

Handläggare
Lukas Kvarfordt
08-508 87 609

Till
Exploateringsnämnden
2020-08-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Enigheten 25 och Mariehäll 1:10 till PEAB Bostad AB och för skola inom fastigheterna Mariehäll 1:64, Mariehäll 1:65 och Mariehäll 1:10 i Mariehäll till SISAB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Enigheten 25 och Mariehäll 1:10 till PEAB Bostad AB samt mark för skola inom fastigheterna Mariehäll 1:65. Mariehäll 1:64 och Mariehäll 1:10 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 12 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
lukas.kvarfordt@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

PEAB Bostad AB innehar fastigheten Enigheten 25 med tomträtt, de har 2019-10-14 inkommit med markanvisningsansökan för ändrad användning till bostäder och vill bygga ca 230 bostäder på Enigheten 25 och intilliggande allmän plats på Mariehäll 1:10. PEAB Bostad AB äger den angränsande privata fastigheten Enigheten 26 och vill utveckla den till bostäder.

SISAB har 2019-12-19 inkommit med markanvisningsansökan för att bygga en högstadieskola om 540 elever på stadens fastighet Mariehäll 1:64 samt delar av Mariehäll 1:65 och Mariehäll 1:10. Det finns idag ett stort behov av skolplatser för högstadieelever i hela Mariehäll. Den föreslagna högstadieskolan tillgodoser behovet av skolplatser för Mariehäll i stort och för projektet. Behovet av en högstadieskola finns alltså oavsett om de av PEAB föreslagna bostäderna byggs eller inte.

PEAB Bostad AB, nedan kallat PEAB, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 500 kr/ ljus BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Högstadieskolan avses upplåtas med tomträtt till SISAB.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 63 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 242,1 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 10,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 129 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 320 mnkr. Expertrådet ska behandla ärendet 2020-08-20.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ställer sig positivt till exploateringen eftersom den tillskapar en högstadieskola som det är stort behov av i stadsdelen och ett tillskott av bostäder i ett redan utvecklat kollektivtrafiknära område. Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Enigheten 25 och Mariehäll 1:10 till PEAB Bostad AB samt mark för skola inom fastigheterna Mariehäll 1:65,

Mariehäll 1:64 och Mariehäll 1:10 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt föravtal till exploateringsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Bakgrund till markanvisningen

PEAB Bostad AB (nedan PEAB) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 230 lägenheter i stadsdelen Mariehäll. Projektet föreslås omfatta bostadsrättslägenheter om ca 20 500 m² BTA bostad i en blandning av lägenhetsstorlekar.

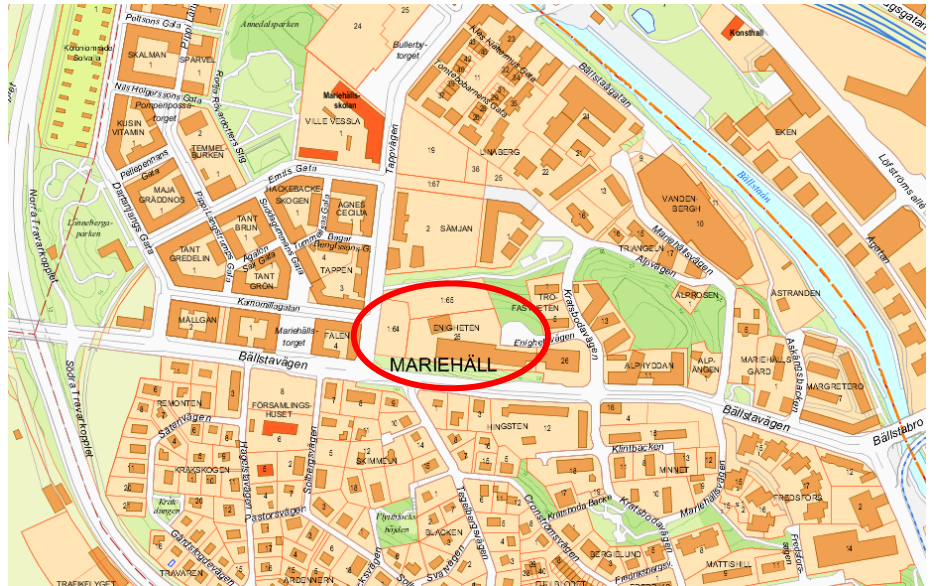
SISAB har inkommit med en ansökan om markanvisning för en högstadieskola för ca 540 elever. Behovet av högstadieskola i området är idag stort. Den föreslagna skolan skulle tillgodose behovet av högstadieskola för hela Mariehäll, och de föreslagna bostäderna och behöver därför byggas oavsett om de föreslagna bostäderna byggs eller inte. Den föreslagna platsen är den enda platsen i området som staden råder över som kan rymma en högstadieskola av den här storleken.

PEAB är innehavare av tomträtten på Enigheten 25 och har därför valts som byggherre. PEAB äger den intilliggande fastigheten Enigheten 26 som de också vill utveckla med bostäder.

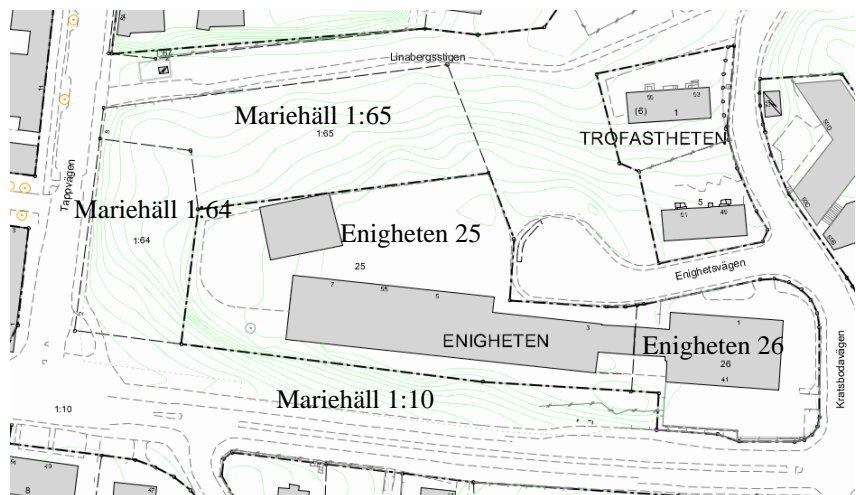
För Enigheten 25, som idag är upplåten med tomträtt, gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industri-ändamål och kontor. Det står en industribyggnad på fastigheten Enigheten 25 vilken även sträcker sig in på den intilliggande fastigheten Enigheten 26, byggnaden är uppförd ca 1970, den är gulklassad enligt kulturhistorisk klassificering.

Fastigheterna Mariehäll 1:64, Mariehäll 1:65 och Mariehäll 1:10 är idag planlagda för park och naturområde. Det är branta sluttningar som tar upp höjdskillnaden mellan den höjd som fastigheten Enigheten 25 ligger på och omkringliggande vägar och bebyggelse.

Längre österut längs Bällstavägen lämnade exploateringsnämnden en markanvisning för bostäder 2010, bostäderna beräknas stå klara under 2022-2023.



Projektets läge i stadsdelen.



Kartbild över området med fastigheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget från PEAB innehåller nybyggnation av 230 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. PEAB har även åtagit sig att bygga 6 st LSS

bostäder och en förskola om 4-5 avdelningar som del av projektet.

Förslaget från SISAB innehåller nybyggnation av en högstadieskola för ca 540 elever om ca 7700 kvm BTA, gymnastiksal och skolgård.



Flygbild över området.



Skissen i förslaget från PEAB visar i stora drag projektets utformning i detta tidiga skede. Utformningen kommer fortsätta utredas i planprocessen.

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med PEAB enligt detta utlåtande. Föreslaget pris är 14 500 kr/kvm. Byggherren kommer ersättas för befintlig byggnad på tomträtten samt rivning av den, med ca 96,7 mnkr. Parkering ska anläggas under jord.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB enligt detta utlåtande. Högstadieskolan beräknas för ca 540 elever med idrottshall och skolgård.

Expertrådet ska behandla ärendet 2020-08-20 (dnr E2015-03807).

Föravtal

Avsikten är att fastigheten Enigheten 26 som ägs av PEAB och som ska omvandlas till bostäder ska ingå i samma detaljplan som det markanvisade området. För Enigheten 26 avser kontoret att teckna föravtal till exploateringsavtal enligt stadens riktlinjer för exploateringsavtal, bl.a. för att reglera kostnader för utredningar och projektering under planskedet, samt principer för fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats mm.

Planbeställning

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

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 63 mnkr motsvarande 221 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken som ska planeras som bostäder kommer att säljas. Marken som ska planeras som skola kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,03.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 242,1 mnkr, varav 0 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ersättningar för befintlig byggnad på tomträtten samt rivning av denna, ledningsflytt och kostnader i samband med anläggandet av nya gator t.ex. bergschakt.

Inkomsterna beräknas till cirka 10,8 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning för nerläggning av ledningar. Försäljningsinkomster som avser marken som ska säljas för att bli bostadsrätter beräknas till 320 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 231,5 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 669 tkr i fast prisnivå, detta är i linje med jämförbara projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 129 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

En skuggkalkyl har tagits fram där man har tagit med kostnaden för att bygga den högstadieskola som SISAB föreslagit. Projektets nuvärdeskalkyl visar då totala utgifter på 470,1 mnkr samt ett negativt nettonuvärde om 207 mnkr. Eftersom högstadieskolan tillgodoser det behov av skolplatser som redan idag finns i Mariehäll så är det ett väntat resultat. Oavsett om PEABs föreslagna bostäder byggs så finns behovet av den här högstadieskolan för SISAB och utbildningsförvaltningen.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 242,1 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 10,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,7	-3,5	-9,6	-50,2	-178,1	-242,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,8	10,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,7	-3,5	-9,6	-50,2	-167,3	-231,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	320,0	320,0

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:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,8	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	118,8	112,8	totalt 231,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,6	119,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,3	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,3		

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 4,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 231,5 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

Vidare är inkomsterna i projektet en direkt följd av den slutgiltiga exploateringsgraden vilken kommer att studeras under planprocessen, detta ger kalkylen en osäkerhet framåt. En känslighetsanalys har gjorts på nuvärdeskalkylen genom en minskning av försäljningsintäkterna med 22,5%, projektet visar då fortsatt ett positivt nettonuvärde om ca 9 mnkr.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar att projektet har ett positivt nettonuvärde. Marginalerna är goda och trots vissa ekonomiska osäkerheter kring inkomster och kostnader bedöms projektet ge ett överskott till staden.

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

Den aktuella exploateringen avser 230 lägenheter i bostadsrätt. Då huvuddelen av de planerade bostäderna uppförs inom befintlig tomträtt väljer byggherren/tomträttshavaren upplåtelseform. PEABs inriktning är att bygga bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2676 bostäder i bostadsrätt av totalt 3986 bostäder.

De 230 bostäderna som föreslås är i linje med stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020. Projektet ligger i ett gott kollektivtrafikläge i närheten av befintliga busslinjer, tvärbanans Solnagren och den planerade Kistagrenen, byggande ska prioriteras i dessa områden enligt stadens mål.

Arbetsplatser och lokaler

I projektet planeras 6 stycken LSS bostäder samt en förskola om 4-5 avdelningar. SISAB avser att bygga en högstadieskola för ca 540 elever med idrottshall och skolgård.

Tillsammans skapar det här ca 40 arbetsplatser i området.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som idag är kända och bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är: bullerfrågor med hänsyn till att området ligger i närheten av Bromma flygplats och Bällstavägen som är relativt trafikerad. Delar av området är idag naturområde, enligt data som finns idag finns det inga större ekologiska värden men det behöver utredas vidare. Naturområdet är idag relativt svåråtkomligt men har trots det rekreation och naturvärden som bör utredas hur man ska bevara och kompensera för. Eftersom större delen av området är berg i dagen kan det vara svårt att ta hand om dagvattnet från de hårdgjorda ytorna. Annedal har tidigare varit ett stort industriområde och fastigheten Enighetens 25 är det än idag, därför är det viktigt att tidigt utreda eventuella föroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, grundvatten, Stockholms grön och blåstruktur. Luftkvaliteten i området är idag god.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Fastigheterna Mariehäll 1:64 och Mariehäll 1:65 är idag gröna ytor, det är höga höjdskillnader på platserna samt att de ligger utsatt vid vägar vilket gör att rekreativvärdena är relativt låga. 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.

Den mark som föreslås anvisas är idag kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

I planeringen kommer barnperspektivet inkluderas, vilket bland annat inbegriper att studera behovet av lekplatser och grönytor. För barns möjlighet till lek är det viktigt med bostadsnära parkmiljöer och kompensationsåtgärder för minskad grönyta ska utredas under planprocessen.

Den planerade högstadieskolan och dess utformning kommer att utredas av SISAB i planskedet, och då dess 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.

Trygghetsmätningen i stadsdelen visar att 4 % känner sig otrygga i sitt bostadsområde i Bromma, där det är 4 % av kvinnorna och 3 % av männen som upplever det så. Området som föreslås markanvisas används idag som arbetsplats för industri och kontor samt naturområde intill Bällstavägen och Tappvägen. Under fortsatt arbete kommer det vara viktigt att se till så att Bällstavägen upplevs trygg då den idag angränsar till ett naturområde mot en slänt som kan upplevas otrygg. En viktig fråga blir att planera för att lekplatser och grönområden för barn kommer skapa förutsättningar för att barnen ska kunna aktivera sig.

Jämställdhetsanalysen 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.

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 30 månader. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till år 2023 och PEAB sin byggstart till 2024, första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelser om exploatering ska träffas med PEAB och SISAB, preliminärt kvartal 1 2023. I samband med detta ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut vilket också preliminärt beräknas ske kvartal 1 2023.

Risker och osäkerheter

På grund av närheten till Bromma flygplats och markbullret kommer bullerfrågan att genomgående kräva hantering och kan påverka projektets tidplan. Situationen med markföroreningar är idag ganska oviss, eftersom det har bedrivits industriverksamhet i närheten och på fastigheten Enigheten 25 som är upplåten med tomträtt så går det inte att utesluta att det är föroreningar på stadens mark runt omkring vilket kan visa sig i ett senare skede. Projektförslaget förutsätter en del bergschakt, idag är inte förhållandena helt utredda vilket kan påverka genomförandet. Det är viktigt att tidigt i projektet utreda dessa frågor för att arbetet med detaljplanen ska ha rätt förutsättningar och så att förseningar kan undvikas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och de ställer sig positiva till förslaget att omvandla området till bostäder men ser redan nu att flera frågor behöver utredas tidigt i planprocessen. Det gäller bl.a. buller, hantering av grönytor och topografi, mötet med gaturummet m.m.

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 Bromma stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har samråd skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet, det går väl i linje med stadens mål om att markanvisa bostäder i kollektivtrafiknära områden. Delar av den mark som föreslås markanvisas är idag naturmark. Det är viktigt att utreda de rekreations och naturvärden som finns idag, hur de kan förädlas och hur påverkan på naturvärdena kan minimeras. Projektet har goda förutsättningar att fortsätta utveckla Bällstavägen till ett urbant stråk med goda kvaliteter som kan bidra till Annedal som helhet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal