

Handläggare
Kamilla Karlsson
08-508 266 34**Till**
Exploateringsnämnden
2016-05-19

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta strand till Primula Byggnads AB, Folkhem Trä AB och Erik Wallin AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Erik Wallin AB.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Folkhem Trä AB.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Primula Byggnads AB.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna (inriktningsbeslut).

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 34
Växel 08-508 276 00
kamilla.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Planarbete för nya bostäder pågår för området Magelungens strand i Farsta strand. AB Familjebostäder och Maxera Bostads AB har under 2014 fått markanvisningar inom projektområdet omfattande 200 lägenheter vardera. Området som ingår i projektet har utökats sedan markanvisningarna gjordes till att innefatta hela området söder om Magelungsvägen från Farsta IP till Fagersjö.

Kontoret föreslår att Folkhem Trä AB anvisas mark för 150 bostadsrätter, Primula Byggnads AB för 100 hyresrätter och Erik Wallin AB för 150 bostadsrätter. Samtliga anvisningar avser mark inom del av fastigheten Farsta 2:1. Projekt Magelungens strand omfattar därmed totalt ca 800 lägenheter.

Marken som anvisas till Primula Byggnads AB ska upplåtas med tomträtt. Folkhem Trä AB och Erik Wallin AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 800 kr per kvadratmeter ljus BTA. Exploateringen beräknas ge ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 326 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 181 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 247 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 585 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07, Dnr E2016-00615.

Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

I programmet för Tyngpunkt Farsta och programmet för sambandet mellan Högdalen-Farsta beskrivs övergripande att Magelungens strand ska utvecklas som en sammankopplande länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö och att Magelungsvägen ska utformas som ett urbant stråk. I samband med utbyggnaden av området förslås en tillgänglig strand- och parkmiljö och att en promenad- och rekreationspassage anläggs längs vattnet.

År 2014 markanvisades 200 lägenheter till Maxera Bostads AB och 200 lägenheter till AB Familjebostäder i ett område invid Magelungens strand.

Folkhem Trä AB, Erik Wallin AB och Primula Byggnads AB, nedan kallade bolagen, har inkommit med markanvisningsansökningar för ny bostadsbebyggelse om totalt ca 400 lägenheter i anslutning till området som markanvisades 2014.

Folkhem Trä AB har under de senaste tre åren fått en markanvisning om totalt 50 lägenheter. Erik Wallin AB har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 152 lägenheter. Primula Byggnads AB har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 85 lägenheter.

Området Magelungens strand är i huvudsak obebyggt och gränsar i nordväst till Fagersjö, nordöst till Farsta och sydöst till Farsta strand. För området gäller stadsplan 5456 enligt vilket området är avsett för naturändamål samt detaljplan Dp 94030 enligt vilken en del av området är avsatt för natur-, park- och parkeringsändamål.



Projektområdet markerat med röd linje. Området inom blå cirkeln markanvisades till AB Familjebostäder och Maxera Bostads AB 2014.

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett programförslag för Farsta som konkretiserar hur Farsta kan utvecklas till en tyngdpunkt - en komplett, modern och promenadvänlig stadsdel. Programförslaget var på samråd 2015-05-20 – 2015-09-07.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-12-10 redovisningen av programsamrådet och gav stadsbyggnads-kontoret i uppdrag att

upprätta en godkännandehandling. Beslut om godkännande förväntas under 2016. Programförslaget utgår från fyra strategier: skapa urbana stråk, vänd Farsta mot sjöarna, utveckla Farsta centrum och Farstastråket. Markanvisningsområdet är utpekad i programmet som ett område för bebyggelseexploatering. De nu aktuella markanvisningarna är förenliga med programförslaget.

I stadsdelen Farsta Strand är cirka 58 % av lägenheterna hyresrätter och 42 % bostadsrätter. 18 % av lägenheterna är ettor, 23 % tvåor, 36 % treor och 23 % är fyror eller större. (Stockholms stads områdesfakta 2014)

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har anvisat mark till AB Familjebostäder 2014-04-03 och Maxera Bostads AB 2014-06-12.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2016-04-14.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt 400 lägenheter i flerbostadshus. Markanvisningar föreslås enligt följande:

- Folkhem Trä AB 150 bostadsrätter
- Erik Wallin AB 150 bostadsrätter
- Primula Byggnads AB 100 hyresrätter

Samtliga anvisningar avser mark inom stadens fastighet Farsta 2:1. Projektområdet inom vilket markanvisningar föreslås är markerat med röd linje i illustration nedan. Den mark som tidigare anvisats inom projektområdet omfattas inte inom de nu föreslagna anvisningarna. Mark inom projektområdet som inte ägs av staden omfattas inte heller.

Genom de markanvisningar som nu föreslås omfattar projekt Magelungens strand nybyggnation av totalt 800 lägenheter i flerbostadshus. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Markanvisningsområdet i ungefärligt läge markerat med röd linje.

Markanvisningarna avser endast stadens mark inom området. Området inom den blå cirkeln markanvisades till AB Familjebostäder och Maxera Bostads AB 2014 och ingår ej i denna markanvisning.



Projektområdet i ungefärligt läge markerat med röd linje

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken för hyresrätter upplåts med tomträtt och marken för bostadsrätter säljs.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Parkering föreslås i garage som Stockholm parkering planerar att bygga på två platser inom området.

Folkhem Trä AB och Erik Wallin AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 800 kr per kvadratmeter ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07, Dnr E2016-00615.

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.

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 positivt nettonuvärde om 326 mnkr motsvarande 408 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,67.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 181 mnkr, varav 1,8 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nya lokalgator, ändring av Magelungsvägen, nya parker, gång- och cykelbro över till Fagersjöskogen samt ledningsflyttar.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 585 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 576 mnkr.

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

Byggherrarna står för plankostnaderna. Staden bekostar VA-anslutningsavgifterna för Primula Byggnads AB och AB Familjebostäder. Folkhem Trä AB, Erik Wallin AB och Maxera Bostads AB bekostar sina anslutningsavgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 195 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 247 %.

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 181 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 (-)	-1,8	-1,3	-2,0	-27,2	-90,0	-59,1	-181,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-1,3	-2,0	-27,2	-90,0	-59,1	-181,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,00	0,0	584,5	584,5

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

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	0,0	0,0	2,4	max 2,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-2,9	-2,8	max -2,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-5,1	-5,1	max -5,1	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	576,5	0,0	Totalt 576,5

Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	-8,0	571,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	mellan -1,4 och -1,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 7,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 576 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar för staden i form av nya och ombyggda gator, strandpromenad, nya parker, och ledningsflyttar bedöms projektet ge ett större överskott. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- gynna en mångfald av upplåtelseformer
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- satsa på attraktiva tyngpunkter
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar

- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som ska utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Magelungsvägen, riskanalys för järnvägen, fornlämningar, dagvattenhantering, naturvärden, strandskydd och biologisk mångfald.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen om eventuella åtgärder i park- och naturmarken i syfte att förbättra boendemiljön.

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 detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn. I området behövs tre nya förskolor. Skolbehovet kommer att täckas av befintliga skolor, planerade utbyggnader samt en till två nya skolor inom ramen för Tyngdpunkt Farsta.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel för konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske hösten 2017.

Risker och osäkerheter

De osäkerheter som kan påverka projektet är framför allt trafikbuller, strandskyddet på 100 meter och inverkan på ekologiska värden. Det finns även risk för förskjutningar i tidplanen p.g.a. överklaganden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherrarna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen inom ramen för Tyngpunkt Farsta. Närheten till idrottsplatsen, naturen och sjön Magelungen ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal