

Handläggare
Paulina Lindroos
08-508 266 48

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 intill Lisebergsvägen i Älvsjö till AB Familjebostäder och AB Abacus Bostad. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1, intill Lisebergsvägen till AB Familjebostäder och AB Abacus Bostad och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 2 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 48
Växel 08-508 276 00
paulina.lindroos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Syftet med projektet är att utveckla ca 250 bostäder längs Lisebergsvägen i Lisebergs nordvästra del. Idén har diskuterats i samband med det planprogram som är framtaget för Östberga, men ingick inte i det program som antagits i stadsbyggnadsnämnden. Markanvisningsområdet ligger i utkanten av stadsdelarna Liseberg och Östberga. Byggherrarna är valda genom direktanvisning.

AB Abacus Bostad, nedan kallat Abacus ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Markpris kommer att överenskommas i senare skede.

För AB Familjebostäder, nedan kallat Familjebostäder avses marken upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 87 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 11,7 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 0 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 419 %.

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

Kontoret ser ett välbehövligt tillskott av flerbostadshus i området med en variation av upplåtelseformer.

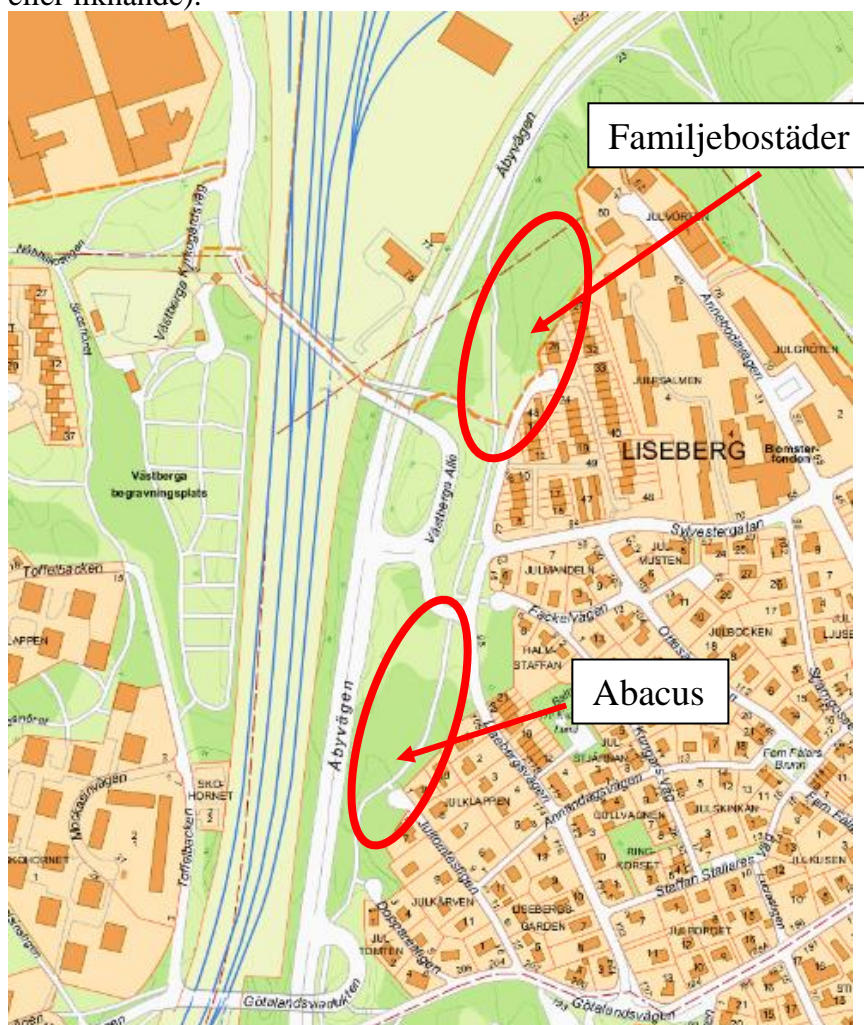
Bakgrund till markanvisningen

Abacus och Familjebostäder har inkommit med ansökningar om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om totalt ca 250 lägenheter i stadsdelen Liseberg. Direktanvisning är valt då det är framförallt dessa två aktörer som visat intresse för platsen.

Abacus är ett dotterbolag till Järntorget AB och utvecklar bostäder i Stockholmsregionen. Abacus har under de senaste 10 åren fått 12 markanvisningar om totalt 1 106 lägenheter i staden. Familjebostäder har under de senaste 10 åren fått 43 markanvisningar om totalt 4 419 lägenheter i staden.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park.

Befintlig bebyggelse i stadsdelen Liseberg består av 32 % i småhus och 59 % i flerbostadshus, 9 % av bostäderna är av kategorin specialbostäder. Närmast den nya bebyggelsen finns främst småhus. Flest bostäder finns i kategorin 2 RoK (49 %), även 20 % av bostäderna är bostäder utan kök (specialbostäder eller liknande).



Figur 1 kartan visar ungefärligt område för markanvisning markerat i rött.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt ca 250 lägenheter i flerbostadshus. Ca 137 föreslås upplåtas med hyresrätt och ca 113 föreslås upplåtas med bostadsrätt.

Exploateringen 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. Tomträtt upplåts till Familjebostäder.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Markpris för överlåtelse till Abacus överenskommes i ett senare skede och tilläggsavtal upprättas. Parkeringsfrågan utreds vidare under planprocessen.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Abacus ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Priset bestäms inom ramen för kommande förhandlingar. Marken till Familjebostäder avses upplåtas med tomträtt.

Bolagen åtar sig att anlägga kvartersgata för angöring av fastigheterna. Befintlig gång- och cykelväg kan byggas om. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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 87 mnkr motsvarande 412 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive äganderätt. Exploateringsgraden uppgår till 1,35.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11,7 mnkr, varav 0 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av en gångväg. Inkomsterna beräknas till cirka 0 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 48 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 419 %.

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 11,7 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-11,2	0,0	-11,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-11,2	0,0	-11,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	109,5	109,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

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

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1 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 0,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 108,7 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.

Överenskommelse ska ske med Abacus om markpris. Inriktningsbeslutet bygger på antagande om prisnivå.

Slutsats-ekonomi

Ekonomi i projektet ses som mycket god i förhållande till andra projekt i staden även om det råder en viss osäkerhet kring markpriset vid försäljning. Det väntas vara få utgifter för kommunala anläggningar. Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- möjliggör värdeskapande kompletteringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential

Den aktuella exploateringen avser 137 lägenheter i hyresrätt och 113 i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 440 bostäder i hyresrätt, 131 i bostadsrätt och 255 i äganderätt.

Arbetsplatser och lokaler

Inom planarbetet kommer behovet av förskola att utredas. Det finns eventuellt möjlighet för en förskola i den norra delen av markanvisningsområdet. Denna kommer, om det blir aktuellt, markanvisas i ett senare skede.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst frågor kring buller och partiklar samt riskhantering av Åbyvägen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på stadens sjöar, vattendrag eller grundvattennivåer. Bebyggelsen är inte placerad i ett område där det kan förväntas finnas risk för markföroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som exploateras består av grönyta av blandad kvalitet. 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.

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 mindre terrängskillnader.

Påverkan på barn

Området är idag en del av ett gång- och cykelstråk längs Åbyvägen. Det kommer fortsatt vara möjligt att gå och cykla förbi markanvisningsområdet. Grönyta av blandad kvalitet tas i anspråk i förmån för flerbostadshus vilket kan försämra barns möjlighet till spontanlek. Inom kommande bebyggelse kan lekplatser anordnas på gårdarna vilket är en positiv tillgång till barn som flyttar in i bostäderna. I övrigt bedöms projektet inte ha någon negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

I Älvsjö visar Trygghetsmätningen 2017 på skillnader mellan könen och att män är mer otrygga än kvinnor. I Älvsjö är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 4 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 20 % kvinnor och 13 % män. Andel som mycket ofta eller ganska ofta oroat sig för att utsättas för överfall eller våld utanför hemmet är 18 % kvinnor och 12 % män.

Denna analys kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Marken som tas i anspråk är främst ett släpp mellan Åbyvägen och Lisebergsvägen. Det finns idag en gång- och cykelväg. Att nya bostäder planeras närmare gång- och cykelvägen kan vara trygghetsskapande.

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 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3, 2021.

Risker och osäkerheter

Markanvisningsområdet ligger intill Åbyvägen som är en sekundärled för farligt gods. Området ligger också intill spår där farligt gods transporteras. Åbyvägen är vältrafikerad vilket innebär att buller och miljö kvalitetsnormer kan påverka utformningen av de nya bostäderna och att vidare riskutredningar bör göras. Parkeringsfrågan behöver utredas vidare.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och dessa ser positivt på projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Familjebostäder är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål. I det fall Familjebostäders markanvisning utvecklas till Stockholmshus är dock inte dessa bostäder möjliga att upplåta enligt ovan.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av lägenheter i området som annars domineras av småhus.

Boendemiljön för de befintliga husen kan förbättras genom minskade bullernivåer.

Den mark som anvisas är idag delvis naturmark. Anpassning till befintliga värden bör göras med omsorg.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Ortofoto