



Lars Fyrvald
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 508 263 61
lars.fyrvald@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Packrummet 9-12 i Liljeholmen till Söderport Södra AB, Söderport Södertull AB och Söderport Holding AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Packrummet 9-12 till Söderport Södra AB, Söderport Södertull AB och Söderport Holding AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Sammanfattning

Söderport Södra AB är tomträttshavare till fastigheterna Packrummet 10 och 12 och Söderport Södertull AB är tomträttshavare till fastigheterna Packrummet 9 och 11. Fastigheterna är belägna vid Årstabergs pendeltågstation inom stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen i stadsdelen Liljeholmen.



Fastigheterna får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. Bolagen önskar förändra användningen och bygga bostäder inom fastigheterna.

Bolagen och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 500 - 800 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Området ska även kunna inrymma verksamhetslokaler, t ex i bottenvåningar i bostadshusen. Kvartersmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till bolagen.

Söderport Södra AB, Söderport Södertull AB och Söderport Holding AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 300 kr per kvadratmeter ljus BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 184 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 40 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 287 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 318 %.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 300 mnkr om storleken på den nya bebyggelsen hamnar i mitten av spannet 500 – 800 lägenheter. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-06-07.

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

Bakgrund till markanvisningen

Söderport Södra AB är tomträttshavare till fastigheterna Packrummet 10 och 12 och Söderport Södertull AB är tomträttshavare till fastigheterna Packrummet 9 och 11 vid Årstaberg i stadsdelen Liljeholmen. Området är i ”Program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen” från maj 2000, beläget inom ett delområde benämnt som pendeltågstaden i Årstaberg, som i ett utmärkt kollektivtrafikläge kan innehålla en blandning av bostäder och arbetsplatser. Fastigheterna får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. Bolagen har gjort bedömningen att det blir svårt att blanda pågående industriverksamhet med nya bostäder. Därför önskar bolagen förändra användningen och att ersätta industribyggnaderna med nya bostäder. Ägarbolagen innehar stora bestånd av industrifastigheter i södra Stockholm och bedömer därför att det bör finnas lösningar för evakuering av många av verksamheterna inom eget bestånd. Projektet ska även kunna inrymma verksamhetslokaler, t ex i bottenvåningar i bostadshusen.

Söderport Södra AB och Söderport Södertull AB ägs av Söderport Fastigheter, som i sin tur ägs av Söderport Holding AB. Söderport Holding AB ägs med 50 % vardera av AB Sagax och Hemfosa. Bägge dessa bolag är stora fastighetsförvaltande bolag. Bolagen har inte fått några markanvisningar tidigare.

I stadsdelen Liljeholmen, där området ligger, utgörs 99 % av bostäderna av flerbostadshus och 1 % av bostäderna av småhus. I flerbostadshusen i Liljeholmen var 28 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt och 72 % med bostadsrätt. Av samtliga bostäder i Liljeholmen utgjordes 11 % av 1 rum och kök, 29 % av 2 rum och kök, 33 % av 3 rum och kök, 22 % av 4 rum och kök och 5 % av 5 eller flera rum och kök (källa: USK 2011).

Inom stadsdelen Liljeholmen markanvisade exploateringsnämnden i beslut den 14 februari 2008 mark för bostäder inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 till AB Svenska Bostäder och Besqab Projektutveckling AB. Den 14 april 2011 anvisade exploateringsnämnden mark för bostäder invid kv Syllen i Årstadal till AB Stockholmshem.



Packrummet 9-12 är det gråmarkerade industriområdet avgränsat av järnvägen, Årstabergsvägen, Sjöviksbacken och Årtaskogs Väg.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Eftersom fastigheterna inom området redan är upplåtna med tomträtt till bolagen genomförs markanvisningen för att möjliggöra att marken inom fastigheterna Packrummet 9-12 kan provas för detaljplaneändring till huvudsakligen bostäder. Det kan även under det blivande detaljplanearbetet bli aktuellt att pröva om mindre delar av Stadens angränsande fastighet Årsta 1:1 ska tas med i markanvisningen. En uppskattning av exploateringsmöjligheterna visar att området kan ha möjlighet att innehålla nybyggnation av ca 500 – 800 lägenheter i flerbostadshus. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Ortofoto

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Staden skall till bolagen med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Vid försäljningen av fastigheterna Packrummet 9, 10, 11 och 12 skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 11 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Priset för lokaler får tas fram i samband med överenskommelsen om exploatering, när detaljplanearbetet visat vilka typer av lokaler som kommer att finnas inom området. Köpeskillingen skall reduceras med 307 mnkr (inlösen av tomträtterna Packrummet 9, 10, 11 och 12) samt med 125 mnkr (kostnader för rivning och för evakuering). Ovanstående reduktioner av köpeskillingen är beräknade med förutsättningen att samtliga nuvarande byggnader tas bort. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 300 mnkr om storleken på den nya bebyggelsen hamnar i mitten av spannet 500 – 800 lägenheter.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Bolagen skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom Packrummet 9-12. Bolagen utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföreningar inom Packrummet 9-12 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen. Bolagen skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av allmän plats. Bolagen skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. I detta åtagande ingår att bygga gångbanor inkl kantsten enligt stadens standard invid ombyggda eller nyuppförda byggnader där schakter utförts i den nuvarande eller blivande gatumarken.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-06-07 (dnr E2011-384-1622).



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.

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 184 mnkr motsvarande 283 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Bilaga 1.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,9.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 40 mnkr. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park/torg. Försäljningsinkomster som avser kvartersmark för bostäder beräknas till ca 300 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 286 mnkr om storleken på den nya bebyggelsen hamnar i mitten av det uppskattade antalet 500 – 800 lägenheter.

Markanvisningen görs i ett mycket tidigt skede där inte några förslagsskisser tagits fram och inte något detaljplanearbete påbörjats och många av förutsättningarna, såväl projektekonomiska som strukturella, är osäkra.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 48 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 318 %.

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

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 40 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,3	-0,5	-1,4	-37,8	-40,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,3	-0,5	-1,4	-37,8	-40,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	98,7	229,0	327,7

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. 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	2012	2013	2014	2015	2016	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	0,0	max -1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,2	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	58,1	100,5	128,1	totalt 286,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	58,1	100,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,7	mellan -1,1 och -1,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,7		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,9 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka

2,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till ca 287 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden i projektet. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse såväl försäljningsinkomster som stadens utgifter i projektet. Det ekonomiska utfallet är till mycket stor del beroende av detaljplanearbetet. Antalet lägenheter är en stor osäkerhetsfaktor. Även tidplan och utformningen av blivande allmän plats är i dagsläget faktorer som är behäftade med relativt stor osäkerhet. Projektet bedöms dock ge ett positivt nuvärde även om antalet lägenheter hamnar i den lägre delen av det uppskattade intervallet för antalet lägenheter som anges i markanvisningen.

Slutsats-ekonomi

Genomförandet av projektet innehåller en rad ekonomiska faktorer som behöver prövas under arbetet med en ny detaljplan fram till ett genomförandebeslut. Som tidigare nämnts bedöms dock projektet ha möjlighet att ge ett positivt nuvärde i de flesta utvecklingsscenariona för området.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- markanvisa 5 000 lägenheter under 2012
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- bygga i goda kollektivtrafiklägen

Lokaler

Som tidigare nämnts är det svårt att kombinera industriverksamhet och nya bostäder. Området ska kunna inrymma verksamhetslokaler, t ex i bottenvåningar i bostadshusen.

Miljö

Eftersom området i dagsläget är helt hårdgjort har kontoret inte gjort någon heltäckande tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är bl a hur de nya bostäderna kan få en god kontakt med omgivande grönområden och på vilket sätt man kan få in grönska i det hårdgjorda markområdet. Buller- och riskfrågor gentemot järnväg och omgivande vägar måste också utredas vidare.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grön yta ianspråkats för exploateringen i och med att området redan är fullt exploaterat med industribyggnader och parkeringsanläggningar. Eftersom blivande gårdar mm planeras att gröngöras i den mån det är möjligt kommer grönsituationen att förbättras vid genomförandet av projektet. I detta projekt kommer det dock att vara svårt att hitta stora möjligheter till plantering av nya träd. Där det är möjligt med hänsyn till underbyggnader mm kommer möjligheten till trädplantering t ex vid Årsta Skolgränd att undersökas.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av 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.

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 relativt små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Påverkan på barn och deras livsmiljö får beaktas under planarbetet när ett förslag till utformning tas fram. Det är viktigt att beakta säkerhetsfrågan i och med närheten till flera trafikslag.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförande-beslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till 2015. Mot bakgrund av detta



planerar bolagen sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2015.

Risker och osäkerheter

Projektet är inte förknippat med så stora risker för staden. Följande allmänna risker kan dock nämnas

- Tidplanen styrs av bl a arbetet med evakueringar och rivningar. I dessa sammanhang finns alltid en viss risk för förseningar.
- Konstruktionsförhållanden med närhet till bl a järnväg är en utmaning vid utbyggnaden.
- Bullerproblem.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder inom ett av staden utpekade stadsutvecklingsområde som dessutom är beläget i ett extremt bra kommunikationsläge. Samtidigt kan det även öka trivseln för boende i närliggande bostadsområden bl a vid passage av området på kvällstid, för att ta sig till pendeltågstationen.

Slut