

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Markanvisning för bostäder i Årsta inom fastigheterna Marman 2, Marman 8 och Marman 10 till AB Familjebostäder, fastigheten Marman 6 till KIAB Årsta AB och fastigheten Marman 7 till Mats Modén Development AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Marman 2, Marman 8 och Marman 10 till Aktiebolaget Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Marman 6 till KIAB Årsta AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Marman 7 till Mats Modén Development AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
5. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 55
Växel 08-508 276 00
hampus.olesund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretHåkan Falk
FörvaltningschefLarisa Freivalds
EnhetschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

KIAB och Familjebostäder har gemensamt tagit fram ett förslag för utveckling av Årstaberg längs med Svärdlångsvägen. De förslår en bebyggelse om ca 400 hyreslägenheter varav 200 är belägna på stadens mark och inom befintliga tomträtter som nu föreslås markanvisas. Utöver bostäder innehåller markanvisningsförslaget även kommersiella lokaler, 8 förskoleavdelningar och specialbostäder.

Markanvisningen föreslås gå till tre befintliga tomträttsinnehavare: AB Familjebostäder som innehar Marman 2, KIAB Årsta AB som innehar Marman 6 och Mats Modén Development AB som innehar Marman 7. Marman 6 och Marman 7 utvecklas båda av KIAB Fastigheter AB och kommer fortsättningsvis gemensamt med tomträttsägarna benämnas KIAB. Tomträtterna får användas för småindustriändamål enligt gällande detaljplan. Marman 8 och Marman 10 ägs av staden. Utöver dessa fastigheter planerar Familjebostäder även att utveckla angränsande fastighet Årsta 1:7 som de innehar med äganderätt.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettoinvärde om 58 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 30,2 mnkr och de nuvärdesberäknade tomträttsinkomsterna till ca 104,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 226 %.

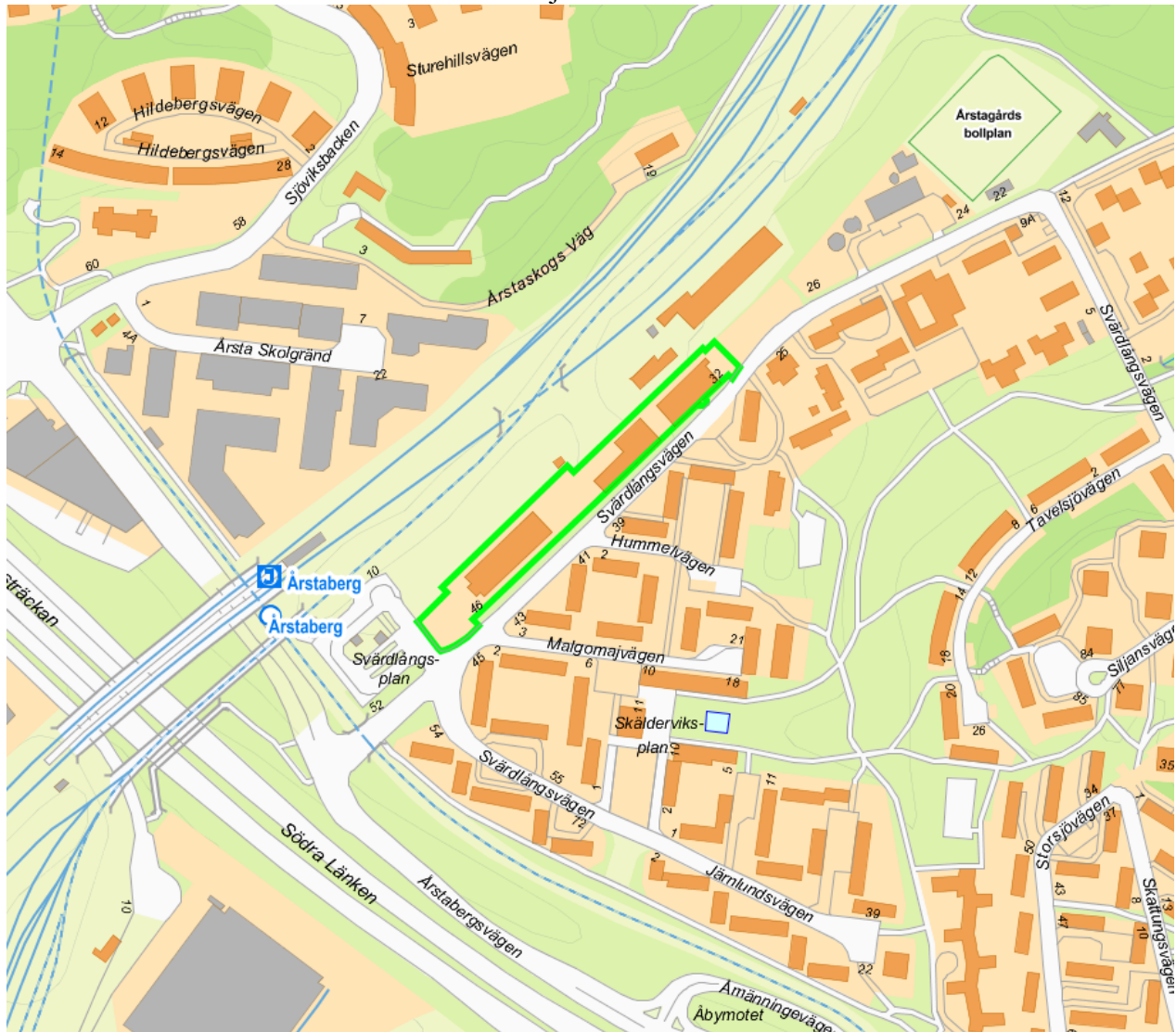
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att platsen lämpar sig mycket väl för bostadsbebyggelse. Platsen är redan i anspråktagen och har mycket god tillgång till kollektivtrafik. I stadens översiktsplan pekas platsen, på flera sätt, ut som ett utvecklingsområde.

Bakgrund till markanvisningen

Dagens utformning av Årstaberg härstammar främst från bostadsutbyggnaden i Årsta på 50- och 60-talet. Då byggdes bland annat bostadshusen runt Skälderviksplan och kontors- och industribyggnader längs Svärdlångsvägen. Därefter har vissa om- och tillbyggnader och förändringar i användningen gjorts. Efter att pendeltågstationen Årstaberg öppnade 2006 har platsen vid Svärdlångsplan snabbt blivit en viktig bytespunkt mellan pendeltåg, tvärbana och buss. Idag är antalet påstigande resenärer

vid Årstaberg ungefär lika många som vid Älvsjö, Sollentuna eller Södertälje C.



Markanvisningsområdet inom grön begränsningslinje

Årstaberg ligger i ett område som i översiktsplanen är utpekad som ett strategiskt samband, en del av den centrala stadens utvidgning och ett stadsutvecklingsområde tillsammans med Liljeholmen. Samtidigt är platsen dåligt utnyttjad med litet utbud av service och låg exploateringsgrad. Området mellan järnvägen och Svärdlångsvägen anses också vara stökig och otrygg.

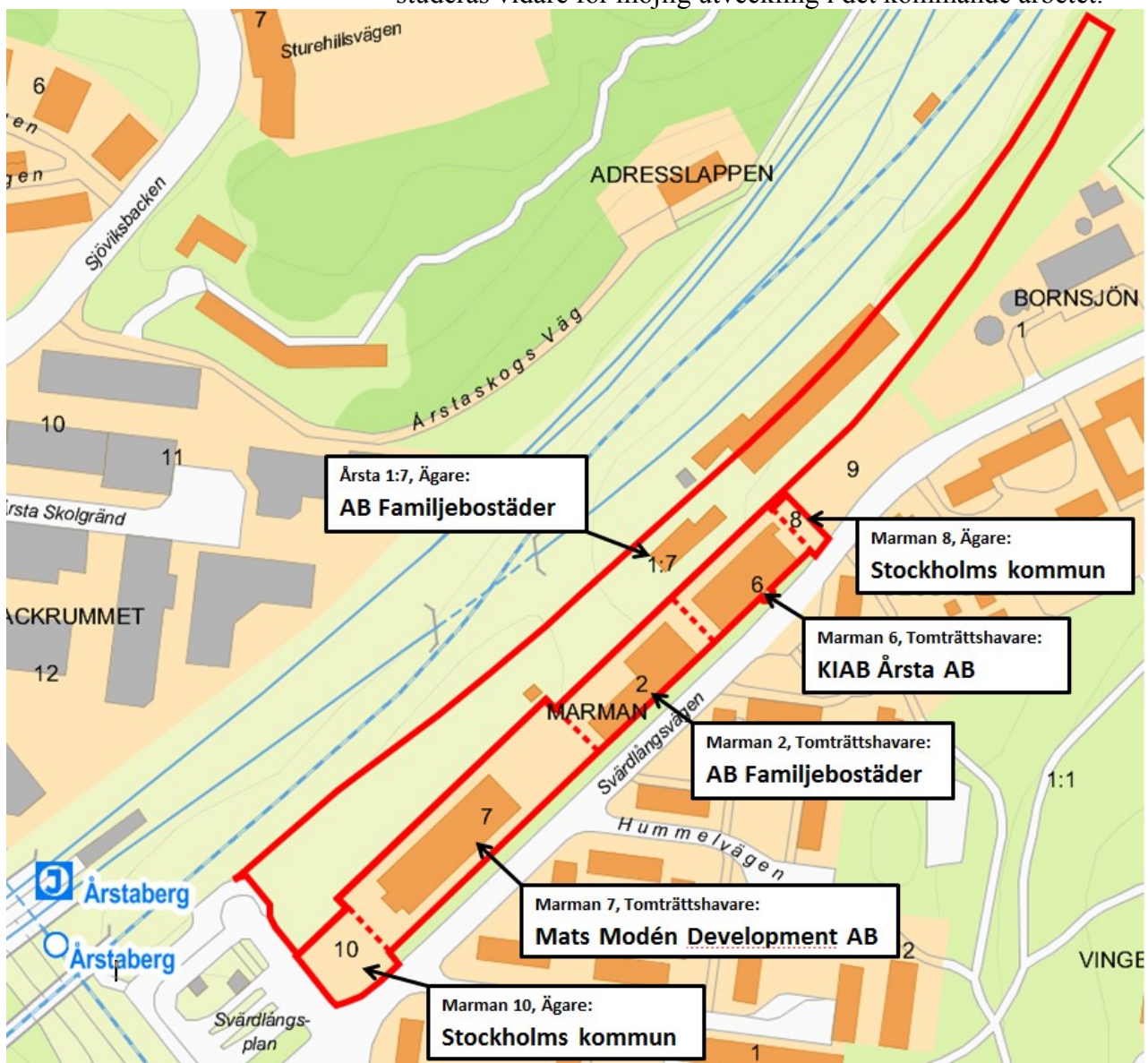
Inom projektet finns flera stadsmässiga utmaningar i form av buller, barriärer och att många trafikslag konkurrerar om en begränsad yta. Men det finns också möjligheter att skapa en plats som är välkomnande och trygg. Det goda läget och det stora antalet personer som varje dag rör sig på platsen ger goda förutsättningar för utveckling av bostäder, verksamheter och ett lokalt torg med handel och service.

Årsta stadsdelsområde består till ca 74 % av bostadsrättslägenheter. Ca 73 % av lägenhetsbeståndet är tvåor eller treor. I

Markanvisning för bostäder i Årsta inom fastigheterna Marman 2, Marman 8 och Marman 10 till AB Familjebostäder, fastigheten Marman 6 till KIAB Årsta AB och fastigheten Marman 7 till Mats Modén Development AB. Inriktningsbeslut

Årsta pågår flera stadsutvecklingsprojekt såsom Årstastråket och Årstafältet där 3000 respektive 6000 nya lägenheter planeras byggas inom de närmsta 15 åren. I nära anslutning till detta projekt ligger projektet Packrummet som inkluderar ca 900 lägenheter och en grundskola för årskurserna F-9. Utöver dessa större projekt finns några mindre projekt i Årsta.

Inom markanvisningsområdet finns fem fastigheter varav tre är upplåtna med tomträtt. De resterande två är Marman 8 och Marman 10. Marman 8 består av en elnätstation och Marman 10 är idag upplåten med arrende för parkering till Familjebostäder. Utöver det äger staden det område som idag används som busstorg. Torget ingår inte i markanvisningen men kommer att studeras vidare för möjlig utveckling i det kommande arbetet.



Mark- och tomträttsägarförhållanden i området

De tre befintliga tomträtterna som föreslås markanvisas är upplåtna till följande bolag: KIAB Årsta AB, Mats Modén Development AB och AB Familjebostäder (se bild över mark- och tomträttsägarförhållanden ovan). Tomträtterna används för närvarande för bland annat kontor, hotell, lager och lättare industriverksamhet. Tomträttshavarna ansvarar för hantering av avflyttning av befintlig verksamhet

Tomträttsinnehavarna har gemensamt inkommit med ett väl genomarbetat förslag där de har visat intresse att utveckla fastigheterna, främst för bostadsändamål men också för handel och service. De är villiga att tillsammans med staden, genom att ta fram en större strukturplan, undersöka hur hela området mellan järnvägen och Svärdlångsvägen kan utvecklas. Samtidigt har Familjebostäder köpt den intilliggande fastigheten Årsta 1:7 av Jernhusen. Därmed anser kontoret att det är möjligt att få till en god stadsstruktur varför en markanvisning nu är möjlig. Utifrån dessa grunder tillsammans med det faktum att de är befintliga tomträttshavare har kontoret valt att markanvisa till KIAB Årsta AB, Mats Modén Development AB och AB Familjebostäder. Ytterligare markanvisningar kan bli aktuella i framtiden.

KIAB Årsta AB och Mats Modén Development AB är två familjebolag som jobbar med fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Flera nyckelpersoner i bolagens styrelser är desamma. Dessa nyckelpersoner har i andra bolag bland annat byggt äldreboenden i Eskilstuna och Gävle. I Kista arbetar de nu med ett projekt om 250 studentbostäder och 125 hyresbostäder. De har tidigare inte fått någon markanvisning på stadens mark.

Familjebostäder har sedan 2014 fått 18 markanvisningar om totalt 2243 lägenheter.

Förutom KIAB och Familjebostäder har Serneke Projektutveckling AB, AB Borätt och Premium Hotels Ltd sökt markanvisning för Marman 10.

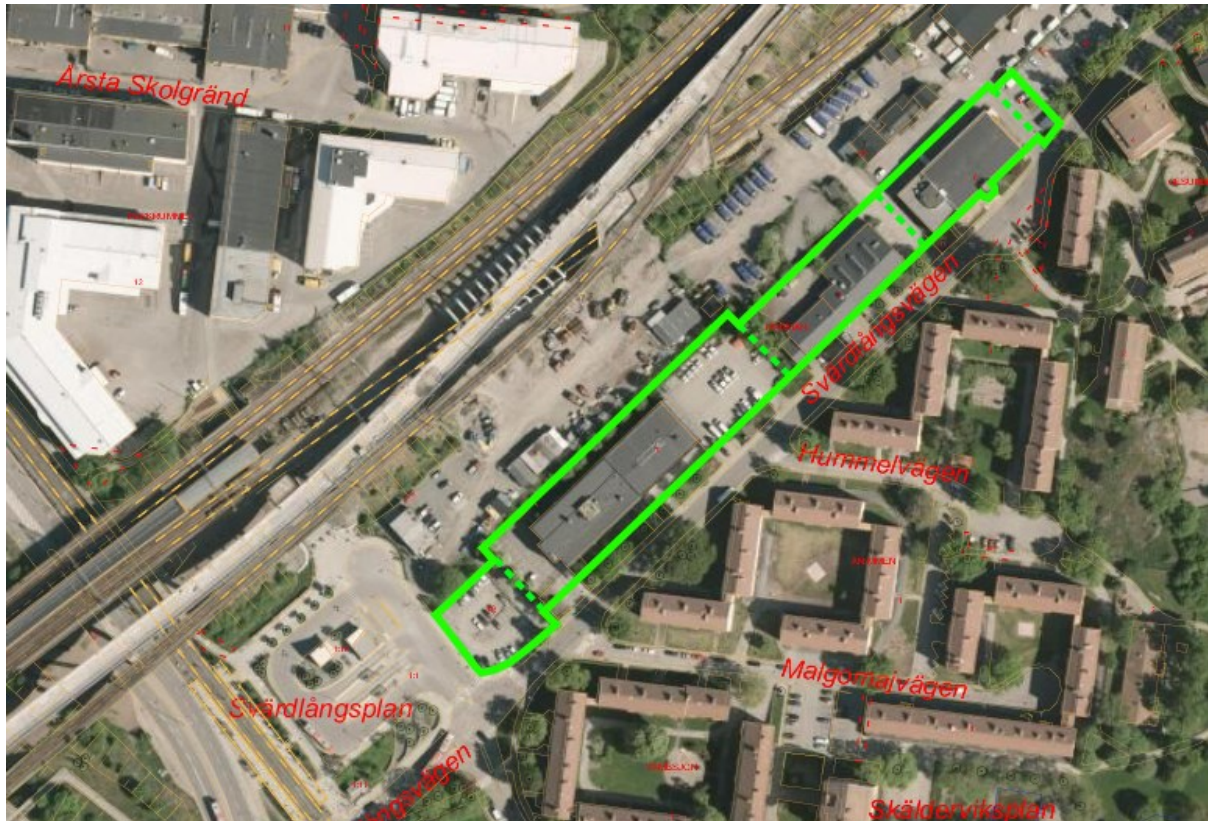
För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för panncentral och industriändamål.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget från KIAB och Familjebostäder innehåller nybyggnation av 200 lägenheter i flerbostadshus på stadens mark. Därtill finns förslag om ytterligare ca 200 bostäder på Familjebostäders intilliggande fastighet Årsta 1:7. Båda bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Markanvisningsområdet markerat i grönt



Av bolagen föreslagen volym med våningshöjder.

Skisserna i förslaget visar bolagens föreslagna volymer. Förändringar av utformningen kommer att ske då ett större helhetstag kommer tas i och med detaljplanearbetet. Det är troligt att markbyten mellan befintliga fastigheterna kommer ske.

Föreslagna antalet bostäder fördelas enligt följande: AB Familjebostäder ca 90 lgh, KIAB Årsta AB ca 35 lgh och Mats Modén Development AB ca 75 lgh. I övrigt kommer exploateringsens innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Den föreslagna markanvisningen innehåller även 8 förskoleavdelningar och specialbostäder. Servicebostäderna består antingen av ett LSS-boende (d.v.s. 6 lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymmen) eller 20 servicebostäder (inklusive personal- och gemensamhetsutrymmen).

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska efter överenskommelse om exploatering upplåtas med tomträtt till respektive bolag.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet om tomträttsavgäld för lokaler i bottenplan 2016-06-02 (dnr E2016-01234).

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 i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 58 mnkr motsvarande 203 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 205 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 30,2 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator och parkmark. Staden kommer även bekosta servisavgifter för anslutning av vatten och avlopp för den del som är på stadens mark.

De totala inkomsterna beräknas till cirka 104,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av tomträttsavgälder.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 91 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre då t.ex. inga större ledningsflyttar behöver göras. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 226 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 30,2 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 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	-1,1	-0,7	-8,3	-8,4	-11,8	-30,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-1,1	-0,7	-8,3	-8,4	-11,8	-30,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år

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

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	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,6	3,5	max 3,5	
Internränta	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	max -0,6	år 0
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	-1,2	-1,2	-1,2	0,4	2,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,4	mellan -0,4 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (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 3,5 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns vissa faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Då det här är en tidig markanvisning till befintliga tomträttshavare har utgifter och investeringar utanför markanvisningsområdet ej inkluderats. Till en början kommer staden tillsammans med tomträttsinnehavarna ta fram en strukturplan och bland annat studera hur busstorget kan utvecklas. I och med det arbetet kan ytterligare investeringar och/eller markanvisningar kunna uppkomma.

Exploateringsgraden är något som också kan påverka projektets budget.

Slutsats-ekonomi

Kontoret anser att ekonomin i projektet är god men att projektet kräver en del kommunala investeringar. Dock föreligger det fortfarande vissa osäkerheter som kan påverka ekonomin. Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar för att ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Exploateringskontoret har som mål att markanvisa 8000 bostäder under år 2016, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Den aktuella exploateringen avser 200 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att ca 70 % av lägenhetsbeståndet i Årsta är bostadsrätter.

Exploateringen förhåller sig väl till stadens översiktsplan på flera punkter; platsen är utpekad som ett strategiskt samband, en del av den centrala stadens utvidgning och ett stadsutvecklingsområde tillsammans med Liljeholmen. Markanvisningen sker i ett läge med mycket goda kollektivtrafikförbindelser och i nära anslutning till regionalt cykelpendelstråk.

Lokaler

Genom anvisning av befintliga fastigheter försvinner en del verksamheter i området. I och med platsens strategiska läge finns det dock goda möjligheter att få till lokaler med handel och offentlig service. Exploateringen innebär även en tillökning av 8 förskoleavdelningar och specialbostäder inom markanvisningsområdet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De frågor som kommer utredas vidare i det fortsatta arbetet handlar om

- kulturhistoriskt värdefulla miljöer
- bullerstörningar
- luftkvalitet
- lokalt omhändertagande av dagvatten
- markföroreningar
- farligt gods

Hela markanvisningsområdet är idag ianspråktaget och kontoret bedömer därför att den nya föreslagna bebyggelsen inte medför

någon betydande påverkan på ekologiska eller rekreativa värden. Området har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik i form av pendeltåg, tvärbanan och flertalet busslinjer.

Energihushållning

Bolagen 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 har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. I planeringen kommer barnperspektivet inkluderas, det innebär bland annat att studera behovet av lekplatser och grönytor. Markanvisningen inkluderar 8 förskoleavdelningar som föreslås integreras i flerfamiljshusen. Storlek och utformning av förskolegårdar skall studeras särskilt under planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

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. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sina byggstarter till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt tredje kvartalet 2018. Detta sker i samband med

Överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna.

Risker och osäkerheter

Det finns flera risker och osäkerheter som kan påverka projektets tidplan.

I anslutning till det markanvisade området finns ett busstorg, tvärbanan och en pendeltågstation. Idag skapas förseningar på grund av köbildning när busstrafiken ska korsa tvärbanan. För att hitta en struktur som fungerar för hela området är det viktigt att staden, inblandade byggherrar, trafikverket och trafikförvaltningen kan komma överens om en trafiklösning som gynnar framtida boende, besökare och kollektivtrafikresenärer på bästa sätt.

Andra aspekter som kan försena projektet är frågor kring buller, markföroreningar, luftkvalitet och farligt gods. Dessa kommer studeras mer noggrant.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, trafikförvaltningen och trafikverket. De är alla positiva till en utveckling av Årstaberg men belyser de utmaningar som finns, bland annat med att skapa en bra lösning för busstrafiken.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har 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 Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att Årstaberg lämpar sig mycket väl för bostadsbebyggelse. Platsen har goda möjligheter till att bli en plats med bra boendemiljö.

Platsen har mycket goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till både Storängsparken och Årsta skog. I stadens översiktsplan är platsen utpekad som ett strategiskt samband, en del av den centrala stadens utvidgning och ett stadsutvecklingsområde

tillsammans med Liljeholmen. Dessutom är hela markanvisningsområdet redan i anspråkstagen vilket gör att ingen värdefull naturmark behöver tas i anspråk.

Dock finns flera utmaningar som kommer hanteras i det fortsatta arbetet. Dessa är bland annat: buller- och farligt godsproblem, barriärer och köer till och från busstorget över tvärbanan. För att motverka större trafikflöden som kan uppstå på grund av ett ökat antal boende i området kommer kontoret bland annat att arbeta med gröna parkeringstal.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal