

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta Strand till MA Living & Partners AB och Riksbyggen ekonomisk förening. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till MA Living & Partners AB.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Riksbyggen ekonomisk förening.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 5 mnkr (inriktningsbeslut).
5. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 12
Växel 08-508 276 00
therese.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Denna markanvisning är en del av ett större projekt där nya bostäder planeras längs med Nordmarksvägen, Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta Strand. Projektet innefattar cirka 225 hyresrätter varav minst 90 lägenheter i så kallade Stockholmshus som exploateringsnämnden anvisade till Familjebostäder i november 2015. I oktober i år anvisade exploateringsnämnden mark till Stockholm Parkering AB för att uppföra ett parkeringshus på en befintlig infartsparkering vid Farsta Strand pendeltåg och tunnelbana. Parkeringshuset möjliggör parkeringsköp för de kommande bostäderna, samt besöks- och infartsparkering.

Kontoret föreslår att två områden inom fastigheten Farsta 2:1 markanvisas till MA Living & Partners, nedan kallat MA Living, för uppförande av cirka 84 lägenheter i flerbostadshus. Marken avses att säljas till byggherren och lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 500 kr per kvadratmeter ljus BTA. Parkering löses genom parkeringsköp från Stockholm parkering.

Kontoret föreslår vidare att ett område inom fastigheten Farsta 2:1 markanvisas till Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallat Riksbyggen, för uppförande av cirka 90 lägenheter i flerbostadshus. Marken avses säljas till byggherren och lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 200 kr per kvadratmeter ljus BTA. Parkering löses genom parkeringsköp från Stockholm parkering.

Det pågår ett arbete tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen för att utreda på vilken plats en tillkommande förskola bör lokaliseras. Kontoret avser att återkomma till nämnden med ett separat ärende för förskolan i ett senare skede.

Kontoret eftersträvar att hela projektet ska kunna finansiera ombyggnaden av berörd del av Magelungsvägen i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta. Det innebär att gatans södra sida ska kantas av bebyggelse samtidigt som gatan får en ny sektion med generösa gång- och cykelytor, trädplanteringar och minskade körfält. I linje med stadens övergripande ambition ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 116 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 95 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 195 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 198 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-11-03.

Ett detaljplanearbete har påbörjats för området. Bolagen kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret är positivt till förslaget som ger ett tillskott av bostäder i ett kollektivtrafik- och naturnära läge. Förslaget är även förenligt med programmet för Tyngdpunkt Farsta och ombyggnaden av berörd del av Magelungsvägen kommer att innebära ett lyft för området.

Bakgrund till markanvisningen

I november 2015 anvisade exploateringsnämnden mark till Familjebostäder för att uppföra cirka 225 hyresrätter varav minst 90 lägenheter i så kallade Stockholmshus på och i anslutning till befintlig tomträttsfastighet Marö 1-3 samt intilliggande fastigheten Bjurö 1. Kontoret föreslog då att cirka 75 lägenheter skulle upplåtas med bostadsrätt inom samma område i ett senare skede för att få ekonomi i projektet. I oktober i år anvisade exploateringsnämnden mark till Stockholm Parkering AB för att uppföra ett parkeringshus på en befintlig infartsparkering vid Farsta Strand pendeltåg och tunnelbana. Parkeringshuset möjliggör parkeringsköp för de kommande bostäderna, samt besöks- och infartsparkering. Kontoret eftersträvar att hela projektet ska kunna finansiera ombyggnaden av berörd del av Magelungsvägen i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Området är idag starkt präglad av 1950- och 1960-talens trafikplanering. Berörd del av Magelungsvägen har flera gång- och cykeltunnlar som kan upplevas som otrygga kvälls- och nattetid. Trafiken håller hög hastighet förbi Farsta Strands centrum och närmiljön har en stark karaktär av genomfartsgata. Ambitionen är att göra om den del av Magelungsvägen som passerar Farsta Strand centrum, vilket också möjliggör

bebyggelse längs med gatan. Förslaget är i enlighet med Programmet för Tyngpunkt Farsta.

För att kunna finansiera ombyggnaden av berörd del av Magelungsvägen behöver mark säljas i detta projekt. MA Living och Riksbyggen har inkommit med varsin ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 174 lägenheter i stadsdelen Farsta Strand. MA Living föreslår totalt 84 bostadsrätter längs med Ullerudsbacken och Magelungsvägen. Riksbyggen föreslår cirka 90 bostadsrätter längs med Magelungsvägen.



Bild 1. Översiktskarta med de föreslagna markanvisningsområdena

MA Living har inte fått någon markanvisning tidigare i Stockholm. Bolaget har under de senaste åren byggt mellan 150 - 200 bostäder per år. Majoriteten av bostäderna är byggda som bostadsrätter. Fokusområdet har varit Stockholmsområdet och Mälardalen. Projekt har drivits i Norrtälje, Järfälla och Vegastaden i Haninge. Kontoret har valt att direktanvisa marken till MA Living i enlighet med markanvisningspolicyn. Den anger att det är viktigt att konkurrensförhållandena på marknaden främjas genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar att etablera sig i Stockholm. MA Livings affärsidé är även att de bygger bostadsrätter av god kvalitet till rimliga priser.

Riksbyggen har de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 330 lägenheter. Riksbyggen har haft en dialog med staden under en längre tid om exploatering på de utpekade platserna i programmet för Tyngdpunkt Farsta. På de utpekade platserna har Riksbyggen presenterat flera förslag som är väl anpassade för

platsernas utveckling. Kontoret har därför valt att direktanvisa marken till Riksbyggen.

Farsta stadsdelsförvaltning har uttryckt ett behov av en förskola om fyra-sex avdelningar i detta område. Det pågår ett arbete tillsammans med stadsbyggnadskontoret för att utreda på vilken plats den tillkommande förskolan bör lokaliseras. Kontoret avser att återkomma till nämnden med ett separat ärende för förskolan i ett senare skede.

Idag är området bebyggt med hus om fem till sju våningar. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

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

Utredningsbeslut togs på delegation för 0,5 mnkr 2015-10-15. Exploateringsnämnden har anvisat mark till Familjebostäder 2015-11-12.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-11-24.

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Stockholm Parkering AB 2016-10-20.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt cirka 174 lägenheter i flerbostadshus. Marken för dessa bostäder förvärvas efter fastighetsbildning. Kontoret tecknar två separata markanvisningsvatal med MA Living och Riksbyggen enligt detta utlåtande.

Det ena området som föreslås markanvisas till MA Living angränsar till Familjebostäders befintliga tomträtt Marö 1. Den nordvästra delen av området är troligen för smal att bebygga. Därmed är det en förutsättning att ett avtal tecknas med Familjebostäder AB om inskränkning av tomträtten Marö 1 för att kunna bebygga det aktuella området.



Bild 2. Ortofoto med föreslagen markanvisning till MA Living i rosa och föreslagen markanvisning till Riksbyggen i lila

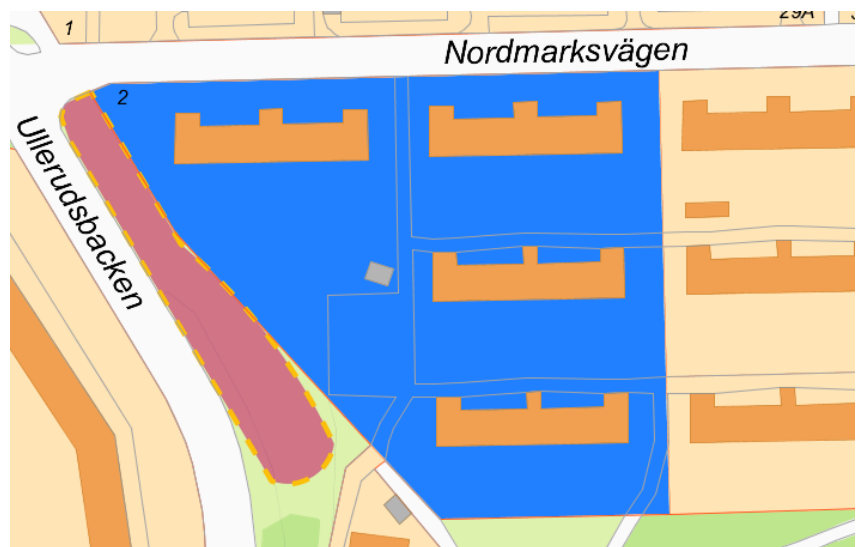


Bild 3. Karta med föreslagen markanvisning till MA Living i rosa och Familjebostädernas befintliga tomträtt Marö 1 markerat i blått.

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.

Parkering för de kommande bostäderna löses genom parkeringsköp från Stockholm Parkering AB. För detta ska Stockholm Parkering AB träffa separata avtal med berörda byggherrar. Stockholm Parkering AB har 2016-10-20 fått en markanvisning från exploateringsnämnden att uppföra ett parkeringshus på en befintlig infartsparkering vid Farsta Strands pendeltågsstation.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-11-03 för Riksbyggen (dnr E2016-02387) och MA Living (dnr E2016-00674).

Planbeställning

Ett detaljplanearbete har påbörjats för området. Bolagen kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet.

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 116 mnkr motsvarande 243 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken för projektet som helhet kommer att delvis upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,37.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 95 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar.

Inkomster som avser försäljning av mark beräknas till ca 198 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 197,6 mnkr.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 178 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 195 %.

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 95 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,3	-14,5	-40,4	-39,4	-0,2	-94,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,3	-14,5	-40,4	-39,4	-0,2	-94,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	197,9	0,0	0,0	197,9

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	0,8	2,0	2,0	2,0	max 2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,4	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	197,6	0,0	0,0	0,0	totalt 197,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,8	199,6	2,0	2,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,7	-0,7	-0,7	mellan -0,7 och -1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,9	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,7	-0,7	-0,7		

Ekonomiska osäkerheter

Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Det finns en rad faktorer som kan påverka projektekonomi, t.ex. att utformningen och exploateringsgraden förändras eller att stadens anläggningsarbeten blir dyrare än förväntat.

Slutsats-ekonomi

Projektet har en låg nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet jämfört med andra motsvarande projekt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Projektet som helhet avser cirka 225 lägenheter i hyresrätt och cirka 174 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1248 lägenheter i hyresrätt och 900 lägenheter i bostadsrätt. (Stockholms stads områdesfakta 2014)

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Buller från Magelungsvägen bör studeras. Markanvisningsområdet ligger i närheten av järnvägsspår där det transporteras farligt gods och riskfrågan bör utredas. Närheten till järnvägsspåren kan innebära att särskilda åtgärder eventuellt kan behöva utföras för att kunna bygga på platsen. Exempel på särskilda åtgärder är att fasader ska utföras i obrännbart material och att friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen.

Kontorets bedömning i övrigt är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskapskaraktär,

fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, dagvatten samt yt- och grundvatten. Projektet bedöms inte heller påverkas av ökad och intensivare nederbörd, förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter eller kraftledningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensationsåtgärder för den grönmark som tas i anspråk ska utredas under planarbetet i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning.

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.

Påverkan på barn

Lokaler med en förskola om fyra-sex avdelningar skall inrymmas inom området vilket kommer att ge ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i området. Det pågår ett arbete tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen för att utreda på vilken plats den tillkommande förskolan bör lokaliseras.

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. Projektet kommer sannolikt att delas upp i två detaljplaner. Den första detaljplanen innefattar Stockholmshuset som markanvisades till Familjebostäder 2015-11-12 och parkeringshuset som markanvisades till Stockholm Parkering AB 2016-10-20. Den andra detaljplanen innefattar de hyresrätter som markanvisats till Familjebostäder som inte är Stockholmshus samt de föreslagna markanvisningarna till MA Living och Riksbyggen. Den andra detaljplanen kommer också att inrymma minst en förskola och detta återkommer kontoret med till nämnden. Kontoret bedömer att arbetet med den andra detaljplanen kommer att fortsatt pågå i cirka 18 månader. Kontoret bedömer att ombyggnaden av Magelungsvägen kan starta våren 2018. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med MA Living och Riksbyggen ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under våren 2018.

Risker och osäkerheter

Genomförandet av ombyggnationen av Magelungsvägen är en förutsättning för att kunna bygga längs med vägen. Det finns en risk att tidplanen fördröjs på grund av de relativt omfattande utredningar som behövs samt själva ombyggnationen av vägen. Parkering löses genom parkeringsköp från Stockholm Parkering och parkeringshuset ligger relativt långt från vissa av de planerade bostäderna. I planprocessen avser kontoret att säkerställa att parkering för rörelsehindrade för de nya bostäderna placeras enligt stadens riktlinjer, dvs. inom 10 m från entré.

Kommunikation

Kontoret har en nära dialog med stadsbyggnadskontoret i den planprocess som redan har påbörjats för projektet. Kontoret har även diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret. 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 anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett läge med närhet till service, natur och spårbunden kollektivtrafik. Projektet är även förenligt med programmet för Tyngdpunkt Farsta och ombyggnaden av berörd del av Magelungsvägen kommer innebära ett lyft för området.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal