

Handläggare
Marie Ekberg
08-508 266 10**Till**
Exploateringsnämnden
2016-05-19

Markanvisning för förskola inom fastigheterna Rindö 1 och del av Farsta 2:1 i Farsta till Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheterna Farsta 2:1 och Rindö 1 till Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna (inriktningsbeslut).

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Planarbete för nya bostäder vid Sunneplan i Farsta påbörjades i december 2015. AB Familjebostäder har inom planområdet fått markanvisning för ca 90 lägenheter. Under planarbetet har man identifierat möjligheten att utöka planområdet och planera för förskola för att tillgodose Farsta stadsdelsförvaltnings behov.

Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB, nedan kallat bolaget, föreslås få markanvisning för förskola inom fastigheterna Rindö 1 och del av Farsta 2:1. Markanvisningen avser utökning av en förskola på befintlig tomträtt, från tre till åtta avdelningar, samt uppförande av ytterligare en friliggande förskola med åtta avdelningar.

Marken avses inregleras i befintlig tomträtt, respektive ny-upplåtas med tomträtt.

Projektet kommer omfatta aktuell markanvisning till bolaget för förskolor samt AB Familjebostäders tidigare markanvisning för bostäder. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 6 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 %.

Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på förslaget som kommer tillföra förskoleplatser som Farsta stadsdelsförvaltning ser ett stort behov av i området.

Bakgrund till markanvisningen

På fastigheten Rindö 1 har bolaget idag en förskola med tre avdelningar. Intill ligger Hästhagens bollplan där det i södra delen finns en privat förskola med två avdelningar. Bollplanens underhåll är eftersatt och ytan kan utvecklas för rekreation.



Bild 1, Markanvisningsområdet

Farsta stadsdelsförvaltning har ett stort behov av förskoleplatser. Under planarbetet för AB Familjebostäders lägenheter på Sunneplan identifierades möjligheten att expandera bolagets befintliga förskola till åtta avdelningar. Farsta stadsdelsförvaltning har möjlighet att säga upp den privata förskolan och istället kan bolaget uppföra ytterligare en friliggande förskola med åtta avdelningar. Bolagets befintliga tomträtt behöver då utökas och marken för den tillkommande förskolan kommer nyupplåtas med tomträtt.

Exploateringen ingår i och är förenlig med programmet för Tyngdpunkt Farsta. Programmet konkretiserar hur Farsta kan utvecklas till en komplett, modern och promenadvänlig stadsdel. I programhandlingarna beskrivs området kring Sunneplan och Hästhagens bollplan som ett viktigt gångstråk och föreslås förtätas med bostäder och aktiveras med fortsatt inriktning på barn och lek. Hästhagens bollplan föreslås delvis användas för en friliggande förskola och delvis omvandlas till aktivitetspark med en mindre bollplan.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2014-04-03 markanvisat ca 90 hyresrätter till Familjebostäder vid Sunneplan. Projektet är med i första etappen för Stockholmshus.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning för Sunneplan 2015-12-10. Aktuell markanvisning bedöms kunna ingå i samma detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden antog samrådsredogörelsen för programmet för Tyngdpunkt Farsta 2015-12-10.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av två förskolor med åtta avdelningar vardera.

Planläggning för förskolorna kan samordnas med pågående planläggning för bostäder vid Sunneplan. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt.



Bild 2, Ortofoto över markanvisningsområdet

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 6 mnkr

motsvarande 50 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 75 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,8 mnkr. Utgifterna avser främst anläggning av torg och angöring till förskolorna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 118 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 %.

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 14,8 mnkr. 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 (-)	0,0	-1,4	-13,2	-0,2	0,0	0,0	-14,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,4	-13,2	-0,2	0,0	0,0	-14,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens nettoutgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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 cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden

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

beräknas uppgå till cirka 0,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Kalkylen innehåller en riskreserv som bedöms täcka identifierade risker.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt markanvisningen utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- satsa på attraktiva tyngdpunkter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- tidigt planera för förskolor

Miljö

Kontoret har i den ursprungliga markanvisningen gjort en tidig miljöbedömning och bedömt att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan för närområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som tas i anspråk är dels en grusad bollplan, och dels parkmark. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen om eventuella åtgärder i närområdets utemiljö i syfte att förstärka boendekvalitéer.

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 byggnaderna och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Behovet att förskoleplatser i stadsdelen tillgodoses och möjligheten att utveckla Hästhagens bollplan som aktivitetspark i enlighet med programförslaget kan realiseras.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslutet, preliminärt andra kvartalet 2017.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som ställer sig positiva till förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i området, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal