,2	1,2	1,2	1,2	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	max -0,4	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	1,2	1,2	0,6	0,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

Ekonomiska osäkerheter

Riskfaktorer i projektet är kostnader för genomgående gångbanor vid Kristninehamngatan.

Slutsats-ekonomi

Projektet ger ett positivt resultat. Givet att staden tillförs 120 nya hyresrätter i form av Stockholmshus, många nya förskoleplatser och upprustning av en viktig plats i Farsta får de ekonomiska konsekvenserna ses som godtagbara.

Bedömningen är att projektet kan finansieras inom nämndens budget

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Bedömningen är att projektet bidrar till att uppfylla följande budgetdirektiv:

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras.
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- bidra till att staden uppfyller sitt åtagande enligt tunnelbaneöverenskommelsen.

Vidare bidrar projektet till att uppfylla stadens mål om att uppföra så kallade Stockholmshus.

Lokaler

Projektet bidrar till fler förskoleplatser.

Miljö

En miljöteknisk utredning har genomförts inom planområdet. Utredningen visade generellt på låga halter av föroreningar. På några platser kan emellertid ytterligare undersökningar behöva göras och föroreningar omhändertas vid entreprenadarbeten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Någon grönkompensation görs inte i projektet

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande 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".

Tillgänglighet

Bolagen har förbundit sig sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Projektet påverkar barn positivt i och med att tillgången på förskoleplatser ökar. Detta sker dock delvis på mark på nuvarande Hästhagens bollplan vilket ger barn mindre plats för lek och bollspel.

Konstnärlig utsmyckning

På Sunneplan finns ett befintligt konstverk i form av en öppen hand. Konstverket kommer att flyttas till en plats nära Kristinehamnsgatan vilket fungerar inbjudande till området. Flytten har godkänts av konstnären, Stockholm konst och stadsmuseet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen planerar sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Risker och osäkerheter

Risker i projektet är osäkerhet kring en genomgående kulvert tillhörande Familjebostäder belägen under Sunneplan. Projektering av eventuella förstärkningar av kulverten ska hanteras i detaljprojekteringen.

Projektet är utformat för ett lågt bilanvändande där Sunneplan är planlagd och projekterad som en gångfartsgata. Det finns en risk att det ändå uppstår relativt omfattande trafik i området orsakat av angöringstrafik till förskolan och att angöringsmöjligheterna är för få.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och Idrottsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen ser positivt på projektet som innebär fler förskoleplatser. Idrottsförvaltningen har uttrycket önskemål om att ianspråktagandet av mark från Hästhagens bollplan kompenseras genom en ersättningsinvestering i form av konstgräs på Kvickentorps bollplan. Det saknas emellertid medel

för sådana investeringar i detta projekt och finansiering får ske på annat sätt.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av arbetsplatser, förskoleplatser och prisvärda hyresrätter i form av Stockholmshus i Söderort.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal