

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-508 266 92**Till**
Exploateringsnämnden
2016-10-20

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 92
Växel 08-508 276 00
mattias.sjoberg@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 Erik Wallin AB anvisas mark för 150 bostadsrätter, Folkhem Trä AB för 125 bostadsrätter och Primula Byggnads AB för 125 hyresrätter. Samtliga anvisningar avser mark inom del av fastigheten Farsta 2:1. Projekt Magelungens strand omfattar därmed totalt 800 lägenheter.

Marken som anvisas till Primula Byggnads AB ska upplåtas med tomträtt. Folkhem Trä AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 800 kr per kvadratmeter ljus BTA. Erik Wallin AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 000 kr per kvadratmeter ljus BTA. Exploateringen beräknas ge ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 169 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 272 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 157 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 477 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07, Dnr E2016-00615 respektive 2016-08-18, Dnr E2016-02606.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

I programmet för Tyngdpunkt 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

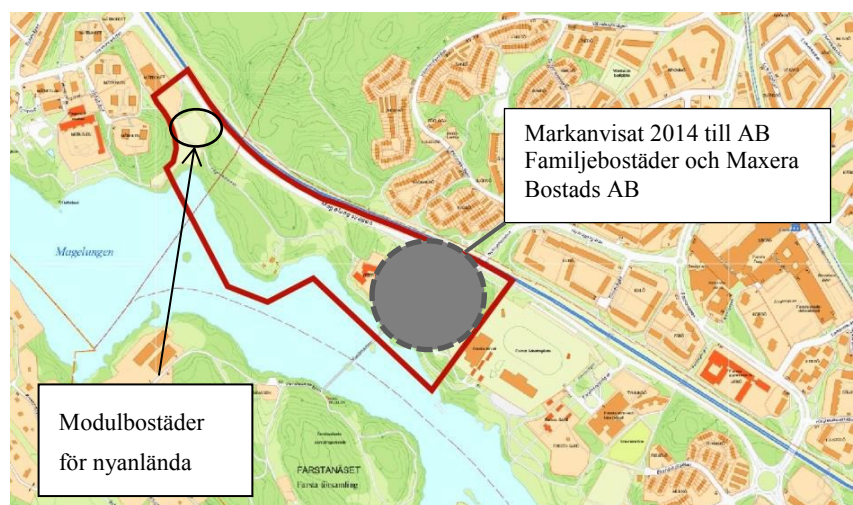
med utbyggnaden av området förslås en tillgänglig strand- och parkmiljö och att en promenad- och rekreationspassage anläggs längs vattnet.

År 2014 markanvisades 200 lägenheter till Maxera Bostads AB och 200 lägenheter till AB Familjebostäder i den sydöstra delen av området 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 nordväst om området som markanvisades 2014.

Folkhem Trä AB har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar om totalt 330 lägenheter. Erik Wallin AB har under de senaste tre åren fått sju markanvisningar om totalt 373 lägenheter. Primula Byggnads AB har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 245 lägenheter.

Området Magelungens strand är i huvudsak obebyggt och gränsar i nordväst till Fagersjö, nordöst till Farsta och sydöst till Farsta strand. I områdets nordvästra del finns tillfälliga modulbostäder för nyanlända. 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.



Figur 1: Projektområdet markerat med röd begränsningslinje. Området inom den grå cirkeln markanvisades till AB Familjebostäder och Maxera Bostads AB 2014 och ingår ej i denna markanvisning.

komplett, modern och promenadvänlig stadsdel. Programförslaget antogs av stadsbyggnadsnämnden i juni 2016. Programförslaget utgår från fyra strategier: skapa urbana stråk, vänd Farsta mot sjöarna, utveckla Farsta centrum och Farstråket. De markanvisade områdena är i programmet utpekade som ett område för exploatering. 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.

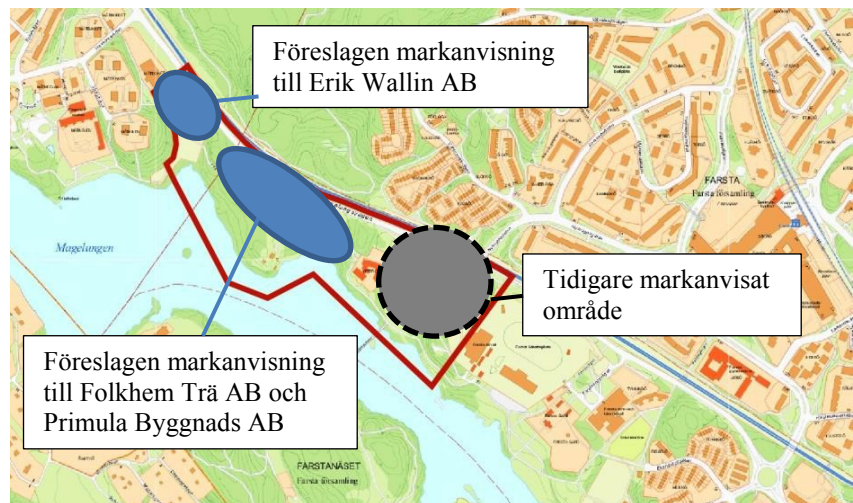
Markanvisning

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

- Erik Wallin AB 150 bostadsrätter
- Folkhem Trä AB 125 bostadsrätter
- Primula Byggnads AB 125 hyresrätter

Samtliga anvisningar avser mark inom stadens fastighet Farsta 2:1. Projektområdet inom vilket markanvisningar föreslås är markerat med röd begränsningslinje i illustrationen 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. Av dessa bostäder utgör 475 lägenheter bostadsrätter och 325 hyresrätter. Kontoret bedömer att en övervikt mot bostadsrätter är motiverad eftersom markanvisningar för hyresrätter dominerat under senare år i stadsdelen Farsta strand. Därutöver finns en övervikt av hyresrätter i stadsdelen Fagersjö. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Figur 2: Markanvisningarna avser endast stadens mark inom området.



Figur 3: Projektområdet i ungefärligt läge markerat med röd begränsningslinje.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Mark för hyresrätter upplåts med tomträtt och marken som anvisas för bostadsrätter säljs.

Tomträtterna upplåts enligt kommunfullmäktiges taxa för tomträttsavgälder.

Priset för kvartersmarken som säljs till Erik Wallin AB är 6 000 kr/m² ljus BTA. Priset för kvartersmarken som säljs till Folkhem Trä AB är 10 800 kr/m² ljus BTA.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Parkering föreslås att lösas genom gemensamma garage.

För kommersiella lokaler (som inte kommer att få användas för bostadsändamål enligt detaljplanen) gäller priset 3 500 kr/m² BTA.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07, Dnr E2016-00615 respektive 2016-08-18, Dnr E2016-02606.

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.

Kalkylen bygger i detta skede på 800 lägenheter varav 40 procent är hyresrätter och 60 procent är bostadsrätter.

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 169 mnkr motsvarande 212 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

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

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 272 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 477 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 476 mnkr.

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 288 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 157 %.

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 272 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	-2,3	-3,3	-27,3	-125,2	-112,4	-272,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-2,3	-3,3	-27,3	-125,2	-112,4	-272,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	477,4	477,4

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	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	max 2,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -8,2	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	476,2	0,0	totalt 476,2
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	478,8		
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 12,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 476 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, gångbro över Magelungsvägen, strandpromenad, nya parker, och ledningsflyttar bedöms projektet ge ett överskott till staden och exploateringen ger en god ekonomi för staden i sin helhet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet bidrar till att uppfylla flera av Stadens mål:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa minst 4000 hyresrätter under 2016
- gynna en mångfald av upplåtelseformer
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- koppla samman stadens delar
- 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 detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn. I området planeras för tre nya förskolor. Skolbehovet bedöms täckas av befintliga skolor, planerade utbyggnader samt en till två nya skolor inom ramen för projektet Tyngdpunk 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. Mark i områdets nordvästra del använts som tidigare nämnts för tillfälliga modulbostäder för nyanlända. Det långsiktiga behovet av denna boendetyp är svårt att förutse. Det finns därför risk att tillträdestidpunkten till marken i detta markområde kan fördröjas. 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 med exploateringsnyckeltal