

Utlåtande 2018:5 RI (Dnr 123-1633/2017)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning,
för bostäder inom fastigheten Lilla Essingen 1:11
inklusive option inom fastigheten Ulvsunda 1:1 på
Lilla Essingen med Wästbygg Projektutveckling i
Stockholm AB**

**Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheten
Primus 1 med Vasakronan Fastigheter AB**

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Lilla Essingen 1:11 inklusive och Ulvsunda 1:1 omfattande investeringsutgifter om 531 mnkr och investeringsinkomster om 178 mnkr, villkorat att inga arbeten startar som är beroende av beslut om upphävande av strandskydd. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
2. Exploateringsavtal för bostäder inom Primus 1 godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.
3. Försäljning av mark inom fastigheten Lilla Essingen 1:11 om cirka 402 mnkr (varav 273 mnkr avser option för mark inom fastigheten Ulvsunda 1:1) godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Projektet Primus övergripande mål är att skapa förutsättningar för att bygga bostäder och tystare parkområden på västra sidan om Essingeleden på Lilla Essingen.

Totalt tillförs cirka 600 lägenheter varav cirka 210 på stadens mark, del av Lilla Essingen 1:11 och cirka 390 på privat mark, fastigheten Primus 1.

Genomförandet av detaljplanen innebär att strandpromenaden förnyas och en ny park tillkommer. Västra och Östra Primusparken kommer få ny utformning och ökad kvalitet genom lägre ljudnivå. Vid Västra Primusparken anläggs en större lekplats och vid Östra Primusparken anläggs ett allmänt strandbad.

Området planeras att byggas under åren 2019-2025.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge centralt i staden och konstaterar att projektet, på stadens mark, uppfyller kommunfullmäktiges mål om minst 50 procent hyresrätter, på privat mark är andelen bostadsrätter högre.

Mina synpunkter

Omvandlingen av Primusområdet på Lilla Essingen innebär en välkommen stadsutveckling på lilla Essingen. Projektet innebär att 600 nya bostäder byggs, varav drygt 100 hyresrätter. På de delar av projektet som är stadens mark är närmare 60 procent hyresrätter, vilket stämmer väl överens med den politiska majoritetens ambitioner om minst hälften hyresrätter. Utöver ett välkommet tillskott av bostäder innebär projektet att Lilla Essingen tillförs en ny strandpromenad och fler högkvalitativa utemiljöer vid vattnet. Genom projektet förs idag privat mark över till allmän platsmark vilket garanterar allmänheten tillgång till vattnet. Dessutom skapas nya förskolor liksom ny service.

Bilagor

1. Exploateringsavtal inom Primus 1 m.m. med Vasakronan

2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inklusive option inom Lilla Essingen 1:11 m.fl.
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Lilla Essingen 1:11 inklusive och Ulvsunda 1:1 omfattande investeringsutgifter om 531 mnkr och investeringsinkomster om 178 mnkr, villkorat att inga arbeten startar som är beroende av beslut om upphävande av strandskydd. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
2. Exploateringsavtal för bostäder inom Primus 1 godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.
3. Försäljning av mark inom fastigheten Lilla Essingen 1:11 om cirka 402 mnkr (varav 273 mnkr avser option för mark inom fastigheten Ulvsunda 1:1) godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 17 januari 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Det övergripande målet med projektet Primus är att skapa förutsättningar för att bygga bostäder och tystare parkområden på västra sidan om Essingeleden på Lilla Essingen.

Inriktningsbeslut för projektet togs år 2008 tillsammans med markanvisningar till AB Svenska Bostäder (110 hyresrätter) och Sjaelsö Sverige AB (80 bostadsrätter). I ärendet ingick även en principöverenskommelse med Vasakronan Fastigheter AB som innebar att parterna skulle verka för en helhet med utökade byggrätter för kontor och bostäder.

Programsamråd genomfördes våren 2010 och innehöll 260 lägenheter, varav tre bostadshus på vattnet, 15000 kvm nya kontor och bevarande av några av kontorsbyggnaderna.

Projektet har efter programsamrådet förändrats väsentligt.

Aktuellt planförslag överensstämmer i huvudsak med samrådsförslaget och var utställt under februari och mars 2017. Förslaget omfattar bostadsbebyggelse med publika lokaler på Lilla Essingens nordvästra del, väster om Essingeleden. Totalt tillförs området ca 600 lägenheter varav ca 210 på stadens mark, del av Lilla Essingen 1:11 mm, och ca 390 lägenheter på privat mark, fastigheten Primus 1, som ägs av Vasakronan Fastigheter AB.

Exploateringsavtal har upprättats med Vasakronan Fastigheter AB. Avtalet innehåller bl.a. fastighetsreglering av mark mellan staden och bolaget, staden köper mark för 37 mnkr och bolaget köper mark för ca 43 mnkr samt att bolaget ska betala ett exploateringsbidrag om 125 mnkr, vilket motsvarar ca 2/3-delar av kostnaderna för allmän platsmark.

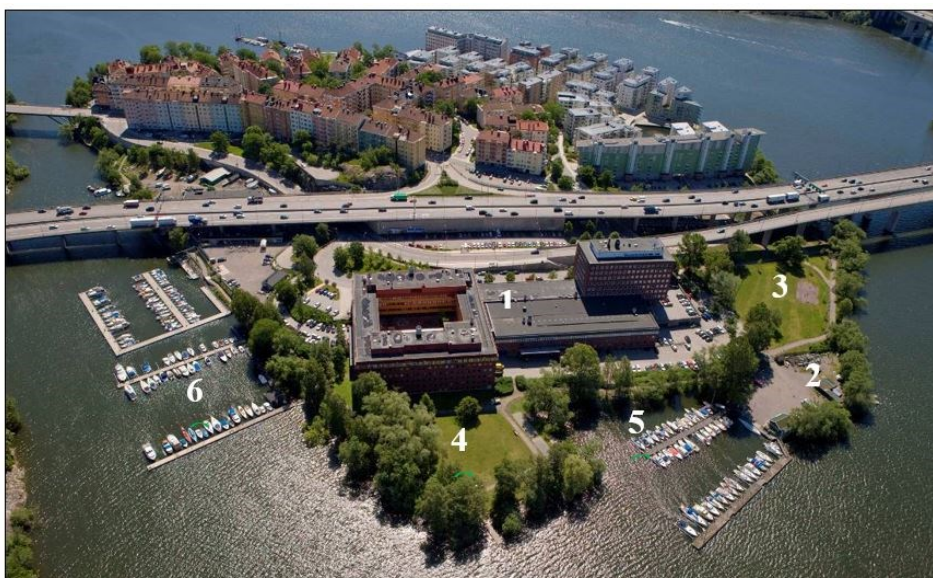
Överenskommelse om överlåtelse av mark inklusive option till Wästbygg har upprättats med försäljning av mark för ca 86 mnkr för fastighet A (hus 5). För fastighet B får bolaget en option att före den 30 juni 2023 förhandla om ett exploateringsavtal för överlåtelse av fastighet B (hus 12-14) enligt förslag i ärendet.

Överenskommelse om upplåtelse av tomträtt till AB Svenska Bostäder kommer upprättas på delegation.

Området planeras att byggas under åren 2019-2025. Först sker rivning av befintliga kontorshus och stadens utfyllnadsentreprenad i Primushamnen. Bostadsbyggnationen kommer pågå åren 2020-25. Under byggtiden är det inte möjligt att hålla strandpromenaden genom byggområdet öppen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettovärde om 107 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 531 mnkr och inkomsterna beräknas till cirka 178 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 119 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 402 mnkr inräknat Wästbyggs option för fastighet B. Expertrådet har godkänt ärendet 4 oktober 2017. Förvärvsutgifterna beräknas till 37 mnkr.



Primusområdet idag. 1) Kv. Primus, 2) Lilla Essinge Båtklubb, 3) Västra Primusparken, 4) Östra Primusparken, 5) Primushamnen med båtklubbens sommarbryggor, 6) Befintlig brygganläggning.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 oktober 2017 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Ulvsunda 1:1, Lilla Essingen 1:11 och Primus 1 omfattande investeringsutgifter om 531 mnkr inklusive förvärv om cirka 37 mnkr och investeringsinkomster om 178 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del exploateringsavtal för Primus 1 inklusive försäljning av mark inom Lilla Essingen 1:11 till Vasakronan Fastigheter AB med en försäljningsinkomst om cirka 43 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner detta.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Lilla Essingen 1:11 till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB med en försäljningsinkomst om cirka 86 mnkr samt option för mark inom Ulvsunda 1:1 enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 september 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Det övergripande målet med projektet Primus är att skapa förutsättningar för att bygga bostäder och tystare parkområden på västra sidan om Essingeleden. Området längs Essingeleden föreslås bebyggas med tre huskroppar som utformas som bullerskydd så att en tyst park kan skapas.

Inriktningsbeslut för projektet togs 2008 tillsammans med markanvisningar till Svenska Bostäder AB (110 hyresrätter) och Sjaelsö Sverige AB (80 bostadsrätter). Markanvisningen till Sjaelsö innebar byggande av tre hus ute i vattnet. I ärendet ingick även en principöverenskommelse med Vasakronan Fastigheter AB som innebar att parterna skulle verka för en helhet med utökade byggrätt för kontor och bostäder samt att kostnaderna för utredningar, detaljplan och anläggningar skall fördelas efter värdet av de byggrätter som nyskapas i planläggningen och att i de fall byggrätter berör båda parternas fastighet så skall detta regleras genom fastighetsreglering till marknadspris.

Programsamråd genomfördes vintern 2010 och innehöll 400 lägenheter och att delar av kontorsbebyggelsen revs.

Projektet har efter programsamrådet förändrats väsentligt.

Vasakronan har valt att riva all kontorsbebyggelse inom bolagets fastighet Primus 1. Vasakronan har även sålt sin del av projektet till Oscar Properties med tillträde senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Plansamråd genomfördes 2014 med ett planförslag som innehöll ca 600 lägenheter. Förslaget innebar att nuvarande kontorsbebyggelsen som ligger på Primus 1 rivs. Före detta Primushamnen fylls igen för att ge plats för nya bostäder och strandpark.

Aktuellt planförslag överensstämmer i huvudsak med samrådsförslaget och var utställt under feb-mars 2017. Förslaget omfattar bostadsbebyggelse med publika lokaler på Lilla Essingens nordvästra del, väster om Essingeleden. Totalt tillförs området ca 600 lägenheter varav ca 210 på stadens mark, del av Lilla Essingen 1:11

mm, och ca 390 lägenheter på privat mark, fastigheten Primus 1, som ägs av Vasakronan Fastigheter AB. Svenska Bostäders huskropp blir en av tre skärmbyggnader mot Essingeleden.

Kommersiella lokaler kommer finnas i bottenvåningarna och en förskola med 8 avdelningar samt servicelägenheter. Parkering kommer att ske i gemensamt garage som uppfyller det områdesspecifika p-talet 0,44. Respektive byggherre kan sedan med mobilitetstjänster sänka p-talet ytterligare. Utrymme för cykelparkering ska ordnas på kvartersmark, med ett områdesspecifikt cykeltal om 3,5.

Genomförandet av detaljplanen innebär att strandpromenaden förnyas och ny park byggs väster om Västbyggs strandhus, hus 12-14. Västra och Östra Primusparken kommer att få ny utformning och ökad kvalitet, t ex genom lägre ljudnivå. Vid västra Primusparken anläggs en större lekplats. Vid Östra Primusparken anläggs ett allmänt strandbad. Dessutom kan en allmän brygga anläggas vid båtklubbarna som går parallellt med strandpromenaden.

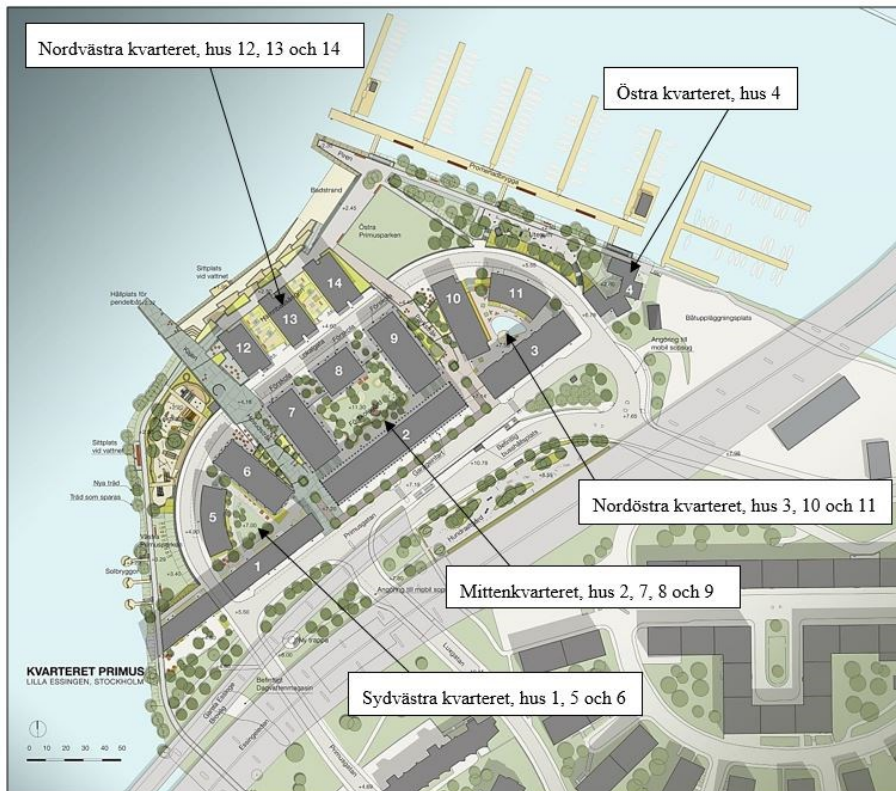
Stadens mark används idag till en båtklubb, hundrastgård och parkytor. På Primus 1 ligger den sk Östra Primusparken med ett bryggbad. Parken får enligt ett avtal mellan staden och Vasakronan användas av allmänheten. Driften sköts av Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

Genomförandet förutsätter utfyllnad i Mälaren och att strandskyddet upphävs. Markföreningar finns inom området vilket hanteras och bekostas av staden respektive Vasakronan inom respektives fastigheter.

Tidigare beslut

2006-05-15	SBN	Start- PM detaljplan för Primus 1 mm
2008-12-11	EN	Markanvisning till Svenska Bostäder och Sjaelsö Sverige samt principöverenskommelse med Vasakronan Fastigheter Inriktningsbeslut
2009-09-15	SBN	Ställningstagande inför programsamråd
2010-02-24	EN Dele- gationsbeslut	Remissvar programsamråd
2010-11-30	SBN	Redovisning av Programsamråd
2012-06-14	KS Ekono- miutskott	Stadsdelens hyra för förskola och specialbostäder

2013-11-14	EN	Markanvisning till Wästbygg Projekt i Stockholm AB (istället för Sjaelsö Sverige)
2014-08-28	EN	Remissvar på planförslag
2016-02-25	SBN	Samrådsredogörelse detaljplan Primus 1 mm och inriktning för fortsatt planarbete
2016-11-15	SDN	Inriktningsbeslut förskola och speciallägenheter
2017-06-15	SDN	Genomförandebeslut för förskola och speciallägenheter
2017-06-20	FSK	Inriktningsbeslut för förskola och speciallägenheter
2017-08-23	KS Ekono- miutskott	Stadsdelens hyra för förskola och specialbostäder



Situationsplan. Bild: Sweco

Svenska Bostäder hus 1

Wästbygg hus 5 och 12-14

Vasakronan övriga hus

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret har upprättat ett exploateringsavtal, se bilaga 1, med Vasakronan som är lagfaren ägare till Primus 1. I fastigheten ingår även Östra Primusparken. Vasakronan har sålt fastigheten till Oscar Properties med tillträde senast när detaljplanen vinner laga kraft.

Avtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bl.a. följande:

- Fastighetsreglering för två markområden som regleras till stadens mark för ersättningar om totalt cirka 37 mnkr och ett markområde som regleras till Vasakronans mark för cirka 43 mnkr.
- Vasakronan betalar 125 mnkr i exploateringsbidrag för anläggandet av allmän platsmark vilket motsvarar ca 2/3 delar av kostnaderna för allmän platsmark. Vid fördyringar vid anläggandet kan staden begära mer exploateringsbidrag. Betalning sker enligt betalplan under genomförandet.

- Lokaler för en förskola, planeras för 8 avdelningar, ska upplåtas till staden. Avsiktsförklaring om förvärvet finns upprättad med fastighetskontoret.
- Vasakronan anlägger och bekostar kommunala anläggningar inom delar av huvud- och parkstråket.
- Oscar Properties Holding AB, som äger 100 % av dotterbolaget Prim Holding AB, åtar sig solidariskt ansvar för genomförandet av projektet.
- Vasakronan ska anlägga ett garage i centrala och nordvästra kvarteret som upplåts för hela projektets parkeringsbehov med ca 230 parkeringsplatser. Garaget inrättas som gemensamhetsanläggning.
- Bolaget förbinder sig att ansluta sig till de två gemensamhetsanläggningarna för mobil sopsug.
- Skärmbeskyddet mot Essingeleden och garage ska vara uppförd senast 6 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Överenskommelse om exploatering

Wästbygg

Exploateringskontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse inklusive option med Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB, se bilaga 2. Exploateringen avser blivande fastighet A, hus 5, inom det sydvästra kvarteret (ca 20 lgh) och blivande fastighet B, hus 12-14, på den utfyllda marken (ca 70 lgh).

Överenskommelsen innebär att överlåtelse sker för fastighet A, hus 5, köpeskillingen uppgår till 86 mnkr reglerat med index till dess tillträde sker.

För fastighet B får Wästbygg en option att före 2023-06-30 förhandla om ett exploateringsavtal för överlåtelse av fastighet B. Priset för Fastighet B är omförhandlat till 34 700 kr/kvm ljus BTA i värdenivå feb 2017 p g a ändrade grundläggningsförhållanden. För den del av byggrätten som ligger på mark staden köper av Vasakronan är priset 37 000 kr/kvm ljus BTA i värdenivå feb 2017.

Bolaget förbinder sig att ansluta sig till gemensamhetsanläggningar för gemensamt parkeringsgarage respektive anläggning för mobil sopsug. Staden kommer utföra utfyllnad och lokalgata innan tillträde kan ske för fastighet B. Avtalet innehåller i övrigt sedvanliga villkor.

Kontoret bedömer att det för Fastighet B inte lämpligt att fullfölja försäljningen nu eftersom den blivande fastigheten är ett vattenområde och ej är utfylld.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-10-04 dnr E2016-01407 .

AB Svenska Bostäder

Exploateringskontoret kommer upprätta en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Svenska Bostäder. Exploateringen avser hus 1 med ca 110 hyreslägenheter. Inom exploateringen ska 8 st speciallägenheter och en gemensamhetslokal inrymmas. Överenskommelsen kommer beslutas om på delegation.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Tidigare inriktningsbeslut i KF visar att projektet Primus ger ett positivt resultat. Sedan detta beslut har både de ekonomiska och planmässiga förutsättningarna förändrats betydligt. Tabellen nedan visar en jämförelse mellan olika nyckeltal vid inriktningsbeslutet 2008 och detta genomförandebeslut.

	2008	2017
Antal bostäder (ekvivalenta)	260 varav 190 på stadens mark 15 000 kvm kommersiella ytor	600 varav 210 på stadens mark
Investeringsutgifter	188 mnkr	531 mnkr
Investeringsinkomster	-	178 mnkr
Försäljning	148 mnkr	402 mnkr
Nettonuvärde	5 mnkr	107 mnkr
Nettonuvärde/ekv lgh	25 tkr	170 tkr
Nettoexploateringsutgift/ekv lägenhet	761 tkr	480 tkr
Andel BR/HR (stadens mark)	43/57	43/57
Andel BR/HR (inkl privat mark)		80/20

De förändrade ekonomiska förutsättningarna beror framförallt på att staden får utgifter för utfyllnad av Primushamnen och ny badstrand, ökade kostnader för anläggande av gator, park och bryggor. Förskjutningen i tid innebär också indexuppräknning av utgifter och försäljningsinkomster.

I detta ärende uppgår investeringen till 531 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 300 mnkr och då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lösamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 107 mnkr motsvarande 170 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,10.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 531 mnkr, varav 17 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utfyllnad av Primusviken, ny- och ombyggnad av gata och park, förvärv av mark samt evakuering av båtklubb

Inkomsterna beräknas till ca 178 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Vasakronan. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark till bostäder beräknas till 402 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 268 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 480 tkr i fast prisnivå. Jämförelse kan göras med projektet Stadshagen 449 tkr. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 119 %.

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 ca 531 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 178 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	T
Utgifter inkl. förvärv (-)	-16,9	-2,0	-31,7	-116,1	-79,0	-285,4	-5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	5,1	11,0	42,8	118,9	17
Nettoutgift (-) /-inkomst	-16,9	-2,0	-26,6	-105,0	-36,2	-166,5	-3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	42,9	0,0	359,2	40

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

Utgifterna för evakuering av Lilla Essinge båtklubb och byggande av allmän gångbrygga ligger inom exploateringsnämndens budget. Efter genomförande ska

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

anläggningarna värdeöverförs till idrotts- respektive stadsdelsnämnden. Dessa nämnder kommer då vid aktuellt budgetår få kompensation för kapitalkostnaderna som uppstår.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående.

De beräknade drift- och underhållsutgifterna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1 mnkr/år. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 9,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till ca 3,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 268 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

- Utgifterna för mark – och utfyllnadsentreprenaden är beroende av aktuellt konjunkturläge och risk för ändrings- o tilläggsarbeten p g a komplicerade entreprenader.
- Slutlig köpeskilling för Wästbyggs mark är kopplad till utvecklingen av bostadsrätter på Lilla Essingen.

Slutsats-ekonomi

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 107 mnkr motsvarande 170 000 kr /ekvivalent lägenhet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa till de kommunala bostadsbolagen
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser 600 lägenheter varav 20 % hyresrätt och 80 % bostadsrätt. På stadens mark är fördelningen 57 % hyresrätter och 43 % bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 3000 lägenheter varav ca 50 % är hyresrätter.

Lokaler

Inom projektet planeras en förskola med 8 avdelningar, en enhet med speciallägenheter, 8 st, med en gemensamhetslokal. Bottenvåningarna kommer delvis

få publika lokaler.

Miljö

Staden och byggherrarna har utrett de olika miljökonsekvenserna.

Trafikbuller – Tyst sida klaras genom en skärmbebyggelse mot Essingeleden.

Detaljplanen medger även att bullerskärmar sätts mellan tre av skärmhusen, hus 1-3, vilket bekostas av byggherrarna. Staden kommer bekosta anläggning av en bullerskärm på Essingeleden, ca 670 m lång. Den bullerskärmen medför att stora delar av Västra och Östra Primusparken får bullervärden under 55 dBA.

Säkerhetsrisk från farliga transporter på Essingeleden – Skärmbebyggelsen får särskild fasad och är som närmast placerad ca 45 m från Essingeleden.

Markföroreningar- Platsspecifika riktvärden har tagits fram för projektet. Baserat på utförda utredningar bedöms inte föroreningar utgöra ett hinder för förändrad markanvändning till bostadsändamål. I samband med fortsatt arbete för att omvandla planområdet, kommer ytterligare undersökningar att genomföras i syfte att välja lämpliga byggnadstekniska åtgärder, framtagande av masshanteringsplan, plan för hantering av läsvatten, skyddsåtgärder mm.

Luftföroreningar – Miljö kvalitetsnormerna för partiklar överskrids ej enligt beräkningar.

Strandskydd- En särskild strandskyddsutredning har tagits fram för projektet.

Strandskyddet återinträder när den gällande detaljplanen ersätts med en ny. Stadsbyggnadskontoret har lämnat in en ansökan till länsstyrelsen om att strandskyddet upphävs inom hela planområdet för mark och vatten, den ska kompletteras och beslut ska lämnas av län ksstyrelsen innan detaljplanen antas. För Primusplanen gäller de gamla reglerna om strandskydd. Sammantaget är slutsatsen att kvaliteterna för allmänhetens friluftsliv och för möjligheten att upprätthålla goda livsvillkor för djur och växtliv blir positiva jämfört med dagens situation.

Särskilda skäl för undantag från strandskyddet är i första hand ”det angelägna allmänna intressena” i tätortsutveckling i centrala lägen. För stora delar av planen är skälet att upphäva strandskyddet det att områdena redan är ianspråktaga så att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Översvämningsrisk – Vid höjdsättningen av planområdet har hänsyn tagits till eventuell höjning av Mälarens vattennivå.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation sker genom nyanläggning och kvalitetshöjning av strandpromenaden på västra delen av Lilla Essingen. Både Västra och Östra Primusparken kommer att få ny utformning och ökad kvalitet, t ex genom lägre ljudnivå.

Vid Östra Primusparken anläggs ett allmänt strandbad. Dessutom kan en allmän brygga anläggas vid båtclubbarna som går parallellt med strandpromenaden.

Nuvarande bullernivåer i Västra Primusparken är hög, ca 60-65 decibel. Genom att

bygga skärmhusen längs Essingeleden minskar ljudnivåerna i parkerna. Bullerskärm på Essingeleden ger ytterligare bidrag till dämpning av bullernivåer för parkmarken. Ljudnivåerna kommer för större delen av Östra och Västra Primusparken ligga runt 55 dBA.

Påverkan på båtklubbar

Lilla Essinge båtklubbs brygganläggning flyttas till norra sidan av Lilla Essingen intill de två andra båtklubbarna. Nytt klubbhus anordnas på ponton intill bryggorna. Vinteruppläggning för båtarna föreslås anordnas inom Ulvsundavikens varvsförening intill Bällstaviken. Förslaget enligt utställningshandlingarna att flytta uppläggnings till Lövsta är inte längre aktuell för Primusprojektet. Frågan bereds i nära samverkan med idrottsförvaltningen.

En mindre del av Essinge båtklubbs arrendeområde blir kvartersmark för bostäder och överläts till Vasakronan. För Lux båtklubb påverkas befintlig brygganläggning. Idrottsförvaltningen har ansvar för att skriva nya arrendeavtal.

Tillgänglighet

Det är relativt stora höjdskillnader inom området. Målsättningen är att strandpromenaden ska bli tillgänglig samt att planområdet knyts ihop tillgängligt.

Påverkan på barn

Området kommer att omvandlas från en stadsdel med industri/verksamhetskaraktär till bostadskvarter med säkrare promenadstråk och rekreativa ytor. En förskola med 8 avdelningar planeras i området. I jämförelse med dagens situation bedöms planförslaget inte innebära några negativa konsekvenser för barn utan snarare ge ett positivt tillskott av bostäder, förskolor och lektytor. Genom projektet skapas möjlighet att skapa tysta parker i området. En barnkonsekvensanalys har tagits fram för projektet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen för Stadshagen kommer antas vid årsskiftet 2017/18.

Då den nya detaljplanen vunnit laga kraft planeras området att byggas ut i följande ordning:

- Evakuering av Lilla Essinge båtklubb 2018
- Rivning av befintliga kontorshus 2019-20
- Muddrings- och utfyllnadsentreprenad i Primushamnen 2019-20
- Staden bygger nya gatan som arbetsgata med ledningar 2020-21
- Garage i mittenkvarteret (hus 2, 7-9) byggs 2020-21
- Bostäder i mittenkvarteret (hus 2, 7-9) byggs 2021-23
- Bostäder i kvarteret mot sydväst (hus 1, 5-6), byggs 2021-23
- Bostäder i kvarteret vid vattnet (hus 12-14) byggs 2023-25
- Staden färdigställer gator med finplanering och park i väster 2023
- Bostäder i kvarteret mot nordöst (hus 3, 10-11) och hus 4 byggs 2023-25
- Iordningställande av gator o park i öster samt strandpromenad 2024-25

Utbyggnaden av området kommer ske så att bulleravskärmande bebyggelse, i huvudsak, är uppförd innan inflyttning påbörjas i bakomliggande bostäder.

Färdigställande av gator kommer att ske i takt med att inflyttning sker i området. Parkområden med ny strandpromenad kommer senare, men kommer utföras etappvis.

Det kommer inte vara möjligt att ha den befintliga strandpromenaden öppen genom området under byggtiden. Staden kommer att anordna en trafiksäker gång/cykelväg längs Prismusgatan för passage från södra strandpromenaden till norra strandpromenaden vid Essinge båtklubbs område.

Risker och osäkerheter

Precis som för ekonomin finns osäkerheter och risker när det gäller genomförandet.

- En utdragen planprocess och eventuellt överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen för genomförandet.
- Beslut om vattendom kan dröja.
- Utfyllnadsentreprenaden är komplicerad och kan bara genomföras under tidsperioden okt-mars.
- Många entreprenader kommer pågå samtidigt
- Hantering av markföroreningar kan fördröja byggnation av bostäder och allmänplatsmark.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och utbildningsförvaltningen. Stadsdelen önskar en förskola med 8 avdelningar

Kungsholmens stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder (8 st) enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren Svenska Bostäder är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Enligt utbildningsförvaltningen behövs ingen skola på Lilla Essingen.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 300 mnkr har avstämning och samråd

skett med stadsledningskontoret 2017-05-30.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge och centralt i staden. De nya bostäderna ger ett bra underlag för utökad service på Lilla Essingen. Investeringar i gator, torg och park medför en förbättring av miljön på allmänplatsmark på Lilla Essingen.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Fler osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att hanteras under detaljprojektering för allmänplatsmark.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens uppfattning att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge centralt i staden.

Stadsledningskontoret konstaterar att på stadens mark uppfyller projektet kommunfullmäktiges mål om minst 50 procent hyresrätter, på privat mark är andelen bostadsrätter högre.

Totalt sett för stadsdelen finns cirka 3000 lägenheter varav 50 procent hyresrätter.

I enlighet med stadens investeringsstrategi ska det finnas en balans mellan lönsamma och olönsamma exploateringsprojekt. Lönsamheten i stadens exploateringsprojekt är avgörande för att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal service ska kunna finansieras av försäljningsinkomsterna i projekten, istället för med lån. Enligt investeringsstrategin måste staden därför begränsa mängden projekt där investeringsutgifterna är alltför omfattande.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Primus beräknas vara lönsamt och investeringskalkylen visar ett positivt nettonuvärde om 107 mnkr.

Stadsledningskontoret noterar att projektet har beaktat behov av förskola, skola och servicelägenheter.

Projektets investeringsutgift överstiger beloppsgränsen 50 mnkr kronor och den preliminära försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90 mnkr där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Lilla Essingen 1:11 inklusive option inom fastigheten Ulvsunda 1:1 omfattande investeringsutgifter om 531 mnkr kronor, villkorat att inte starta de arbeten som är beroende av beslut om upphävande av strandskydd. Dessa åtgärder omfattar enligt uppgift från exploateringskontoret utgifter om cirka 100 mnkr.

Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

Vidare föreslår stadsledningskontoret att kommunfullmäktige godkänner försäljning av mark inom fastigheten Lilla Essingen 1:11 inklusive option för mark inom fastigheten Ulvsunda 1:1, villkorat att inga arbeten startar som är beroende av upphävande av strandskydd, till en försäljningsinkomst om cirka 402 mnkr kronor och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.