

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Aspudden 2:1 i Aspudden till Riksbyggen ekonomisk förening och Wallenstam AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Aspudden 2:1 till Riksbyggen ekonomisk förening och Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Förslaget inrymmer ca 260 lägenheter fördelat på två byggherrar och upplåtes med ca 130 hyresrätter och ca 130 bostadsrätter längs Blommensbergsvägen stadsdelen Aspudden. Förslaget är i enlighet med programmet för Aspudden Midsommarkransen som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2014-04-18.



Projektområdet ligger längs Blommensbergsvägen söder om Aspuddens skola och Aspuddsparken.

Riksbyggen ekonomiskförening, nedan kallat Riksbyggen, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 23 500 kr per ljus BTA. Marken avses även att upplåtas med tomträtt till Wallenstam AB med ca 130 hyresrätter. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 151 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 145,4 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 288 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 213 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 305 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-06-02.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på projektet då det följer planprogrammet för Aspudden-Midsommarkransens intentioner om en förtätning av Aspudden och ger staden välbehövligt tillskott av bostäder.

Bakgrund till markanvisningen

Riksbyggen och Wallenstam har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 260 lägenheter i stadsdelen Aspudden. Riksbyggen föreslår 130 bostadsrätter i områdets södra del och Wallenstam 130 hyresrätter i områdets norra del.



Projektförslaget.

Riksbyggen har under de senaste sex åren fått 1 markanvisning om totalt 75 lägenheter. Wallenstam har under de senaste sex åren fått 9 markanvisningar om totalt 755 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för gatu- och parkändamål.

Aspuddens stadsdel innehåller ca 2262 hyresrätter och 2327 bostadsrätter (49/51 %). Utav de 2262 hyresrätterna står allmännyttan för ca 31 %. Stadsdelen innehåller knappt 2 % småhus och fördelningen utav resterande 98 % flerbostadshusen består till 62 % av 1 eller 2 rum med kök, ca 27 % av 3 rum och kök och ca 11 % av 4 eller 5 rum med kök. Med andra ord så består stadsdelen av flerbostadshus med en mycket hög andel små lägenheter. Projektet föreslår ett tillskott om ca 130 hyresrätter och 130 bostadsrätter (50/50 %).

Exploateringsnämnden markanvisade 2014-12-11 till Brabo Stockholm AB, ByggVesta AB och ALM Equity AB ca 180 bostadsrättslägenheter och 130 hyresrättslägenheter vid

Skärslipargränd och 2014-12-11 till Byggnads AB Abacus ca 100 hyreslägenheter vid Schlytersvägen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Platsen är dock utpekad i programmet för Aspudden Midsommarkransen vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013-04-18.

Exploateringsnämnden gav kontoret i uppdrag 2010-06-28 att till stadsbyggnadsnämnden begära att ett områdesprogram upprättas för delar av Aspudden och Midsommarkransen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-01-19 att påbörja ett programarbete och godkände programmet för Aspudden och Midsommarkransen 2013-04-18.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet vid Blommensbergsvägen för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller en nybyggnation av ca 260 lägenheter i flerbostadshus på den södra sidan om Blommensbergsvägen vid Aspuddens skola och Aspuddsparken. Lägenheterna ska upplåtas dels som 130 hyresrätter och del som 130 bostadsrätter.

Vid Aspuddens skola finns idag en yta som är planlagd som parkmark men används som gård av skolan. I programmet för Aspudden- Midsommarkransen föreslogs bostadsbebyggelse här i det fall ytan inte behövs för skolans verksamhet. Efter dialog med Utbildningsförvaltningen har kontoret bestämt att skolans behov överväger bostadsmålet och platsen reserveras för skolans ändamål. En markanvisning får då ske i ett senare skede efter dialog med SISAB.

I exploateringsområdet finns ett flertal större ekar. Under planprocessen får möjligheten att bevara ekarna vägas mot bebyggelsens utbredning och behovet av fler bostäder. Grönkompensation kan användas som ersättning för de träd som inte är möjliga att bevara.



Projektförslaget sett från Aspudsparken.

Ett större stråk av ledningar går inom exploateringsområdet. En förutsättning för ny bebyggelse är att dessa flyttas och förläggs i Blommensbergsvägen. Blommensbergsvägen måste därför byggas om på en sträcka av ca 500 meter.

Trafikkontoret har föreslagit att ett pendlingsstråk för cykel anläggs längs Blommensbergsvägen vilket skulle förbättra förbindelsen mellan Aspudden och Gröndal. Utbyggnaden av den nya vägen ska därför utformas i samråd med trafik- och renhållningsnämnden och ske i enlighet med Cykelplanen.

Stadsdelen genomför en upprustning av Aspudsparken. Den kommande exploateringen, och därtill ombyggnaden av Blommensbergsvägen, ska samordnas med planerade entréer till parken, önskemål om nya övergångsställen, cykelbanor mm.

En likriktarstation och en transformatorstation ligger inom exploateringsområdet vilka kan komma att behöva flyttas eller kapslas in. De återvinningsstationer som finns i området behöver omlokaliseras.

I övrigt ska exploateringsens innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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



Projektförslaget sett från Erik Segersällsväg tittandes mot norr.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser som 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 ett positivt nettonuvärde om 151 mnkr motsvarande 629 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med dels tomträtt dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,13.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 145 mnkr. Försäljningsinkomster som avser bostadsrätter

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

beräknas till 305 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 288 mnkr.

Investeringsutgifterna består i huvudsak av flytt av det ledningstråk som ligger i exploateringsområdet till Blommensbergsvägen och dess ombyggnad. Flytt eller inkapsling av likriktarstation flytt av transformatorstation är också en betydande investering.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 475 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 213 %.

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 145 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	-0,1	-0,1	-4,4	-4,6	-136,2	-145,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,1	-4,4	-4,6	-136,2	-145,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	305,2	305,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	max 1,2	år 2023 totalt 288,4
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	288,4	0,0	
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	289,6		
Summa resultatpåverkan nämnd							
Resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	mellan -0,4 och -0,6	
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	max 1,2	

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 4,7 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 288,4 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.

Osäkerhet inför de slutgiltiga kostnaderna för ledningsflytt är den enskilt största ekonomiska projektrisen. Övriga risker är tex okända kostnader för eventuell sanering av möjliga PAH-halter i den gamla asfalten i Blommensbergsvägen.

Slutsats-ekonomi

Försäljningen av de 130 bostadsrättslägenheterna gör att projektet uppnår en god täckningsgrad och står väl rustad för osäkra kalkylförutsättningar för ledningsomläggning såväl som oförutsedda utgifter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet för Blommensbergsvägen är en del i stadens mål om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2016 varav minst 4 000 hyresrätter och därigenom skapa en mångfald av upplåtelseformer. Den aktuella markanvisningen avser 130 lägenheter i hyresrätt och 130 lägenheter i bostadsrätt. Aspuddens stadsdel har en fördelning om 51% till 49% bostadsrätter respektive 49% hyresrätter (USK 2014).

Projektet ligger nära Aspuddens tunnelbanestation och uppfyller därmed målet om att bygga bostäder i goda befintliga kollektivtrafiklägen.

Ombyggnaden av Blommensbergsvägen ska samordnas med Trafikkontoret förslag om ett nytt pendlingstråk mellan Aspudden och Gröndal vilket uppfyller målet om att främja cyklande.

Samordning med stadsdelen för ombyggnaden av Aspuddsparken samt kravet om ”levande” bottenvåningarna i bostadshusen uppfyller målet om att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Lokaler

Det behov av förskola som bostadsexploatering genererar kan inrymmas i den befintliga förskola som nyligen blev ombyggd längs Erik Segersällsväg (förskolan Grågåsen).

Bostadsexploatering kommer att utformas med ”levande”-bottenvåningar. Förutom ytor för lägenheternas behov såsom cykelrum, tvättrum mm ska det under planprocessen provas möjligheten till kommersiella verksamheter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning inom programmet för Aspudden-Midsommarkransen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är exploaterings påverkan på de befintliga ekarna och de skyddsåtgärder, alternativt ersättningar, som måste komma till stånd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eventuella åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen och redovisas inför genomförandebeslut. Samordning med stadsdelen kring upprustning av Aspudsparken ska ske.

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

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Projektområdet har mycket små terrängskillnader, sett från Blommensbergsvägen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer bedöms därför vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Ingen konsekvensbeskrivning över bostadsexploateringsens effekt på barn har gjorts i detta tidiga skede men påverkan på barn bör utredas i planskedet

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 en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid genomförandebeslut (innan ett antagande av detaljplanen i

stadsbyggnadsnämnden) då även exploateringsöverenskommelse ska träffas med Bolagen. Preliminärt kan det ske under 2020.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms ha låg planrisk då området är utpekad i programmet för Aspudden-Midsommarkransen för bostadsbebyggelse. De större uppväxta ekarna och deras möjlighet att bevaras vid en exploatering kan komma att bli en intressekonflikt.

Kommunikation

Kontoret har samarbetet kring utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det följer planprogrammet för Aspudden-Midsommarkransens intentioner om en förtätning av stadsdelen och ger staden välbehövligt tillskott av bostäder.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal