

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2018-11-15

Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostäder inom fastigheten Dalen 21 och del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede med AB Svenska Bostäder. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Dalen 21 och del av fastigheten Enskede Gård 1:1 omfattande investeringsutgifter om 16,9 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret och AB Svenska Bostäder, nedan kallat **Bolaget**, har tecknat en överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Dalen 21 och del av fastigheten Enskede Gård 1:1, i stadsdelen Gamla Enskede.

Den föreslagna detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett kringbyggt bostadskvarter med underbyggt garage, samt att skapa en tydlig entré till Dalens centrum med entréer och lokaler för

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

centrumändamål i bottenvåningen. Förslaget möjliggör cirka 105 nya hyreslägenheter cirka 120 kvm lokaler.

Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden i december 2018 och byggstart beräknas ske år 2020.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 26 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 196 %.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsområdet är beläget i bostadsområdet Dalen i stadsdelen Gamla Enskede, och gränsar till Åstorpsringen och Bersågränd, invid Sandsborgskyrkogården.



Figur 1: Tomträttens ungefärliga läge markerat med rött

Exploateringsnämnden beslutade i februari 2013 att markanvisa exploateringsområdet till AB Svenska Bostäder som är nuvarande innehavare till tomträtten för Dalen 21. Idag är området bebyggt med ett parkeringsgarage med 280 platser för bil.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för fastigheten Dalen 21 m fl i stadsdelen Gamla Enskede, Dp 2013-16992-54. Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden i december 2018 och byggstart beräknas ske år 2020.

Förslaget till detaljplan innebär att befintligt parkeringsgarage rivs och ersätts med ett kringbyggt bostadskvarter med ett underbyggt garage. Totalt ger förslaget cirka 105 hyreslägenheter och cirka 120 kvm lokaler. I garaget planeras för 150 platser för bil, varav 50 platser är avsedda för kvarterets behov, och 140 platser för cykel. Totalt planeras det för 325 cyklar i kvarteret, vilket ligger inom stadens gällande cykelparkeringsnorm. För att skapa plats åt det nya kvarteret justeras Åstorpsringen i läge. I samband med omläggningen av gatan sker en breddning och upprustning av cykelstråket för att uppfylla standard för pendlingsstråk.

Planen syftar även till att skapa en välkommande och tydlig entré till Dalens centrum då entréer och lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningen. Det skapar också goda förutsättningar för en trygg och levande stadsmiljö i området.

Nordväst om planområdet intill Nynäsvägen pågår planering för stadsutvecklingsområdet Söderstaden och åt nordöst pågår planering för nya bostäder kring Nytorps gårde. I Dalen pågår planering för nya studentbostäder.



Figur 2: Flygvy som visar det nya kvarteret sett från syd.

Tidigare beslut

För området gäller stadsplan Pl 7535A, fastställd 1977. Berörda delar utgörs av garage, kvartersmark som inte får bebyggas, gatumark och parkmark.

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning i februari 2013. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning i september 2014. I start-pm ingick ett område norr om Dalens centrum som ska planläggas för studentbostäder. Efter start-PM har de båda områdena behandlats som separata projekt.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret och Bolaget har undertecknat en överenskommelse om exploatering med tomträtt. Överenskommelsen innebär att användningen för tomträten ändras från parkering mm till bostadsändamål samt att en utökning av tomträten sker genom att Åstorpsringen justeras i läge.

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Överenskommelsen följer kontorets mall och sedvanligt innehåll för motsvarande projekt.

Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 16,9 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 26 mnkr motsvarande 247 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,63.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 16,9 mnkr, varav 2,2 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst projektering av Åstorpsringen samt kontorets tid.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 149 000 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 196 %.

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 16,9 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,2	-0,5	-0,8	-13,4	0,0	0,0	-16,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,2	-0,5	-0,8	-13,4	0,0	0,0	-16,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,7	1,7	1,7	max 1,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	1,7	1,7	1,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,6 mnkr det första året och minskar

därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,7 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan fördröjas på grund av överklagande av detaljplanen. En förskjuten tidplan medför risker för ökade kostnader.

Inom projektet har inga undersökningar om markföreningar genomförts, vilket innebär att det kan uppstå kostnader för staden om Bolaget påträffar markföreningar i samband med schaktarbeten i före detta gatumark.

Ombyggnationen av Åstorpsringen innebär att den befintliga slänten vid Sandsborgskyrkogården påverkas. Kostnaderna för eventuella förstärkningar av slänten som kan behövas på grund av arbetena är svåra att uppskatta. Bolaget har dock åtagit sig att stå för eventuella merkostnader som uppkommer på grund av arbeten i slänten såsom stödmur mm.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde som medför en liten ekonomisk risk för stadens del. Projektets totala ekonomi anses god.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Projektet är en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Projektet är även en del i att nå bostadsmålet om 40 000 bostäder till år 2020.

Som ett led i målet att minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter och planera för ett ökat cyklande används gröna parkeringstal med mobilitetstjänster. Det innebär cykelparkering av god standard, förbättrade cykelfaciliteter och ladduttag för el-cykel och även platser för bilpool.

Den aktuella exploateringen avser 105 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1354 lägenheter i hyresrätt och 2261 lägenheter i bostadsrätt

Lokaler

Kvarterets bottenvåning planeras för minst 120 kvm lokaler.

Miljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Kontoret har inte genomfört några markundersökningar med hänvisning till att marken redan är ianspråktagen av ett parkeringsdäck och därmed hårdgjord.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk av projektet.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Dalen 21 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

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.

Påverkan på barn

Det slutna parkeringsdäcket är idag inte tillgängligt för barn. Med förslaget skapas förutsättningar för en bättre stadsmiljö som ökar den upplevda tryggheten i området, vilket till stora delar gagnar barn. Åstorpsringens omläggning och omdisponering med smalare körbana och bredare gång- och cykelväg skapar också förutsättningar för en säkrare trafikmiljö. För de minsta barnen i det nya kvarteret kommer innergården att fungera som närmaste lekplats. En yta för lek avsätts inom kvarteret.

Konstnärlig utsmyckning

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

Stockholm Konst. Medel från detta projekt kommer att samordnas med medel från andra projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Risker och osäkerheter

Mark- och grundförhållanden

Omläggningen av Åstorpsringen kommer innebära att staden kommer behöva utföra arbeten i slänten intill

Sandsborgskyrkogården. Arbeten vid slänter innebär alltid en risk och därför är det viktigt att arbetena föregås av ytterligare marktekniska undersökningar.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till ett bra tillskott av bostäder i ett läge med väl utbyggd kollektivtrafik och med närhet till såväl centrum som goda rekreationsytor. Projektet har god ekonomi varför kontoret tycker att projektet bör genomföras.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal