

Handläggare
Maria Cederborg
08-508 265 79**Till**
Exploateringsnämnden
2015-05-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 i Midsommarkransen till Besqab Bostadsmark I AB. Reviderat inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Besqab Bostadsmark I AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet genom ett reviderat inriktningsbeslut.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 79
Växel 08-508 276 00
maria.cederborg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

I november 2014 antog stadsbyggnadsnämnden start-pm för fastigheten Brandstegen 1 och omgivande mark. En skola för ca 900 elever planeras och en del av marken kommer att planläggas för bostäder. Besqab har tagit fram ett förslag för den marken,

innehållande ca 55 st bostadsrättslägenheter i två huskroppar, sammanlagt ca 5000 kvm ljus BTA. Läget är centralt i Midsommarkransen i korsningen Tellusborgsvägen – Bäckvägen och är utpekad i Program för Aspudden-Midsommarkransen som lämpligt för bostadsbyggande.

Samråd för planen planeras till nu i sommar och antagande planeras till ca maj 2016. Genomförandetid beräknas därefter till ca ett och ett halvt till två år. Området för denna föreslagna markanvisning är utpekad i områdesprogrammet för Aspudden-Midsommarkransen som lämpligt för bostadsbebyggelse. Bolaget har valts ut genom direktanvisning. Det förslag som presenterats har, av kontoret, bedömts vara det bästa för platsen.

Besqab Bostadsmark I AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14.400 kr per ljus BTA för bostäderna och för 4.600 kr per BTA för kommersiella ytor.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet överskott till staden. Kostnader för kommande ledningsflyttar, vägomläggningar etc. är svårberäknade här.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 12 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 78,6 mnkr och inkomsterna beräknas till 85,1 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 78,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 79,3 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-05-12.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret föreslår att Besqab tilldelas en markanvisning enligt detta förslag. Till projektet kommer stora investeringar i väg och park till följd av att en skola för ca 900 elever ska byggas i kvarteret Brandstegen där det tidigare låg en brandstation. För att möjliggöra de investeringar i förbättringar som projektet ansett nödvändiga i området så behövs en markförsäljning som bär kostnader. Området ligger i direkt anslutning till den planerade skolan och ingår i samma detaljplanearbete.

Bakgrund till markanvisningen

Besqabs förslag har fina kvaliteter utifrån de förutsättningar som marken ger. Det är väl anpassat till tidigare bebyggelse utan att vara en pastisch. Utformningen möjliggör också en förlängning av kvarteret österut, mot kv Kilaberg, vilket är nödvändigt då även kv Kilaberg omnämnts i Program för Aspudden-Midsommarkransen och en utbyggnad åt det hållet är att vänta inom några år.

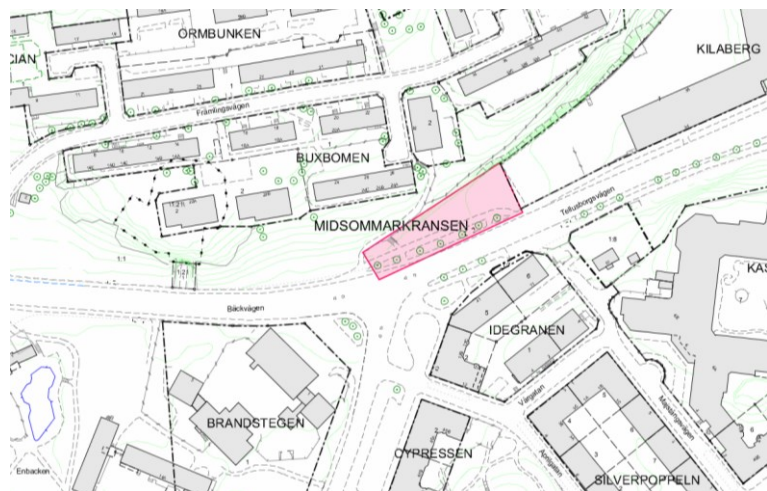


Bild 1. Markanvisningsområdet vid Tellusborgsvägen.

Bolag som Stockholmshem och Wallenstam har lämnat in markanvisningsansökningar som omfattat det här markområdet men i deras förslag har tyngdpunkten legat på främst kvarteret Kilaberg, och den bensinstation som ligger i hörnet mot Hägerstensvägen. Inga andra byggherrar har lämnat förslag på den här ytan i den här noggrannhetsgraden. Kontoret anser att det här förslaget är det bästa som setts för platsen och föreslår därför denna direktanvisning. Det innehåller ca 55 bostadsrättslägenheter i två huskroppar. Byggnaderna är underbyggda med garage och p-tal kommer att vara ca 0,4-0,5 för bilar. P-tal för cykel följer med råge stadens nya norm med p-tal om minst 2,5 per lägenhet.

Besqab Bostadsmark I AB är ett dotterbolag inom Besqabkoncernen. Besqab Projekt och Fastigheter AB är moderbolag och de har undertecknat markanvisningsavtalet som solidariskt ansvariga för sitt dotterbolag. Besqabkoncernen har under de senaste fem åren fått nio markanvisningar om totalt 473 lägenheter.

För området gäller en detaljplan från 1960 enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Idag är marken obebyggd, en platt gräsmatta intill en parkering och i bakkant reser sig en sprängkant i berget bakom.

Platsen ligger i foten till en ås. Uppe på åsen ligger ett bostadsområde ägt av Stockholms hem med smällhus i rött tegel från 40-talet och häromåret byggdes hus i cortenplåt som ett infillprojekt. På andra sidan Tellusborgsvägen från området som här markanvisas ligger den klassiska kvartersstaden som byggdes enligt P.O. Hallmans plan från 1907. Strax väster om kvartersstaden ligger den nu nedlagda brandstationen som ska förvandlas till en grundskola inom samma detaljplan som markanvisningsområdet. Området där brandstationen ligger ingår i riksintresset LM-staden.



Bild 2. Markanvisningsområdet ligger centralt i Midsommarkransen.

I området dominerar små lägenheter om 1-2 rok och fördelningen mellan upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt är relativt jämn. Allmännyttans äger 13,4 % av lägenheterna och de privata hyresvärdarna äger 33,9%, resten är bostadsrätter.

I Aspudden i kv Skärsliparen gav nämnden i december 2014 markanvisningar om sammanlagt 310 lägenheter till ALM Equity, Brabo Stockholm AB och Byggvesta. 130 av dessa blir hyresrätter, resten bostadsrätter. Vid samma nämndsammanträde fick Abacus Byggnads AB en markanvisning om 100 hyresrätter vid korsningen Schlytersvägen – Sigfridsgatan. I dessa projekt har inte detaljplaneprocessen inletts än. Belatchew Fastigheter AB gavs en markanvisning om ca 40 lägenheter längre bort längs Bäckvägen, mitt emot Uppenbarelsekyrkan.

Söderut mot Telefonplan pågår också detaljplanearbete för flera större projekt. Bl.a. Designens hus, som ägs av Vasakronan, ska ge ca 120 bostadsrättslägenheter. Planen har varit på samråd. Överdäckning tunnelbanan vid Telefonplan utreds och beräknas kunna ge ca 450 bostäder. Planen förbereds för samråd. Fler markanvisningar planeras för området. Målsättningen är att området ska fortsatt ha en fördelning om ungefär hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2013-08-29 ett område inom fastigheten Brandstegen 1 till Sisab. Samtidigt fattades ett inriktningsbeslut gällande investeringsutgifter på ca 47 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2014-11-20.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 55 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

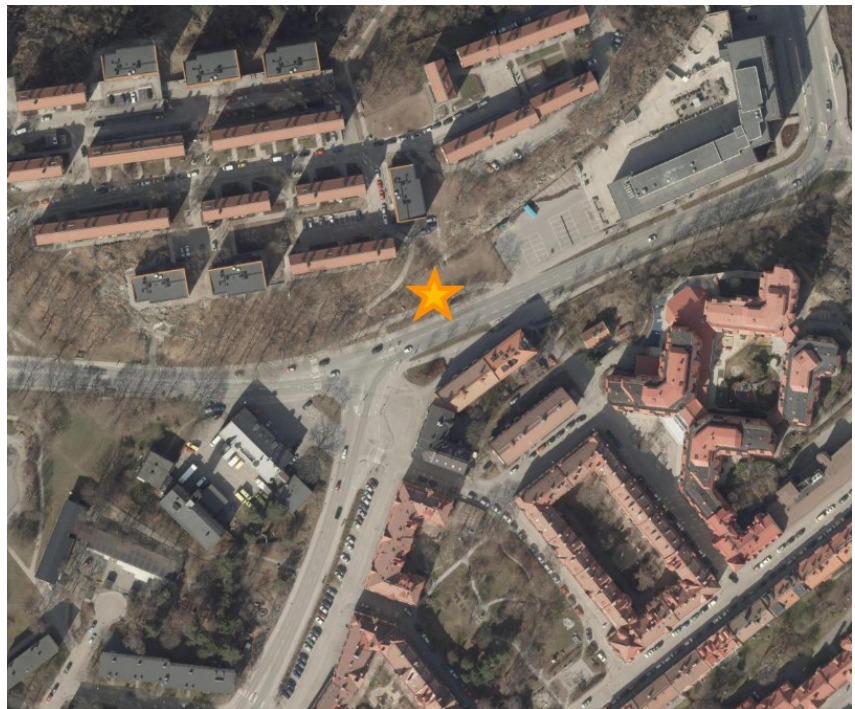


Bild 3. Ortofoto

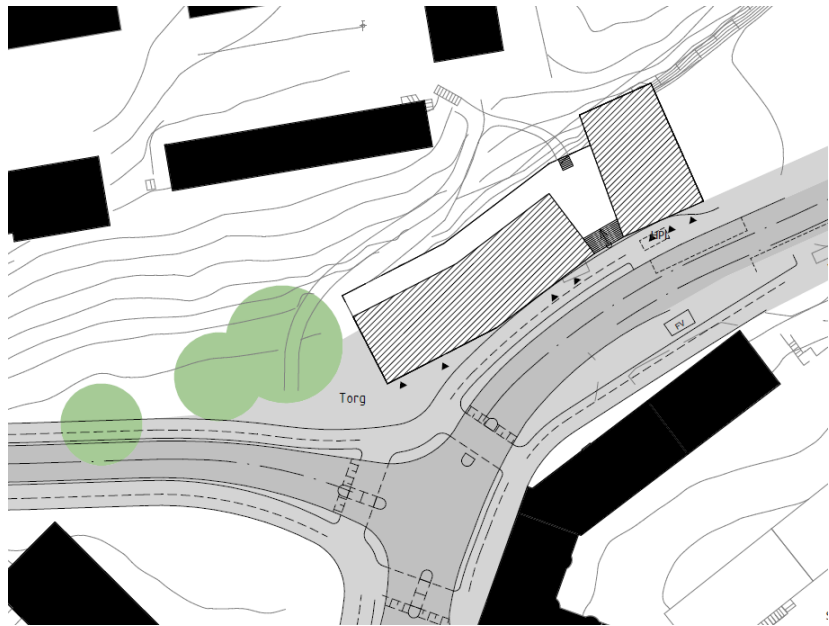


Bild 4. Situationsplan av AIX arkitekter

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringen innehåll och utformning prövas vidare i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Överenskommet pris är 14.400 kr per ljus BTA för bostadsyta och 4.600 kr per BTA kommersiell yta. Bostadshusen kommer att ha ett underjordiskt garage med både bil- och cykelparkeringsplatser. P-tal för bilar blir strax under 0,5 och för cyklar 2,5-3.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-05-12 (dnr E2014-02696).

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 positivt nettonuvärde om 12 mnkr motsvarande 73.000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Vid markanvisningen till Sisab 2013-08-29 fattades också ett inriktningsbeslut omfattande investeringsutgifter på 47 mnkr. Sedan det beslutet fattades har detaljplanearbetet inletts, samråd planeras till sommaren, och redan i det här tidiga skedet står det klart att omläggning av vägar, ombyggnad av parker och ledningsflyttar kommer att kosta mer än man tidigare trott. Kontoret önskar därför att nämnden godkänner en revidering det tidigare inriktningsbeslutet i enlighet med det som presenteras i nuvärdeskalkyl här.

Marken som här föreslås markanvisning kommer att säljas. Exploateringsgraden för hela planen uppgår till ca 0,5%.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 78,6 mnkr, varav 1,8 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Försäljningsinkomster som avser mark för bostäder beräknas till 79,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 78,8 mnkr.

För att kunna maximera yta för skolgård och förbättra trafikanläggningen framförallt för gång och cykel krävs att Tellusborgvägen och Bäckvägen byggs om i betydande omfattning och till detta kommer stora ledningsomläggningar. Parkmarken i Enbacken ska också byggas om och alla byggnader i den gamla brandstationen förutom vagnhallen behöver rivras för att skollan ska få en funktionell utformning. Förskolapaviljonger som står på platsen idag tas bort och ersätts av permanenta byggnader lokaliserade i andra delar av stadsdelen. Kostnader för rivning och borttagning av paviljonger ankommer på staden.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 437.000 kr 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 112 %.

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 78,6 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 (-)	-1,8	-10,8	-11,5	-34,9	-19,7	0,0	-78,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-10,8	-11,5	-34,9	-19,7	0,0	-78,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	79,3	79,3

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. 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 mellan 0,8 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 78,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

Inkomsterna vid försäljning kan variera en del tex om bostäderna i planen efter samrådet behöver sänkas. Skulle tex tio lägenheter

tas bort så skulle resultatet i nuvärdeskalkylen för hela projektet bli negativt.

I planområdet går många stora ledningspaket och många ledningar kommer att behöva flyttas. Kostnaden för ledningsomläggningarna är svåra att beräkna i det här skedet och i planarbetet undersöks flera alternativa dragningar.

Slutsats-ekonomi

Projektet går totalt sett med plus enligt vad som kan förutses i beräkningar idag. Kalkylen är känslig för förändringar på inkomst- och utgiftsidan.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget och projektet möter väl de mål som där beslutats. Staden har ambition att markanvisa många bostäder med blandade upplåtelseformer.

Midsommarkransen är utpekad som en del av ytterstaden som ska förtätas och ges mer stadslik karaktär. Det var med detta i åtanke som Program för Aspudden-Midsommarkransen togs fram. Detta projekt realiserar den viktiga delen av det programmet, nämligen den centralt placerade skolan i Midsommarkransen. Dessutom inleds bostadsbyggandet vid kvarteret Kilaberg. Projektet kommer också att förbättra för cyklisterna i Midsommarkransen då de får bättre trafiklösningar och de som flyttar in i de nybyggda bostäderna kommer att ha goda möjligheter att cykelpendla till jobb och skola. Skolan kommer att göra så att många människor rör sig i området, det ger liv åt stadsdelen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är eventuella markföroreningar i marken efter brandförsvarets verksamhet. Prover för att utreda detta tas och kommer att analyseras i början av sommaren.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Parkmark kommer att tas i anspråk för den kommande bebyggelsen men stora ansträngningar görs inom planen och i närområdet för att förstärka parkkvaliteter och tillgängliggöra. Tex kommer Svandammsparken att byggas om och utökas. En plaskdamm kommer anläggas där som ersätter den som idag

finns i Enbacken. Enbacken ska också genomgå förbättringar och byggas om så att parkdelen tex får mindre hårdgjord yta.

Ekar och andra värdefulla träd inom planområdet har undersökts av arborist och projektets ambition är att spara näst intill alla ekar. Entreprenader kommer att få anpassas för att klara detta och för de träd som idag står nära vägar eller hårdgjord yta avses förbättringar för rotzoner göras.

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”.

Påverkan på barn

Projektet arbetar med säkra skolvägar. Högsta tillåtna hastighet för bil kommer att sänkas på Tellusborgsvägen och Bäckvägen till 30 km/timme.

Parken Enbacken kommer att vara tillgänglig för barnen på skolan så att den blir som en grön förlängning av skolgården.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå ca ett år framåt. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut strax före detaljplanens antagande, preliminärt maj 2016. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna Sisab och Besqab ska exploateringsnämnden och kommunfullmäktige fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske april 2016.

Risker och osäkerheter

Projektet löper stor risk att försenas på grund av överklaganden och/eller synpunkter från remissinstanser under planprocessen. I det fall att t.ex. endast skolan skulle överklagas så skulle det även att försena bostäderna då de sitter ihop i samma detaljplan och

rent fysiskt med väg som ska byggas om emellan. Skulle remissinstansers synpunkter kräva att planen omarbetas i stora delar så kommer tidplanen som är satt idag inte att hålla.

Kommande markprover får utvisa om någon form av sanering av marken vid den gamla brandstationen kommer att behövas. Vad en sanering i så fall skulle innebära i tid eller kostnader är idag svårt att förutse.

Kommande ledningsflyttar är också svåra att förutse kostnader och lösningar för. Innan systemhandling är klar, vilket beräknas ske strax efter årsskiftet, så är det svårt att veta hur ledningarna lämpligast dras om.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och utbildningsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Liljeholmen har framfört önskemål att få nyttja en del av bostäderna för att inrätta ett gruppboende. Byggherren är informerad, har ställt sig positiv och vidare utredning av utformning och anpassning sker kontinuerligt.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ställer sig positiv till bostäder i ett så centralt läge i Midsommarkransen. Den planerade bostadsbebyggelsen är fint anpassad till platsen. Inom projektet byggs en skola som ska ta emot ca 900 elever. Det är välbehövligt i stadsdelen. Projektet väntas ge staden ett litet överskott efter försäljning.

Både bostäder och skola byggs enligt vad som föreslagits i Program för Aspudden-Midsommarkransen. De omdaningar som planeras för allmän platsmark kommer att innebära en förbättrad trafiksituation för gång och cykel och det idag breda gaturummet kommer att användas mer effektivt. Parkmarken kommer att

minska sett till ytan men stora förbättringsåtgärder kommer att läggas på Enbacken och Svandammsparken. De gröna värdena i stadsdelen ska bevaras.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal