

Handläggare
Maria Jansson
08-508 265 16**Till**
Exploateringsnämnden
2016-05-19

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Vårberg 1:1 och Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Riksbyggen ekonomisk förening. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Vårberg 1:1 och Skärholmen 2:1 till Riksbyggen ekonomisk förening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 35,1 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 16
Växel 08-508 276 00
maria.l.jansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Riksbyggen ekonomisk förening har under en längre tid fört en dialog med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret om ny bebyggelse i stadsdelen Vårberg och har kommit in med ansökan om markanvisning. Riksbyggen föreslås anvisas cirka 200 lägenheter inom området som ska upplåtas med bostadsrätt. Kontoret föreslår en direktanvisning till Riksbyggen på grund av den långvariga dialog som förts angående området mellan parterna där Riksbyggen presenterat flera förslag som är väl anpassade för platsens utveckling. Potential finns för mer bostäder och ytterligare markanvisning kan komma att ske senare i processen till ytterligare en eller flera byggherrar.

Riksbyggen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 100 kr per ljus BTA.

Projektet innebär också att Söderholmsskolan byggs om för att svara mot det ökade behovet av skolplatser. Genom att se över alla verksamheter på platsen kan marken användas på ett effektivare sätt och möjliggöra att bostäder tillkommer på platsen. Idrottsnämnden ska ersätta befintlig 11-mannaplan med en 7-mannaplan med konstgräs.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 47 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 35,1 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 75,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 210 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 79,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03.

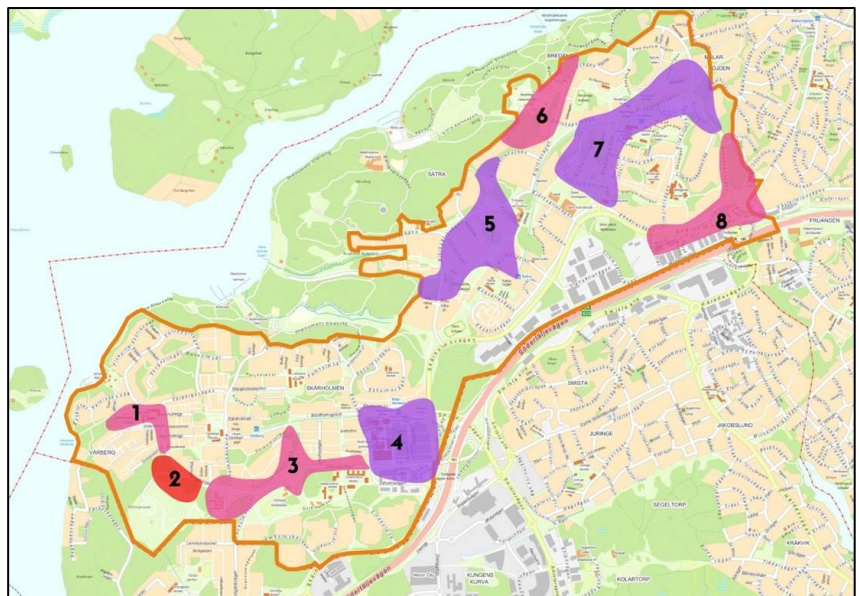
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar 200 lägenheter inom fokusområde Söderholmen till Riksbyggen och att projektet drivs gemensamt med utbildningsnämnden och idrottsnämnden.

Bakgrund till markanvisningen

Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallade Riksbyggen, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 200 lägenheter i stadsdelen Vårberg. Fokus Skärholmen är en pågående satsning i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ett bostadsmål om 4 000 bostäder i antagna planer till hösten 2018. I Fokus Skärholmen har åtta fokusområden pekats ut där det finns stor potential för ny sammanhängande bebyggelse.

Aktuellt markanvisningsområde är del av fokusområde Söderholmen, se figur 1. Riksbyggen har under en lägre tid fört dialog med staden om exploatering på platsen och dialogen har bidragit till att staden valt att peka ut området som ett fokusområde. Kontoret föreslår exploateringsnämnden att direktanvisa markområde för cirka 200 lägenheter inom fokusområde Söderholmen till Riksbyggen på grund av den långvariga dialog som pågått med bolaget. Fokusområdet beräknas i detta tidiga skede rymma upp mot 300-400 bostäder. Antalet bostäder ska prövas i planprocessen.

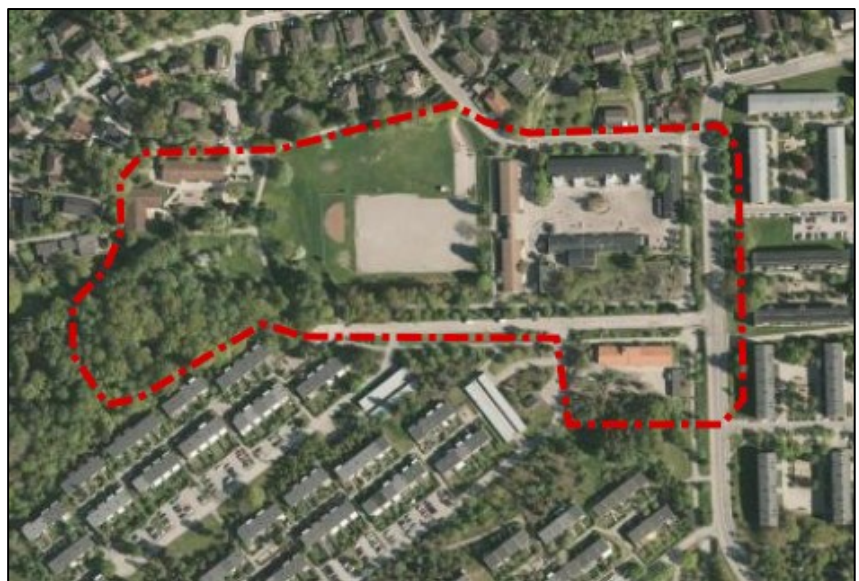


Figur 1. Område markerat med 1 är Fokusområde Söderholmen. Övriga områden är områden där exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret ser potential för exploatering.

Bolaget har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 75 lägenheter via direktanvisning och därtill en markanvisning genom anbud om totalt 45 lägenheter.

För området gäller en detaljplan, Pl 6691A, enligt vilken fastigheten är avsedd för idrotts- och parkändamål.

Inom fokusområde Söderholmen finns Söderholmsskolan. Skolan har ansökt om planändring på grund av att delar av skollokalerna saknar permanent bygglov. I och med Fokus Skärholmen har ett ökat behov av skolplatser uppkommit och utbildningsnämnden ska stärka upp skolans kapacitet och utreder även utökning till en f-9-skola. Det finns också en förskola inom området som antingen måste genomgå omfattande renoveringar alternativt ersättas med en ny. Området inrymmer också en 11-manna fotbollsplan, öppna grönytor samt naturmark. På det öppna grönområdet firas både midsommarafton och valborgsmässafton. Området omges av flerbostadshus, ett större radhusområde och ett område med friliggande villor. Ett viktigt stråk löper från Vårbergs centrum genom fokusområdet till Johannedalsbadet. Badet ligger direkt väster om planområdet. I planprocessen ska kopplingar, stråk och målpunkter utredas.



Figur 2. Ortofoto med utredningsområdet markerat. Idag inrymmer området skolbyggnader, förskola, idrottsyta och naturmark i form av äng och skog.

I stadsdelen Vårberg är cirka 82 procent av lägenheterna upplåtna med hyresrätt medan 18 procent är upplåtna med bostadsrätt (källa Statistik om Stockholm 2014). Lägenheterna är fördelade enligt följande: 12 procent ettor, 20 procent tvåor, 37 procent treor, 16 procent fyror och 15 procent femmor. Projektet bidrar med ettor till fyror.

Under 2014 markanvisade exploateringsnämnden cirka 30 lägenheter till Vårlov KB, tomträtthavare till Aspholmen 1. I april 2015 markanvisade exploateringsnämnden 200 studentbostäder till Elsa509KB, tomträtthavare till

Hemholmen 1. Under hösten 2015 gjordes en tilläggsmarkanvisning inom den pågående detaljplanen Vårbergstoppen med 150 bostadsrätter till Åke Sundvall projekt AB och 110 ungdomsbostäder till Wästbygg projektutveckling AB. Projekten är markerade i figur 3.



Figur 3. Ortofoto över stadsdelen Vårberg. Vårbergs centrum är markerat med grön rektangel. Det finns tre pågående exploateringsprojekt i området. Projekt Vårbergstoppen är den södra cirkeln. Projekt Aspholmen markeras av cirkeln söder om centrum och Projekt Hemholmen markeras av cirkeln nordöst om centrum.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade ett utredningsbeslut för Fokus Skärholmen 2016-04-14. Aktuellt tjänsteutlåtande och beslut om markanvisning är det första som görs inom projekt Fokus Skärholmen.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en generellt start-pm för Fokus Skärholmen 2015-12-10. Nämnden ska fatta ytterligare beslut angående Söderholmen i ett specifikt start-pm för fokusområde Söderholmen.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 200 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkering ska lösas i garage. Lämpligt p-tal ska

arbetas fram under planprocessen då även alternativa parkeringslösningar ska utredas.

Riksbyggen tilldelas en markanvisning som ankarbyggherre i fokusområde Söderholmen. En ankarbyggherre ska företräda det samlade byggherreintresset och tilldelas markanvisning när planarbetet påbörjas. Vid plansamrådet planeras resten av bostäderna att markanvisas. Söderholmen är ett relativt litet fokusområde och tidiga uppskattningarna om bostadspotential i området är 300-400 bostäder.

Markanvisningen förutsätter att idrottsnämnden förses med ekonomiska medel att ersätta befintlig grusplan med en konstgräsplan.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämnden beslut. Riksbyggen ska köpa marken.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Överenskommet pris för markanvisningen är 5 100 kr per ljus BTA. Priset förutsätter ett p-tal om 0,5 platser per lägenhet i underjordiskt garage.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03 (dnr E2014-02524).

Planbeställning

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

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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 47 mnkr motsvarande 181 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Bilaga 2.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,88 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 35,1 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gator och parkvägar.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 79,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 75,8 mnkr.

Byggherren står för plankostnaden. Byggherren står även för va-anslutningsavgift för bostadsrättslägenheterna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 121 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 210 %.

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 35,1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,6	-3,2	-25,0	-6,2	0,0	-35,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,6	-3,2	-25,0	-6,2	0,0	-35,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	79,6	0,0	0,0	79,6

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

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2021
Reavinst/förluster	0,0	0,0	75,8	0,0	0,0	0,0	totalt 75,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	76,5	0,6	0,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -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	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,2 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 75,8 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.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis visar projektet på ett överskott och positivt nettonuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka

bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2016. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser cirka 200 lägenheter vilka ska upplåtas med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att cirka 80 procent av alla lägenheter i Vårberg i dag är upplåtna med hyresrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas i planarbetet är dels hur mer bebyggelse i området påverkar de ekologiska och rekreativa funktioner som skogsområdet i anslutning till planområdet idag rymmer.

I samarbete med idrottsnämnden ska stor hänsyn tas till den idrottsverksamhet som delar av området idag används för, både bollplan och friyta.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande negativ påverkan på natur och rekreationsvärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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 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.

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 är delvis kuperat med relativt stora terrängskillnader.

Påverkan på barn

Inom området finns både en skola, förskola och en bollplan. Barns möjlighet till lek och rörelse i en trygg miljö är en viktig hälsofråga och bör beaktas i planeringen av den skola och förskola som finns på platsen. Skolgården behöver anpassas för att passa både äldre och yngre elever.

Bebyggelsen ska planeras med utgångspunkt i att stärka miljön och tryggheten för barn och vuxna i området. I det övergripande huvudprojektet Fokus Skärholmen pågår en övergripande barnkonsekvensutredning.

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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2018.

Risker och osäkerheter

Projektet är ett nämndöverskridande projekt som förutsätter att alla nämnder har ekonomiska medel och en gemensam tidplan. Utbildningsnämnden måste avsätta ekonomiska medel för att kunna genomföra en långsiktigt hållbar skolmiljö i området i och

med Fokus Skärholmens tillskott av bostäder. Investeringsmedel måste beviljas för att ny konstgräsplan ska kunna uppföras.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen och SISAB.

Stadsbyggnadskontoret anser att bostadsbebyggelse kan prövas på platsen. I stadsbyggnadskontorets förhandsbedömning poängteras det att projektet ska bidra till allmänna kvalitéer i mötet med omkringliggande gata, park och idrottsplats och på det stråk som löper från Vårbergs centrum och ner till Johannedals badplats.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till tillskottet av bostäder i stadsdelen. De ser helst att befintlig förskola rivs och ersätts av en ny förskola som antingen är en friliggande enhet inom fokusområdet eller att den integreras med skolan. Stadsdelsnämnden har också ett generellt behov av gruppboheter och har framfört att det kan komma att bli aktuellt på platsen.

Idrottsförvaltningen är informerad om projektet och anser att det är positivt att ersätta grusplanen, en 11-mannaplan, med en 7-mannaplan med konstgräsplan. Investeringsmedel för en ny konstgräsplan finns i dagsläget inte budgeterad och projektet förutsätter att investeringsmedel tillförs projektet.

Utbildningsnämnden har tidigare ansökt om planändring för att möjliggöra permanenta byggnader på Söderholmen 1. I och med Fokus Skärholmen har det förväntade elevunderlaget ökat kraftigt och utbildningsnämnden ser nu stora behov att ta ett helhetsgrepp kring skolans lokaler.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter till Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Exploatering på platsen möjliggör investeringar på allmän plats, dels gatuombyggnader och dels genom åtgärder som stärker områdets rekreativa värden och naturmiljön. Åtgärderna förväntas bidra till en ökad upplevelse

av trygghet på platsen. Det är viktigt att utbildningsnämnden och idrottsnämnden har ekonomiska medel för projektet då projektet innebär nya lokaliseringar av verksamheter i området.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto över fokusområde Söderholmen inom vilket markanvisningen sker.
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal