



Elina Johansson
Ytterstad
Telefon: 08-508 262 74
elina.johansson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-01-24

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Liljeholmen 1:1 i Liljeholmen till Besqab Projektutveckling AB och AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Liljeholmen 1:1 till Besqab Projektutveckling AB och AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Området vid Nybohovsbacken har tidigare varit på förslag för kompletteringsbebyggelse i flera olika omgångar. Kontoret har under år 2007 genomfört parallella uppdrag för området där tre olika arkitektkontor har inventerat marken. Kontoret anser att Whites förslag redovisar de bästa förutsättningarna. Därför ligger det förslaget till grund för denna markanvisning. Förslaget visar att det möjligt att uppföra ca 150-200 lägenheter längs med Nybohovsbacken, dels inom stadens fastighet Liljeholmen 1:1 och dels inom den befintliga tomträttsfastigheten Reservoaren 1 som innehas med tomträtt av Svenska Bostäder.

Markanvisningsförslaget, i dess nuvarande omfattning, bedöms medföra ett ekonomiskt överskott till staden. Det finns dock en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Därför är resultatet från investeringsanalysen mycket preliminärt. I dagsläget visar investeringsanalysen av kommande utgifter och inkomster i löpande prisnivå, dvs. betalningsflödena som projektet medför, ett nettovärde på 41 mnkr eller ca 260 000 kr/lägenhet, dvs. positiv påverkan på stadens framtida finanser.



Bakgrund

2(9)

Markanvisningen resulterade i tre punkthus om ca 110 lägenheter belägna vid den befintliga vattenreservoaren. Husen håller för närvarande på att uppföras.

Kontoret har under år 2007 genomfört parallella uppdrag för området invid Nybohovsbacken där tre olika arkitektkontor har inventerat marken. Whites förslag redovisar de bästa förutsättningarna för att skapa en attraktiv boendemiljö och kompletterar på ett bra sätt befintliga bebyggelsestrukturer. Därför ligger Whites förslag till grund för denna markanvisning. Förslaget visar att det är möjligt att uppföra ca 150-200 lägenheter längs med Nybohovsbacken, dels inom stadens fastighet Liljeholmen 1:1 och dels inom den befintliga tomträttsfastigheten Reservoaren 1, som innehas med tomträtt av Svenska Bostäder. En ny lokalgata föreslås inom delar av fastigheten Liljeholmen 1:4 som ägs av staden, men är utarrenderad till Fortum för en elnätsstation. Elnätsstationen är i drift och måste bevaras. Området inom Liljeholmen 1:1 är planlagt som parkmark och för parkeringsändamål, men består idag av naturmark. Inom fastigheten Reservoaren 1 finns en befintlig före detta panncentral och en tvättstugebyggnad som avses rivas.

Inom Nybohovsområdet finns idag ca 1 000 lägenheter i flerbostadshus uppförda under 1960-talet. 92 % av lägenheterna i området har 2-4 rok. Ca en fjärdedel av beståndet utgörs av bostadsrätter.

Övriga delar av Liljeholmens stadsdelsområde är under stark tillväxt. Kring Liljeholmstorget beräknas ca 400 lägenheter uppföras tillsammans med ett nytt köpcentrum. I Årstadal/Årstaberg beräknas totalt uppemot 3 500 lägenheter uppföras under en 10-årsperiod och i Lövholmen har stadsbyggnadskontoret påbörjat ett programarbete för att omdana det befintliga industriområdet till ett nytt bostadsområde.

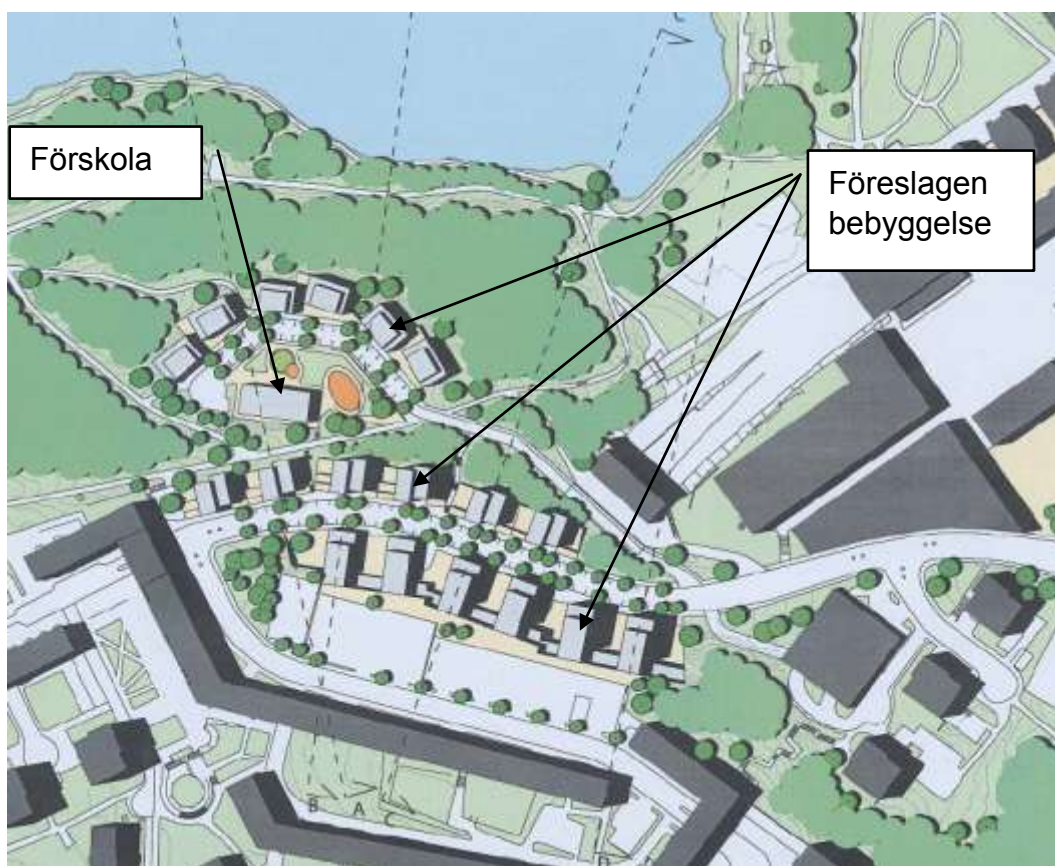
Tidigare beslut

Aktuellt område har tidigare varit på förslag att bebyggas i flera olika omgångar. Senast området behandlades i gatu- och fastighetsnämnden var den 10 februari 1997 då det markanvisades till Besqab och Svenska Bostäder. Bostadsprojektet avskrevs efter beslut i kommunfullmäktige februari 1999.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 150-200 lägenheter i flerbostadshus. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Förslaget är uppbyggt dels kring Nybohovsbacken dels i en ny bebyggelseenklav på bollplanen, dit också en förskola förläggs. En ny lokalgata anläggs för angoring till den norra delen. Förslaget bygger på många relativt små husvolymmer som sammantaget skapar en

helhet och i och med sin skala kompletterar den befintliga stadsbygden. I förslaget är hänsyn tagen till de befintliga husens fina utblickar. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Markanvisningsskiss

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Staden och Bolagen är överens om att minst hälften av lägenheterna ska vara bostadsrätter inom det område som omfattas av den kommande detaljplanen. Den mark som ska bebyggas med bostadsrätter kommer att säljas till Besqab för 8 700 kr/kvm ljus BTA och den mark som ska bebyggas med hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder. Parkering ska lösas i garage. Expertrådet godkände ärendet den 7 november 2007 (dnr E2007-384-970).

Besqab har under de senaste tre åren fått sex markanvisningar om totalt 328 lägenheter. Svenska Bostäder har under de senaste tre åren fått 25 markanvisningar om totalt 2 835 lägenheter.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år till slutet av år 2009. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen deras byggstart till år 2010 och första inflyttning bedöms till år 2011.

Genomförandebeslut i exploateringsnämnden beräknas ske i slutet av år 2009.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns ett antal faktorer som kan påverka projektet och dess omfattning.

- *Vattenledning*

Stockholm Vatten har en stor vattenledning som går genom området.

Markanvisningsförslaget har tagit hänsyn till dess placering, men vilka exakta säkerhetsavstånd som krävs till vattenledningen måste studeras vidare i den fortsatta detaljplaneprocessen.

- *Bergbanan*

SL har en bergbana som sträcker sig från Liljeholmstorget till Nybobovsberget och som ligger under delar av markanvisningsområdet. Ett säkerhetsavstånd på 4-5 meter måste tas till bergbanan. Vad det ger för påverkan på projektet kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet.

- *Naturmark*

Området ligger i en förkastningsbrant och delvis inom ett område som används flitigt för rekreation. Det är viktigt att i det fortsatta arbetet noga studera husens placering och utbredning i naturmarken för att ta hänsyn till områdets natur och allmänhetens rörelsemönster i området.

- *Elnästation och lokalgata*

White har föreslagit att lokalgatan till den norra kvartersbebyggelsen dras över fastigheten Liljeholmen 1:4 som idag arrenderas ut till Fortum för en elnästation. Elnätsstationen är i drift och måste bevaras. Det fortsatta arbetet får utvisa läget på den nya lokalgatan, om det är tekniskt eller ekonomiskt möjligt att lägga vägen över elnätsstationen, eller om lokalgatan måste dras nordost om elnätsstationen.

Ekonomi

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.



Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 41 mnkr motsvarande ca 260 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 40 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2008, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park. Marken kommer att både upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden i markanvisningsförslaget uppgår till 1,0. Utifrån det förslaget beräknas inkomsterna uppgå till ca 80 mnkr, varav ca 65 mnkr utgörs av intäkter från försäljning av mark och ca 15 mnkr som avgäldsunderlag från tomträttsupplåtelsen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 225 tkr i fast prisnivå.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 40 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,1	-1,4	-8,7	-26,5	-2,9	-39,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-0,1	-1,4	-8,7	-26,5	-2,9	-39,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	67,9	0,0	0,0	67,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2008 – 2011 och behov av medel ska beaktas i nämndens 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

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,9	0,9	0,9	max 0,9	
Internränta	0,0	0,0	-1,9	-1,8	-1,7	max -1,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	-1,2	-1,1	-1,1	max -1,1	år 2010
Reavinster/förluster	0,0	0,0	67,1	0,0	0,0	0,0	totalt 67,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	65,0	-2,0	-1,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 300 tkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till ca 900 tkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerhetsfaktorer). Det är mycket svårt att i ett tidigt skede förutse stadens kostnader i projektet. Markanvisningsförslaget föreslår till exempel en nyanlagd lokalgata. Frågan om gatan kommer att ligga på kvartersmark eller bli allmän samt gatans standard kommer att utredas i det fortsatta detaljplanearbetet. Utfallet påverkar investeringskalkylen.

Slutsats-ekonomi

Markanvisningsförslaget, i dess nuvarande omfattning, bedöms medföra ett ekonomiskt överskott till staden. Det finns dock en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden, därför är resultatet från investeringsanalysen mycket preliminärt.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att naturmiljön utmed Trekanten är särskilt värdefull med dess förkastningsbranter och dess höga utnyttjande som rekreationsområde. I den fortsatta planeringen måste särskild hänsyn tas till detta. Övriga miljökonsekvenser som måste utredas vidare är hur den



nya bebyggelsen kommer att upplevas från Trekantssidan, om det finns några markföroreningar från tidigare verksamheter, samt hur dagvattnet på bästa sätt kan omhändertas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta får utredas vidare under projektets gång.

- Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan kan utredas och lösas i det kommande planarbetet.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att bygga nya bostäder med blandade upplåtelseformer.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Inom markanvisningsområdet finns idag en liten fotbollsplan som är mycket lågt utnyttjad. Den kommer att försvinna. Istället planeras en ny förskola inom området med ytor för lek.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret utvärderat de parallella uppdragen och gemensamt kommit fram till att Whites förslag redovisade de bästa förutsättningarna för att ligga till grund för markanvisningen.

Kontoret har även haft samråd med stadsdelsförvaltningen som har framfört önskemål om en förskola om fyra avdelningar.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Exploateringsnämnden begär därför att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.



Kontorets synpunkter och förslag

Nybohovsbacken är ett mycket centralt läge i staden, bara ett stenkast från Liljeholmstorget som utgör en kollektiv knutpunkt. Bostadsprojektet får ett utmärkt läge i närheten av ett stort planerat centrum med tillgång till rekreationsområden av hög klass. Kontoret tycker att denna markanvisning skulle innebära ett positivt komplement till befintlig bebyggelse.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut