

Handläggare
Chris Goodall
08-508 265 08

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Siljan 5 och del av Årsta 1:1 i Årsta med Besqab Bostadsmark V AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Siljan 5 och del av Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter om 14,2 mnkr och investeringsinkomster om 0 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Siljan 5 och del av Årsta 1:1 till Besqab Bostadsmark V AB med en försäljningsinkomst om cirka 106 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

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

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Projektets syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett kuperat skogsparti längs Tavelsjövägen i Årsta. Planen syftar vidare till att tydligare definiera Tavelsjövägens gaturum och bidra till en fortsatt attraktiv och trygg gatumiljö i ett kollektivtrafikhögt läge. Projektet omfattar nybyggnation av cirka 80 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelat på fyra punkthus med fem till sex våningar. Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåningarna för att skapa en flexibilitet för framtida behov.

Överenskommelsen om Exploatering (bilaga 1) ska träffas mellan Staden och Besqab Bostadsmark V AB innehållande marköverlåtelse för den överenskomna summan 15 850kr/ ljus BTA i prisnivå 2015.

Projektet möjliggör upprustning av Tavelsjövägen med en ny körbana, parkeringsfickor och gångbana.

Projektets påverkan på den lokala naturmiljön minskas genom grönkompensationsåtgärder i närheten av planområdet.

Genomförandetiden är cirka två år mellan 2021 och 2022.

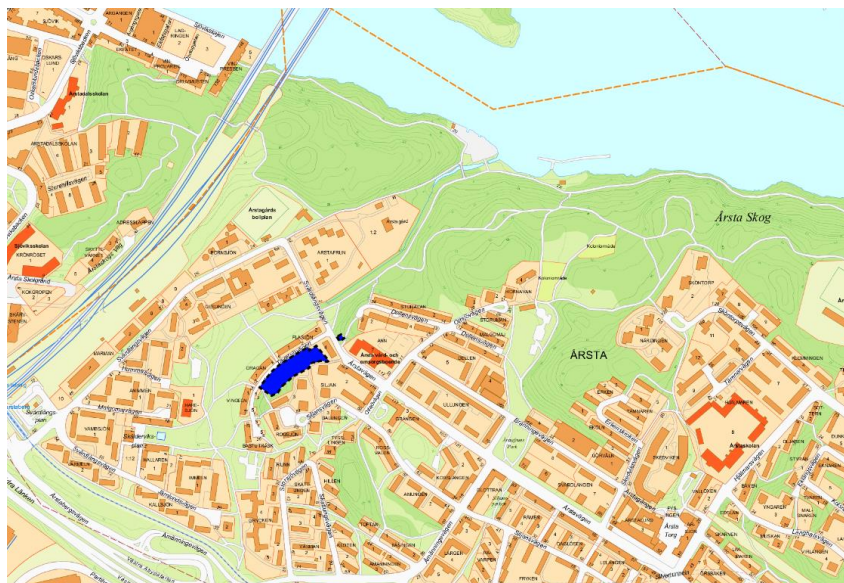
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 74 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 500 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 106 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04, dnr E2015-00934.

Exploateringskontoret föreslår att Exploateringsnämnden godkänner förslag till beslut.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet omfattar nybyggnation av cirka 80 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Bebyggelsen omfattar cirka 6300 m² ljus BTA totalt, fördelat på fyra punkthus på Tavelsjövägen i Årsta. Se figur 1.



Figur 1: Projektområdet, Tavelsjövägen, Årsta

De nya byggnaderna planeras i ett kuperat skogsparti längs Tavelsjövägen och är placerade i souterräng, vilket ger fem till sex våningar mot Tavelsjövägen och mellan tre till fem våningar mot naturmarken och de bakomliggande punkt- och lamellhusen på höjden. Se även figur 2.



Figur 2: Planerad bebyggelse i grått med befintlig bebyggelse i förgrunden och mittemot. (Bild: Arkitektstudio Witte).

Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåningarna för att skapa en flexibilitet för framtida behov. Parkering till de nya bostäderna löses genom garage som möjliggörs genom en envåningsbyggnad mellan två av bostadshusen. Ovanpå garaget ska en grön bostadsgård anläggas. Se figur 3.



Figur 3: Planerad bebyggelse i grått med parkeringsgarage och bostadsgård mellan husen. Vy från nordväst mot befintligt punkthus i bakgrunden (Bild: Arkitektstudio Witte).

De enskilda parkeringsplatserna som ligger inom planområdet idag försvinner. Istället möjliggörs ett antal nya kantstensparkeringar för allmänheten längs med gatan.

Projektets påverkan på naturmiljön och ekologiska spridningssamband har utretts grundligt inom projektet. Planerad bebyggelsen innebär att delar av natur- och parkmark omvandlas till privat kvartersmark. Ett antal tallar kommer att försvinna. De lokala naturvärdena och spridningsmöjligheterna för barrskogsarter kommer att försvagas. Som Grönnytekomponentsåtgärder planeras plantering av nya tallar och utläggning av död ved i närheten av planområdet.

Föreslaget planområdet omfattas av delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Siljan 5, vilka båda ägs av Stockholm stad. Siljan 5 arrenderas idag till parkeringsbolaget APCOA. Projektet innebär att 615 kvm mark med parkeringsändamål försvinner. APCOA Parkering Sverige AB har informerats om att arrendeområdet kommer att minska. Minskningen innebär att arrendeintäkten för Staden kommer att minska med cirka 56 000 kr per år. Denna utgående intäkt har tagits med i nuvärdeskalkylen.

I närheten av projektet pågår planering för Ånn 7 på Årstavägen som omfattar byggnation av ett vård- och omsorgsboende samt cirka 100 seniorbostäder. Inom stadsdelen pågår flera stora stadsutvecklingsprojekt. Årstafältet planeras med cirka 6000 nya bostäder och Årstastråket planeras för cirka 4000 nya bostäder.

Målet med projektet är att den nya bostadsbebyggelsen ska genomföras mellan år 2021 och 2023.

Tidigare beslut

2016-02-04: Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning för cirka 70 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till Besqab.

2017-11-23: Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning.

2019-04-25: Inriktningsbeslut togs på delegation och anmäldes till Exploateringsnämnden. Beslutet gällde ca 70 lägenheter, omfattade investeringar om 9,3 mnkr och hade ett nettonuvärde på 83 mnkr.

Överenskommelse om exploatering

Staden ska teckna överenskommelse om exploatering inför genomförandet av kvarteret Siljan. Överenskommelsen är godkänd av byggherren. Överenskommelsen är för cirka 80 bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt till ett överenskommet markpris om 15 850 kr per kvadratmeter ljus BTA, prisläge 2015. Det totala markpriset för fastigheten blir ca 106 mnkr.

Avtalet innehåller också bestämmelser om produktionsförutsättningar för att säkerställa att byggnationen och samordningen mellan stadens och byggherrarnas entreprenader ska fungera bra.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04, dnr E2015-00934.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 14,2 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 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 74 mnkr motsvarande 1,06 mnkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,73.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,2 mnkr, varav 0,4 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Tavelsjövägen inklusive flyttning av en dagvattenledning och grönkompensationsåtgärder.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 0 mnkr. Försäljningsinkomster som avser bostadsrätterna beräknas till 106 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 105,2 mnkr.

Investeringsutgifter är relativt låga i förhållandet till inkomsterna. Det beror på att den nya bebyggelsen genomförs i anslutning till en befintlig gata utan behov av omfattande ledningsomläggning. Byggherren står för servisanslutningar.

Det finns en budget för eventuella markföroreningar men risken för detta bedöms som liten.

Den nya bebyggelsen tar naturmark i anspråk. Därför avsätts medel för grönkompensationsåtgärder i anslutning till projektet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 189 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets

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

täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 500 %.

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 14,2 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 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 (-)	-0,4	-0,5	-1,0	-12,1	-0,1	-0,1	-14,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-0,5	-1,0	-12,1	-0,1	-0,1	-14,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	106,0	0,0	106,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. 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							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,3	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	105,2	0,0	0,0	totalt 105,2
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	105,2	-0,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-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	0,0	-0,1	-0,1		
---	------------	------------	------------	-------------	-------------	--	--

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 105,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns inga stora risker eller osäkerhetsfaktorer i projektet. Detaljplan och projektering har kommit så långt att de viktigaste parametrarna för kalkylen är väl kända. Men om detaljplanen överklagas efter antagande och klaganden får rätt så att omarbetningar måste göras kan det påverka tidplan, exploateringsgrad och investeringsutgifter. Det finns dock goda marginaler i projektekonomin som helhet.

Systemhandlingsprojekteringen för gatan har granskats men är inte färdigställd, varför det finns viss osäkerhet i kalkylen. Budgeten tar dock höjd för denna osäkerhet.

Slutsats - ekonomi

Sammanfattningsvis har projektet en god ekonomi och inkomsterna överstiger utgifterna med stor marginal. Ingen ny infrastruktur ska byggas för de nya bostäderna utan en befintlig gata ska byggas om. Det finns inga osedvanliga markföreningar, inga dyra konstruktioner och inga stora rivningar inom planområdet. Projektet kan finansieras inom nämndens budget.

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 80 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 7538 lägenheter i bostadsrätt (cirka 70 % av bostadsbeståndet). Projektet har ett högt parkeringstal för cykelparkering och ger goda förutsättningar för ökat cyklande. Parkeringstalet för bilar är lågt och projektet satsar på mobilitetslösningar i form av bilpool, elcyklar och cykelverkstad inom fastigheten. Bebyggelsen

planeras i ett kollektivtrafiknära läge med bra bussförbindelser på Årstavägen samt inom gångavstånd till Årstaberg som planeras få en ny tunnelbanestation år 2035.

Lokaler

I bottenvåningarna föreslås antingen bostadskomplement som exempelvis trapphus, föreningslokal, cykelrum, cykelverkstad, förråd, tvättstuga, garage osv, eller lokaler för externa verksamheter som exempelvis kontor, kommersiella verksamheter, föreningslokaler mm. Detta regleras i detaljplanen genom användningsbestämmelserna för bostäder och centrum.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är:

1. **Naturmiljö** - hur bebyggelseförslaget påverkar den lokala grönstrukturen
2. **Kulturmiljö** - hur den föreslagna bebyggelsen påverkar det kulturhistoriskt värdefulla området som finns i närheten
3. **Dagvatten** - hur dagvatten kan omhändertas lokalt
4. **Fornlämningar**

1. Naturmiljö

En naturvärdesinventering och en spridningsanalys av bärrskogssamband har gjorts som en del av planprocessen.

Husens placering har gjorts med utgångspunkt att minimera ingrepp i naturmarken och kunna spara så mycket natur och träd som möjligt runt husen samt minska behovet av sprängning. Då det är en relativt smal yta som är väldigt kuperad så kommer den nya bebyggelsen ha inverkan på naturmarken. Vid genomförande är val av metod för sprängning och/eller skärning av berg viktigt för att säkerställa en minimering av ingreppet.

Planförslaget kommer ha en negativ påverkan på de lokala naturvärdena och det ekologiska sambandet. Gällande påverkan på de större ekologiska sambanden som kopplas till naturreservatet Årstaskogen och habitatnätverk för barrskogslevande arter innebär planförslaget en försämring av spridningen lokalt. Däremot bedöms detta område som mindre viktigt för de större spridningsmöjligheterna, vilket gör att den totala påverkan på naturreservatet och habitatnätverket bedöms som relativt liten.

2. Kulturmiljö

Årsta som helhet har höga kulturhistoriska värden. Planförslaget blir ett nytt inslag i området, där den föreslagna bebyggelsen både anpassar sig och bryter av mot karaktären i området genom sin placering, utformning och skala. Planförslaget påverkar således stadsbilden lokalt och kan påverka avläsbarheten av den befintliga stadsplanen. Men genom en samtida gestaltning som genomförs med hög kvalitet där de nya husen blir ett tydligt och enhetligt tillägg så bedöms de nya husen kunna ge ett mervärde till stadsbilden utan att påverka de kulturhistoriska värdena negativt på ett betydande sätt.



Figur 4: Föreslagna bebyggelse med grå fasad på Tavelsjövägen (Bild: Arkitektstudio Witte).

3. Dagvatten

Dagvatten inom kvartersmarken i planområdet ska i första hand fördröjas och omhändertas lokalt. Åtgärder för att fördröja dagvattnet ska göras för att minska översvämningsrisken och påverkan på recipienten (Årstaviken).

De föreslagna dagvattenåtgärder har beräknats kunna fördröja denna beräknade mängd dagvatten som behövs för att uppfylla åtgärdsnivå och då inte riskera att påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för recipienten.

4. Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet ska genomföra ekologiska kompensationsåtgärder i direkt anslutning till planområdet. Dessa är:

- Depåer av död ved
- Nyplantering av tallar
- Røjning av sly för att friställa befintliga tallar och träd (denna åtgärd ökar även tryggheten mellan Tavelsjövägen och Siljansvägen).

I Storängsparken ligger en befintlig damm. Nya växter som gynnar pollinatörer, perenner och buskar kommer att planteras runt dammen.

Projektet kommer att utreda eventuell ny lekutrustning till Storängsparken.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Siljan 5 och Årsta 1:1 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”.

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Siljan 5 och Årsta 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

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.

Tillgänglig angöringsplats och parkeringsplats för rörelsehindrade kan anordnas i garage där det finns möjlighet att ta hiss direkt från garaget. Det finns även möjlighet att stanna och angöra tillgänglig direkt från gatan. För de två hus som inte är

direkt kopplade till garaget finns möjlighet att anordna tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade på förgårdsmarken. Parkering för rörelsehindrade och angöring kommer att därmed kunna ordnas inom 10 m från entré. Bostadsgårdarna kommer att vara tillgängliga via hiss.

Påverkan på barn

Planförslaget innebär att grönyta i form av en skogsslutning tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Konsekvenserna för barn har bedömts som små eftersom området har god tillgång till andra lekmiljöer av olika karaktär i närområdet. Det finns förskolor i närområdet, men utifrån bland annat stadens underlag ”Här leker vi” så finns ingen kännedom att förskolorna leker i skogsslätten. Det finns gott om övriga lekområden i närområdet, som exempelvis den stora Storängsparken och hela Årstaskogens naturreservat. Delar av skogsslätten kommer fortsatt bevaras för bostadsnära lek. Stadsdelsförvaltningen ser inte ett behov av nya förskolor i anslutning till planområdet.

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.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Årsta-Enskede-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % 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 26 % kvinnor och 19 % män.

Ett av projektmålen är att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Planförslaget kommer att göra gatan tryggare med mer folk i rörelse. Vissa av kompensationsåtgärderna för ianspråktagen grönyta kommer att öka även tryggheten mellan Tavelsjövägen och Siljansvägen. Bebyggelsen planeras i ett kollektivtrafikhärläge vilket också främjar trygghet.

Konstnärlig utsmyckning

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

Stockholm Konst. I detta projekt är stadens byggkostnad liten, varför inget tillräckligt bidrag genereras till konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under Q4 2020. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2022. Efter det ska staden bygga om Tavelsjövägen med en ny körbana och nya parkeringsplatser samt en ny trottoar på en sida av gatan.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Detta är ett uppmärksammat projekt för boende i närområdet. Tidplanen utgår därför från att detaljplanen överklagas.

Genomförandet av projektet kommer att medföra störningar för boende i närheten bland annat på grund av att mycket berg kommer att behöva sprängas. Det finns därför risk att genomförandetiden förlängs. Samordning och information är viktigt för ett lyckat genomförande.

Kommunikation

Detaljplanen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret i nära samarbete med Exploateringskontoret. Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsdelsförvaltningen, Trafikkontoret och Miljöförvaltningen genom regelbundna avstämningsträffar. Förvaltningarna har också fått detaljplanen på remiss i samrådsskede och granskning.

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 Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utvecklingen längs Tavelsjövägen är väl i linje med översiktsplanen, målen om fler bostäder och en trygg och god

stadsmiljö i kollektivtrafknära lägen. Kontoret anser att förslaget ge ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge nära anslutning till parker, kollektivtrafik och regionala cykelstråk. Platsen har dessutom all erforderlig infrastruktur på plats varvid projektet ger ett stort ekonomiskt överskott.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal