

Handläggare
Maria Jäger
08-508 266 78

Till
Exploateringsnämnden
2018-02-01

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 2:8 inom stadsdelen Södermalm till Primula Byggnads AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Södermalm 2:8 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 21,6 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 78
Växel 08-508 276 00
maria.jager@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Primula Byggnads AB (nedan byggaktören) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 60-70 lägenheter, varav 30 hyreslägenheter och 30-40 bostadsrättslägenheter, inom stadsdelen Södermalm.

Byggaktören ska efter fastighetsbildning förvärva mark vid Högalidsgatan för 39 000 kr per kvm ljus BTA. Till byggaktören upplåts även mark med tomträtt vid Skinnarviksringen. Totalt bedöms projektet ge ca 3 250 kvm BTA bostad. Parkering ska lösas inom kvartersmark.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Ett antagande av detaljplan planeras till 2020 och byggstart 2021. Genomförandetiden bedöms till två år.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 73,0 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 21,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 440 %.

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

Under planarbetet kommer fokus att ligga på hur den nya bebyggelsen kan möta den omkringliggande miljön vilken har höga natur- och kulturvärden. Kontoret ställer sig dock positivt till exploateringen då den ger ett tillskott av nya lägenheter med blandad upplåtelseform i ett gott kommunikationsläge. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund till markanvisningen

Primula Byggnads AB har inkommit med en markanvisningsansökan omfattande ny bostadsbebyggelse om 60-70 lägenheter inom distrikt Högalid på Södermalm. Projektet föreslås omfatta både hyres- och bostadsrättslägenheter om totalt ca 3 250 kvm BTA bostad. Bostadsrätterna föreslås längs med Högalidsgatan, på nedre delen av det som i dag är Kristinehovsgatan. Förslagets genomförande innebär att Kristinehovsgatan försvinner som genomfartsgata. Hyresrätterna föreslås med adress Skinnarviksringen, väster om Primulas befintliga fastighet Dolomiten 3.

Primula Byggnads AB bygger, äger, förädlar och förvaltar fastigheter i Stockholm. Bolaget har under de senaste fem åren fått åtta markanvisningar om totalt 650 lägenheter¹. För området gällande detaljplan visar att aktuella delar av fastigheten är avsedda för planterad allmän plats respektive gata.

Ägaren till grannfastigheten Yxan 4, Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbbhus, har identifierat en möjlighet att utveckla sin fastighet och har inkommit med en planansökan. Fastigheten är belägen nordväst om markanvisningsområdet. Förslaget inkluderar ca 300 bostäder för bl.a. senior- och vårdboende. Stadsbyggnadskontoret avser att inkludera Yxan 4 och markanvisningsområdet inom samma detaljplaneområde.

Kringliggande bebyggelse består främst av bostadsbyggnation från 1930-talet, varav huvuddelen av lägenheterna ligger inom Kvarteret Marmorn som uppfördes inför Stockholmsutställningen 1930. I nordväst ligger Borgerskapets fastighet Yxan 4.

Högalids distrikt innefattar ca 19 100 bostadslägenheter, vilka till ca 39% utgörs av hyresrätter och till ca 61% av bostadsrätter. Utav de ca 7 400 hyresrätterna står allmännyttan för ca 28%. Lägenhetsbeståndet består till 40 % av lägenheter med ett rum och kök, knappt 32% utgörs av lägenheter med två rum och kök, ca 16 % av lägenheter med tre rum och kök, ca 9 % av fyra rum med kök och ca 3% av lägenheter med fem rum eller fler. Till stor del utgörs således Högalids distrikt av flerbostadshus med en mycket hög andel mindre lägenheter. Projektet föreslår ett tillskott av lägenheter med varierande storlek.



Karta över markanvisningsområdet

2015 markanvisades ett område för 17 radhus på Lundagatan till Byggnadsfirman Erik Wallin AB där planarbete nu pågår. Samma år anvisades mark för 57 hyresrättslägenheter i Bergsgruvans park till Wallenstam, för vilket beslut om planstart ännu inte tagits. 2016 tilläggsanvisades mark för 390 lägenheter, varav 245 hyresrättslägenheter och 145 bostadsrättslägenheter, till åtta olika byggherrar inom Kvarteret Persikan och i september 2017 anvisades mark för ca 80 stycken hyreslägenheter i Tjurbergsparken till Olov Lindgren.

Det har, under de senaste fem åren, inkommit 15 andra markanvisningsansökningar inom det aktuella området. Direktanvisning till Primula motiveras med att bolagets förslag väl överensstämmer med stadens ambition kring platsen. Primula Byggnads AB är vidare en långsiktig fastighetsägare med fokus på hyresrätter och som har goda förutsättningar att uppfylla Stadens hållbarhetskrav. Primula äger även grannfastigheten Dolomiten 3, vilket kan ge positiva samordningsfördelar.

Tidigare beslut

Delar av planområdet har under början av 2000-talet varit föremål för planarbete, vilket avskrevs av Stadsbyggnadsnämnden 2006. Utgångspunkten för det nya förslaget ska ta hänsyn till tidigare nedlagt planarbete.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 60-70 bostadslägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med 30

hyresrätter samt 30-40 bostadsrätter. Totalt bedöms projektet ge ca 3 250 kvm BTA bostad.

Primula Byggnads AB ska efter fastighetsbildning förvärva mark vid Högalidsgatan för 39 000 kr per kvm ljus BTA. Till byggaktören upplåts även mark med tomträtt vid Skinnarviksringen.



Ortofoto över markanvisningsområdet

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. Marken längs Högalidsgatan säljs till byggaktören och området vid Skinnarviksringen upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Det lägesbaserade parkeringstalet samt antal besöksparkeringar bestäms av Staden under planprocessen. Parkering ska ske inom kvartersmark. För cykel föreslås ett p-tal om 3,5 platser per 100 kvm ljus BTA. Området är beläget i ett gott kollektivtrafikläge och behovet av bilparkering och möjlighet att minska bilinnehavet till förmån för större andel cykel och kollektivtrafikresor, ska utredas i planarbetet.

Markanvisningsområdet längs Högalidsgatan innebär att Kristinehovsgatan som genomfartsgata försvinner. Gatan har begränsad trafik och används idag främst för parkering. En vändplan föreslås utanför Kristinehovsgatan 1. Området öster om vändplanen föreslås bli parkmark med koppling till Skinnarviksringen.

Expertrådet behandlar ärendet 2018-01-25 (dnr E2017-00654).

Om det under planprocessen beslutas att kommersiella lokaler ska inrymmas inom exploateringen ska förhandling om den kommersiella tomträttsavgälden ske senast vid tillfället för tecknande av överenskommelse om exploatering.

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 73,0 mnkr motsvarande 885 tkr/ekvivalent lägenhet².

Mark för 30 lägenheter kommer att upplåtas med tomträtt och mark för 30-40 lägenheter säljs till byggaktören. Exploateringsgraden uppgår till 0,56 om den privata marken inom Yxan 4 inkluderas, respektive 1,79 om endast exploatering inom stadens mark inkluderas.

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 21,6 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och ny parkmark samt omläggning av ledningar.

- Förslaget innebär att den nedre delen av Kristinehovsgatan planläggs för bostäder och att gatan som genomfartsgata stängs av. Utgifterna för ombyggnad av gata avser att förse Kristinehovsgatans övre del med en vändplan samt att ersätta kvarvarande befintligt gaturum med parkmark.
- Erfordrade ledningsflyttar är förknippade med förlängd genomförandetid vilket påverkar utgifterna.

Inkomster som avser försäljning av marken längs Högalidsgatan beräknas till 97,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 95,7 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 261 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 440 %.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 21,6 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,7	-0,9	-7,0	-4,2	-8,5	-21,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-0,7	-0,9	-7,0	-4,2	-8,5	-21,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	97,4	0,0	0,0	97,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	max 0,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	år 2024
Reavinst/förluster	0,0	0,0	95,7	0,0	0,0	0,0	totalt 95,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	95,9	0,2	0,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-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	-0,1	-0,1	-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 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 95,7 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformning och exploateringsgrad och det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Till osäkerheterna i aktuellt projekt hör nödvändig flytt av ledning. Den förlängda genomförendatiden för flytt av ledning inom området är förknippad med en kostnad som är svårbedömd i detta tidiga skede. Vidare är inkomsterna i projektet en direkt följd av den slutgiltiga exploateringsgraden vilken kommer att studeras under planprocessen.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. Marginalerna är goda och trots vissa ekonomiska osäkerheter kring inkomster och kostnader bedöms projektet ge ett överskott till staden.

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 30 lägenheter med hyresrätt samt 30-40 lägenheter med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det inom stadsdelen Södermalm finns ca 29 000 lägenheter med hyresrätt och 42 000 lägenheter med bostadsrätt³.

Projektet är i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 9 000 lägenheter under 2018, samt att hälften av alla markanvisade lägenheter ska vara hyresrätter. Kontoret bedömer att projektet har förutsättning att skapa förbättrade miljöer i ett kollektivnära läge och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling med blandade upplåtelseformer.

Projektet bidrar även till att uppfylla stadens följande mål:

- verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Lokaler

Utredning under planprocessen avgör huruvida förskola ska uppföras inom kvartersmark samt om kommersiella lokaler ska inrymmas projektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är följande:

- Grönkompensation
- Sociotopområde
- Ekosystemtjänster
- Dagvatten
- Kulturmiljö

Området utgör en förbindelselänk mellan Skinnarviksberget och Högalidsparken och landskapsbilden utgörs idag i huvudsak av en förkastningsbrant. I området finns hållmark, delvis bevuxen med lövträd. Omgivande bebyggelse har höga kulturvärden vilka måste beaktas under en kommande planprocess.

Ovanstående kommer att beaktas och utredas vidare i kommande detaljplanearbete.

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 2016-2019 ”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 detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

I planeringen kommer barnperspektivet inkluderas, vilket bland annat inbegriper att studera behovet av lekplatser och grönytor. För barns möjlighet till lek är det viktigt med bostadsnära parkmiljöer och kompensationsåtgärder för minskad grönyta ska utredas och diskuteras under planprocessen.

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 och sedan följer flytt av ledningar innan byggnation kan börja. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med Primula Byggnads AB, preliminärt Q2 2020.

Risker och osäkerheter

Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk:

- Markanvisningsområdet är beläget i ett område med höga natur- och kulturvärden. Komplexiteten med platsen medför en osäkerhet till projektet.
- Under detaljplanearbetet måste parkering och angöring till den nya bebyggelsen studeras vidare. Förutsättning för projektet är att parkering kan lösas inom kvartersmark.
- Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.
- Exploatering är villkorad av att ledningar i området kan flyttas samt den genomförandetid detta är förknippat med.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva platsen i en planprocess igen men med utgångspunkt i tidigare nedlagt planarbete avseende bl.a. höjd på föreslagen bebyggelse och kulturhistoriska värden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål samt att utveckling inom området kan bidra till att binda samman området med Söder Mälarstrand. Stadsbyggnadskontoret vill vidare att området utvecklas utifrån en helhetssyn som även inkluderar bostadsbebyggelse inom Kvarteret Yxan 4.

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 Södermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Det finns flera utmaningar som kommer att hanteras i den kommande detaljplanprocessen, såsom kopplingen mellan gata och natur, frågor kring påverkan på barn ur ett makroperspektiv samt höga ekologiska och kulturhistoriska värden. Stadens aktuella styrdokument och mål för planering ska ligga till grund för förslagets vidare bearbetning.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal