

Handläggare
Maria Jäger
08-508 266 78

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 2:8 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Södermalm 2:8 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 5,5 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall
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

Byggnadsfirman Erik Wallin AB har sedan januari 2015 en markanvisning för radhus i slänten mellan övre och nedre Lundagatan på Södermalm. Detaljplanearbetet startade i februari 2017 och förslaget gick ut på samråd under våren 2018.

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att förslaget ska omarbetas till flerbostadshus och remitteras åter på samråd. Den nya inriktningen innebär att priset på marken ska justeras, vilket föranleder ett nytt beslut om markanvisning.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 100 kr per kvm ljus BTA.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 24,0 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 36,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 175 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 62,7 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-12-05.

Kontorets ser positivt på projektet då nya bostäder kan tillskapas i kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund till markanvisningen

Byggnadsfirman Erik Wallin inkom 2011 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 17 radhus i slänten mellan övre och nedre Lundagatan. Beslut om direktanvisning till bolaget togs i exploateringsnämnden i januari 2015 och stadsbyggnadsnämnden beslutade att starta detaljplan i februari 2017. Plansamråd pågick under perioden 2018-03-13 - 2018-04-24 och förslaget utgjordes av tre korta längor med stadsradhus om tre våningar i souterräng, omfattande 16 bostäder i 13 huskroppar.

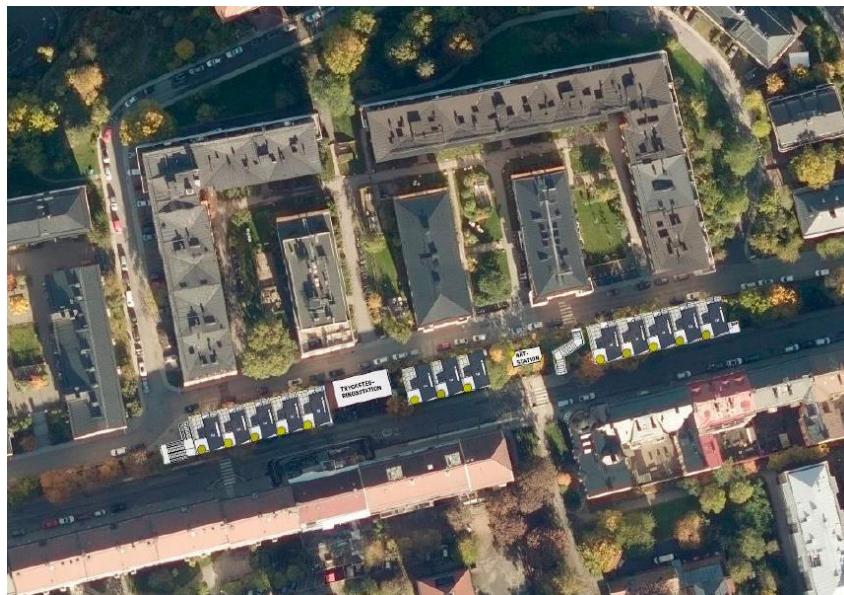


Bild: Ortofoto över samrådsförslaget

Under samrådet inkom ca 180 yttranden vilka i huvudsak avsåg kulturmiljö- och naturvärden, att typologin radhus var en främmande arkitektur för platsen och att planen möjliggjorde få bostäder. Stadsbyggnadsnämnden beslutade, till följd av synpunkterna under samrådet, att detaljplaneförslaget ska omarbetas till flerbostadshus och att den mittersta byggnaden tas bort i det nya planförslaget. För den nya inriktningen krävs ett omförhandlat markpris som baserar sig på ett underlag för flerbostadshus. Med anledning av det nya priset krävs beslut om markanvisning för flerbostadshus.

Bolaget har under de senaste fem åren fått tio markanvisningar om totalt 763 lägenheter.

Enligt befintlig detaljplan för området är fastigheten avsedd för allmänt ändamål, planterad mark, och kvartersmark för pumpstation respektive elnätstation.

Området ligger i en slänt mitt i Lundagatan. Lundagatan har en relativt stor höjdskillnad just i denna punkt och övre och nedre Lundagatan förbinds med två trappor.

Centralt i markanvisningsområdet ligger två tekniska anläggningar, en elnätstation och en tryckstegringsstation. Möjligheten att flytta de två tekniska anläggningarna har utretts under den pågående planprocessen. På grund av de höga kostnader som en flytt skulle vara förknippad med har dock

beslut tagits att hänsyn ska tas till anläggningarnas placering och att dessa ska ligga kvar.

Kringliggande bebyggelse är den gamla stenstaden med hus från 1930 och -40-talet. I närområdet är fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter ganska jämn, med en liten övervikt åt bostadsrätter. De allra flesta av de närliggande bostäderna är 1:or, 2:or och 3:or.

Tidigare beslut

Beslut om markanvisning för radhus till Erik Wallin togs i januari 2015.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i februari 2017 en start-pm för detaljplaneläggning.

Stadsbyggnadsnämnden tog i september 2019 beslut att godkänna redovisning av samråd inklusive omarbetning till flerbostadshus. Nämnden beslutade vidare att det omarbetade förslaget sänds ut på nytt samråd.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Bild: 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 säljs till byggaktören.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ett pris om 20 100 kr per kvm ljus BTA har förhandlats fram och förutsätter ett omräkningstal, dvs. kvot mellan bostadsarea och ljus bruttoarea bostäder, om 0,66. För det fall omräkningstalet är högre i beviljad bygglovshandling ska, för varje påbörjad halv procentenhet högre omräkningstal (0,665, 0,700, 0,705 osv), priset höjas med 350 kr/ m² ljus BTA.

Bilparkering ska lösas genom köp av parkeringsplatser i närliggande parkeringsgarage.

Stadsdelsförvaltningen har önskat en gruppbostad om sex lägenheter samt tillhörande utrymmen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-12-05 (dnr E2019-00074).

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 24,0 mnkr motsvarande 814 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,0.

¹ 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 36,3 mnkr, varav 1,2 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar samt byggnation av en ny trappa.

Försäljningsinkomster som avser försäljningen av mark beräknas till 62,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 60,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1,0 mnkr 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 175 %.

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 36,3 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 62,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,2	-0,5	-2,7	-2,6	-9,2	-20,1	-36,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,2	-0,5	-2,7	-2,6	-9,2	-20,1	-36,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	62,7	0,0	0,0	62,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

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 1,2 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 60,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Under plansamrådet inkom ca 180 yttranden vilka i huvudsak avsåg kulturmiljö- och naturvärden, att typologin radhus var en främmande arkitektur för platsen och att planen möjliggjorde få bostäder. Kontoret bedömer att det finns en risk att detaljplanen överklagas vilket påverkar tidplanen.

Det finns inget färdigt förslag på exploatering, endast bedömda volymer. Detta innebär att en ekonomisk osäkerhet av försäljningsinkomsterna.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. Kalkylen är i detta skede osäker i vissa delar då det i detaljplanearbetet måste utredas närmare vilka utgifter och inkomster som uppstår.

Nuvärdeskalkylen har en täckningsgrad om 175 % vilket innebär att det finns marginal att hantera avvikelser som inte kunnat förutses.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 40 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 58 % lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Miljö

Under samrådet har luftkvalitet och buller utretts. Nya utredningar baserade på det omarbetade förslaget kommer att göras.

Länsstyrelsen framförde under samrådet att förekomsten av eventuella markföroreningar inte utretts ordentligt och att projektet, inför granskning, måste redogöra för hur eventuella föroreningar ska hanteras.

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. Tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Den färdiga utformningen av allmän plats ska förbättra säkerheten för barn som rör sig i området.

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.

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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2, 2020. När genomförandeaftal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

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

- Det finns en risk att detaljplanen överklagas vilket påverkar tidplanen.
- Det är komplicerat att bygga i en brant slänt och trafiken på båda sidor om bygget ska kunna komma fram under byggtiden.
- Buller från trafik på framförallt nedre Lundagatan ställer krav på byggnaders utformning.

Kommunikation

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till utbyggnadsförslaget. Stadsdelsförvaltningen har i det tidigare samrådet uttryckt sig negativa till en exploatering av slänten.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

)

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ligger i en del av Södermalm med bra kommunikationsläge. En omarbetning från radhus till flerbostadshus innebär ett större tillskott på bostäder, förutsättningar för bättre tillgänglighet och möjlighet till bättre gemensamma funktioner som cykelparkering och avfallshantering.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal