

Handläggare
Gustaf Schneider
08-508 263 35**Till**
Exploateringsnämnden
2014-12-11

Markanvisning för bostäder inom delar av fastigheterna Liljeholmen 1:1 och Skärsliparen 2 vid Skärslipargränd i Aspudden till Brabo Stockholm AB, ALM Equity AB och ByggVesta AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Liljeholmen 1:1 och Skärsliparen 2 till Brabo Stockholm AB, ALM Equity AB och ByggVesta 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
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneider@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för Aspudden och Midsommarkransen. Huvudfokus har legat på tre frågor: behovet av förskolor och skola, grönstruktur samt bebyggelseutveckling. Brabo Stockholm AB, ByggVesta AB och ALM Equity AB, nedan kallade byggherrarna, ställer sig gemensamt bakom ett utbyggnadsförslag med ca 310 lägenheter som är väl anpassat till platsen och de förutsättningar som anges i programmet.

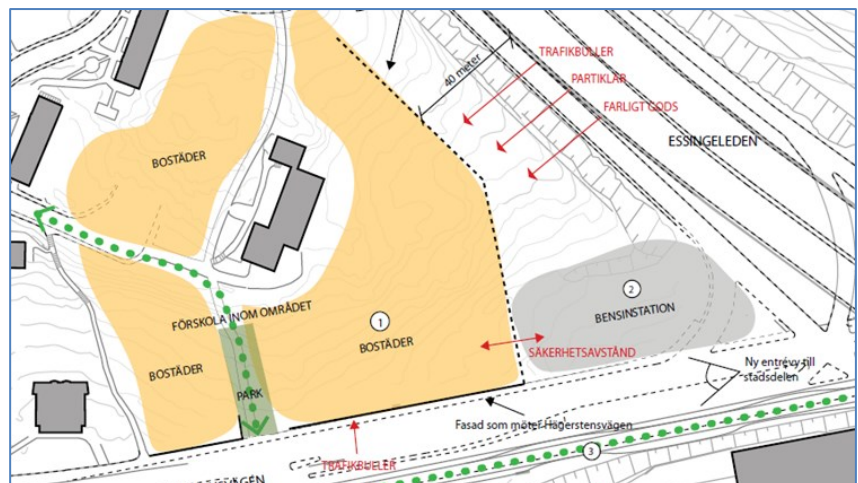
Byggherrarna ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 000 kr per ljust BTA för bostadsrättslägenheter och 4 500 kr/kvm ljust BTA för lokaler/förskola samt få marken för hyresrätter upplåten med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 186 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 48,7 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till 248,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 247,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 379 %. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-12-03 (dnr E2014-00664).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet förlänger och förstärker Hägerstensvägens attraktiva och tydliga gaturum och skapar en ny entré till Aspudden och Midsommarkransen. Nya bostäder med blandade upplåtelseformer och lokaler tillskapas på extensivt utnyttjad mark samtidigt som bullersituationen för befintliga bostäder kan komma att förbättras.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för Aspudden och Midsommarkransen. Syftet med programmet har varit att utreda vad den centrala stadens utvidgning innebär för Aspudden och Midsommarkransen. Huvudfokus har legat på tre frågor: behovet av förskolor och skola, grönstruktur samt bebyggelseutveckling. Programmet föreslår en ny grundskola med plats för 800-900 elever, 37 nya förskoleavdelningar i fem fristående förskolor och ca 20 förskoleavdelningar inom tillkommande bostadsbebyggelse samt mellan 1 300 och 1 600 nya bostäder. Detaljplanerna i området kommer att göras i etapper.

Mattsons Fastighetsutveckling fick redan 2007, innan programarbetet hade startat, en markanvisning om 45 hyresrättslägenheter på en del av markområdet som nu är aktuellt för anvisning. Programarbetet har dock utmynnat i att ett större bebyggelseområde med ca 275-325 lägenheter kan provas på platsen. Efter programarbetet har ByggVesta och ALM Equity inkommit med en gemensam ansökan om markanvisning inom detta utökade område. Mattsons Fastighetsutveckling, som fortsatt vill driva projektet genom sitt helägda dotterbolag Brabo Stockholm AB, ByggVesta och ALM Equity ställer sig nu gemensamt bakom ett utbyggnadsförslag med ca 310 lägenheter som är väl anpassat till platsen och de förutsättningar som anges i programmet. Då parterna även enats om övriga villkor föreslås nu en gemensam anvisning till de tre byggherrarna. Programområdet och den aktuella platsen för markanvisning framgår av bilaga 1.



Utdrag ur "Program för Aspudden och Midsommarkransen" över det aktuella området.

ByggVesta har under de senaste fyra åren fått fyra markanvisningar om totalt 520 lägenheter. ALM Equity och Brabo har, förutom den tidigare anvisningen på denna plats, inte tidigare fått någon markanvisning i Stockholms kommun.

Gällande detaljplaner för området anger markanvändningen trafikändamål och skyddszon för huvudtrafikled, park eller planterad allmän plats samt allmänt ändamål. I den norra delen, delvis under en befintlig byggnad, gäller en detaljplan med skyddszon för den underliggande tunnelbanan. Byggnaden ägs av Micasa och marken är upplåten med tomträtt. Utbyggnadsförslaget innebär att tomträtten måste inskränkas något i den västra delen som idag används som gård. Micasa har godkänt arbetets fortskridande.

Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Aspudden består till 49 % av hyresrätter varav 64 % ägs av kommunala bostadsbolag. 18 % av lägenheterna består av 1 rok, 45 % av 2 rok och 27 % av 3 rok. Andelen småhus understiger 2 % (USK 2013).

I Aspudden har exploateringsnämnden sedan år 2009 lämnat fyra anvisningar, en för bostäder och tre för förskola. För aktuellt område har ett flertal aktörer sökt markanvisning, både individuellt och i konstellationer.

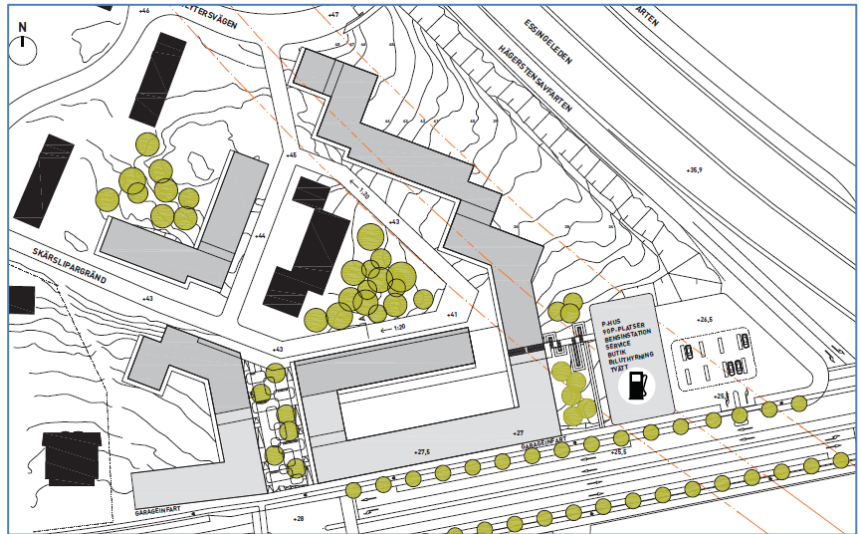
Tidigare beslut

Exploateringsnämnden lämnade 2007-02-15 en anvisning till Mattsons Fastighetsutveckling om 45 hyresrättsbostäder på del av det nu aktuella området för markanvisning.

I samband med ett svar på en skrivelse om att upprätta program för Aspudden, Midsommarkransen och Telefonplan beslutade exploateringsnämnden 2010-08-26 att hemställa hos stadsbyggnadsnämnden att ett områdesprogram upprättas för delar av Aspudden och Midsommarkransen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-01-19 att påbörja programarbete för Aspudden och Midsommarkransen. Programmet godkändes i 2013-04-18.

Markanvisning

Förslaget innehåller ny bebyggelse i enlighet med programmet för Aspudden och Midsommarkransen med ca 310 lägenheter i flerbostadshus samt minst fem avdelningar förskola. Bebyggelsen förbättrar entrén till Aspudden och Midsommarkransen genom att knyta an till Hägerstensvägens tydliga gaturum som utgör det dominerande stadsstråket i Aspudden. En utgångspunkt i planeringen har varit att förstärka och förlänga det stråket österut mot Liljeholmen. Mittemot aktuell exploatering ligger Nybodadepån som används för SL:s verksamhet. Denna del av Hägerstensvägen kan idag upplevas som en otrygg och ogästvänlig miljö. En huvudtanke i *Den gröna promenadstaden* är gröna promenader som ska göra det lätt att lockande att gå och cykla mellan vardagens viktiga platser. En sådan grön promenad med ny gångbana, dubbelriktad cykelbana och träd som skärmar av mot depån förslås på denna sträcka av Hägerstensvägen. För att göra den planerade bebyggelsen grönare och mer promenadvänlig föreslås också en grön promenad från Hägerstensvägen och upp genom området. Som komplement för att göra bebyggelsen grönare kan en liten fickpark anordnas i anslutning till de nya gatorna i området.



Situationsplan som i stora drag visar den föreslagna bebyggelsen (Utopia Arkitekter AB).

Ca 180 lägenheter föreslås bli bostadsrätter på mark som staden säljer och ca 130 lägenheter föreslås bli hyresrätter på mark som staden upplåter med tomträtt. Staden säljer mark för ca 50 bostadsrätter till Brabo inom ungefär samma område som tidigare anvisats. Övrig föreslagen bebyggelse om 260 lägenheter fördelas lika mellan ByggVesta, som ska bygga hyresrätter på mark upplåten med tomträtt, och ALM Equity som ska bygga bostadsrätter på mark som staden säljer. Bilparkeing ska anordnas i underjordsgarage. Överenskommet markpris inom området är 13 000 kr per kvm ljus BTA för bostäder och 4 500 kr/kvm ljus BTA för lokaler/förskola med uppgörelsetidpunkt juni 2014.

Byggherrarna ansvarar för att informera, involvera och komma överens om inskränkningen av gården med den befintliga tomträttsHAVAREN. Marken närmast Hägerstensavfarten utgör enligt programmet ny plats för den drivmedelsstation som idag ligger i korsningen Hägerstensvägen/Kilabergsvägen.

Byggherrarna ansvarar för och bekostar att inom ramen för detaljplanearbetet mer detaljerat utreda möjligheterna att ha en drivmedelsstation på platsen och framgent samordna planeringen med verksamhetsutöVAREN.

**Markanvisning för bostäder inom
delar av fastigheterna Liljeholmen 1:1
och Skärsliparen 2 vid
Skärslipargränd i Aspudden till
Brabo Stockholm AB, ALM Equity AB
och ByggVesta AB. Inriktningsbeslut**
Error! Use the Home tab to apply Rubrik
1 to the text that you want to appear
here.

Exploateringsens 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. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-12-03 E2014-00664.

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 ett positivt nettonuvärde om 186 mnkr motsvarande 599 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,2 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 48,7 mnkr, varav 0,4 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst projektering och byggande av allmän plats. Försäljningsinkomsterna beräknas till 248,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 247,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 131 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 379 %.

Byggherrarna ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen på kvartersmark. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står byggherrarna 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 48,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,1	-0,7	-2,6	-9,8	-35,1	-48,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-0,1	-0,7	-2,6	-9,8	-35,1	-48,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	248,3	0,0	248,3

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,7 mnkr. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 247,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Kostnadsuppskattningen för de allmänna anläggningarna är mycket osäker i detta tidiga skede. Under det kommande planarbetet och den kommande projekteringen av de allmänna anläggningarna finns risk för att nya fördröjande omständigheter uppstår. En förskjuten tidplan skulle medföra risker för ökade indexkostnader.

Slutsats-ekonomi

Projektet har god ekonomi med ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen innebär ett tillskott om ca 180 bostadsrätter och ca 130 hyresrätter på stadens mark. Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet och att värna blandade upplåtelseformer. Kollektivtrafikläget är bra med närhet till både Aspuddens och Midsommarkransens tunnelbanestation. Projektet tillgodoser också sitt genererade behov av förskola genom att minst fem avdelningar ska inrymmas inom området.

Projektet bidrar till *Promenadstadens* strategi att fortsätta stärka centrala Stockholm och skapa en mer sammanhållen stadsmiljö i närförort. Området ingår i den centrala stadens utvidgning där det övergripande målet är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar för ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser mm.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området är bullerstört och kuperat och har inga betydande rekreativa värden. Ny bebyggelse på platsen kommer att skärma av bullret och kan medföra en förbättrad bullersituation för bakomliggande bebyggelse. Inom området finns ett bredkronigt barrträd som bör sparas. Området ligger i ytterkanten av ett kärnområde för ek men innehåller inga klassificerade eller grova ekar. Grönstrukturen ingår inte i någon av Stockholms gröna kilar men utgör en svag koppling i det gröna sambandet mellan Liljeholmen och Årsta.

De miljökonsekvenser som i första hand bör utredas är hur det gröna sambandet mellan Liljeholmen och Årsta kan stärkas, buller och partiklar från samt skyddsavstånd till Essingeleden, skyddsavstånd till drivmedelsstationen samt hur dagvattnet på bästa sätt kan omhändertas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Anläggande av en grön promenad upp i området, ev. i kombination med en liten fickpark, samt anläggande av en grön promenad längs Hägerstensvägen kan utgöra grönkompensation i projektet. I detaljplaneskedet bör utredas om träden längs Hägerstensvägen skulle kunna vara ek eller annat ädellövträd för att stärka det gröna sambandet mellan Liljeholmen och Årsta.

Vilka av åtgärderna som ska utgöra grönkompensation beror på omfattning och projektets finansieringsmöjligheter och avgörs i senare skede.

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 2012-2015 ”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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla barns behov av rekreationsytor och tillgång till natur. Vinterviksparken och sjön Trekanten finns inom gångavstånd från projektområdet (ca 500 m). Området ligger nära Aspudsparken och mycket nära Schlytersparken och andra mindre lekplatser. Projektet tillgodoser också sitt genererade behov av förskola genom att minst fem avdelningar ska inrymmas inom området.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 och att detaljplanen kan vinna laga kraft 2018. Därefter kan byggstart ske. Första inflyttning bedöms vara möjlig år 2020.

När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark respektive tomträttsupplåtelse ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske fjärde kvartalet år 2016.

Risker och osäkerheter

Buller och partiklar från samt skyddsavstånd till Essingeleden samt skyddsavstånd till drivmedelsstation kan påverka projektets utformning. Projektets tidplan är osäker, till största del beroende på risken för överklaganden.

Information till andra förvaltningar

Det för anvisning föreslagna området har utretts inom programarbetet för Aspudden och Midsommarkransen där stadens alla berörda förvaltningar deltagit.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet har god ekonomi med ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet förlänger och förstärker Hägerstensvägens attraktiva och tydliga gaturum och skapar en ny entré till Aspudden och Midsommarkransen. Nya bostäder med blandade upplåtelseformer och lokaler tillskapas på extensivt utnyttjad mark samtidigt som bullersituationen för befintliga bostäder kan komma att förbättras.

Slut

Bilagor

1. Programområdet för Aspudden och Midsommarkransen och den aktuella platsen för markanvisning.
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal.