

Handläggare
Nicole Roos
08-508 266 16**Till**
Exploateringsnämnden
2017-04-06

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till AB Stockholmshem och Keywe AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 till AB Stockholmshem och Keywe AB samt 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
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 16
Växel 08-508 276 00
nicole.roos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Projektet omfattar en grönyta i Rågsved lokaliserad mellan kvarteren Bäverdalen och Bjurbäcken, söder om tunnelbanespåret vid Bjursätragatan.

Markanvisningar föreslås till två byggherrar: AB Stockholmshem (Stockholmshem) och Keywe AB (Keywe), gemensamt kallade bolagen. Exakt fördelning av marken sker i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Bolagen har valts genom direktanvisning.

Staden bedömer att ca 340 bostäder kan tillskapas inom projektet varav ca 120 bostäder inom konceptet Stockholmshusen av Stockholmshem. Keywe avser uppföra ca 220 bostadsrätter.

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

Staden upplåter mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa till Stockholmshem. Keywe ska för bostäderna som upplåts med bostadsrätt förvärva marken för 14 500 kr per ljus BTA efter fastighetsbildning.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 140 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 37 mnkr. Den största utgiften är grönkompensation för att ersätta värdet av grönytan som bebyggs. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 364 %. Försäljningsinkomster beräknas till 199 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-02.

Kontoret ser positivt på projekten som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder med blandad upplåtelseform i stadsdelen. Förtätningen är i linje med intentionerna i översiktsplanen att bygga i goda kollektivtrafiklägen och att skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar.

Den föreslagna markanvisningen är del av den fjärde etappen av konceptet Stockholmshusen.

Bakgrund till markanvisningen

Kontoret föreslår att utifrån inkomna ansökningar direktanvisa till AB Stockholmshem och Keywe AB. Keywe inkom med en markanvisningsansökan för området i februari 2015 och Stockholmshem inkom med en markanvisningsansökan i januari 2016. Ansökningarna har sedan dess bearbetats vidare och förslaget kommer att bearbetas ytterligare under planprocessen.

Flera byggherrar har inkommit med markanvisningsansökningar för området; Botrygg AB, JM AB, Nordic Care Property AB, Svenska Hem i Bromma samt Wästbygg AB.

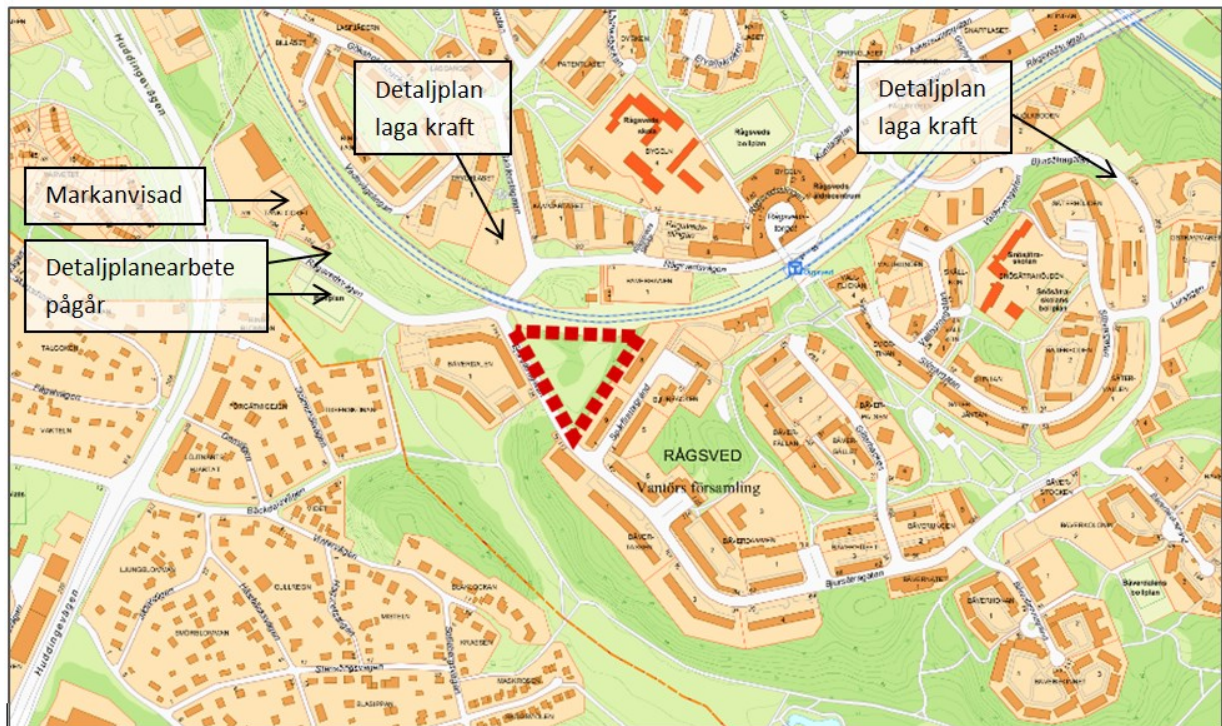
Keywe AB föreslår ett effektivt markutnyttjande och avser uppföra bostadsrätter. Bostadsrätter är en upplåtelseform som är underrepresenterad i stadsdelen då 78 % av lägenheterna i Rågsved är hyresrätter. Markanvisningen är den första till Keywe inom Stockholms stad vilket är i linje med stadens budget att fler mindre aktörer ska ges möjlighet att delta i byggandet av Stockholm.

Stockholmshusen är ett koncept gemensamt framtaget mellan de kommunala bostadsbolagen, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Inom projektet Stockholmshusen ska cirka 5 000 nya bostäder byggstartas fram till och med 2020. Detta projekt tillhör den fjärde etappen inom Stockholmshusen.

AB Stockholmshem är ett kommunalt bolag och har sedan 2011 fått 15 markanvisningar inom staden om totalt 2118 lägenheter.

Keywe AB är ett privatägt bolag och markanvisningen är den första till bolaget inom Stockholm stad.

Området består av icke planlagd mark och används som park. Parken kallas San Siro och karaktäriseras av gräs- och ängsytter, storvuxna trädpartier och höga omslutande slänter. Det saknas klassiska parkelement såsom hårdgjorda gångvägar och belysning. San Siro fungerar som närpark för spontanidrott, lek mm.



Projektområdets lokalisering vid Bjursätragatan i Rågsved markerad. Rågsveds tunnelbanestation i öst.

Strax väster om det markanvisade området, längs Rågsvedsvägen, pågår sedan tidigare arbetet med två detaljplaner för verksamheter. En markanvisning i samma område inväntar start-PM från stadsbyggnadskontoret.

Nordväst om det aktuella området, adress Sköllerstagatan, vann 2012 en detaljplan laga kraft för ca 76 bostadsrättslägenheter i flerfamiljshus. I den nordöstra delen av Bjursätragatan vann 2016 en detaljplan laga kraft för ca 70 lägenheter och ca 120 studentlägenheter.

Rågsved byggdes ut under 50-talet och består nästan uteslutande av flerfamiljshus.

En områdesplanering för stadsdelarna Hagsätra och Rågsved pågår. Målsättningen är att utreda förutsättningarna för cirka 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter samt stärka den sociala hållbarheten i stadsdelarna.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 340 lägenheter i flerbostadshus. Stockholmshem avser uppföra ca 120 hyreslägenheter inom konceptet Stockholmshusen. Keywe avser uppföra ca 220 bostadsrättslägenheter. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat. Tunnelbanespåret i norr och Bjursätragatan i väst.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Staden upplåter mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa till Stockholmshem för bostäderna som upplåts med hyresrätt.

Keywe ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 500 kr per ljus BTA för bostäderna som upplåts med bostadsrätt. Parkeringsbehovet ska lösas i garage.

Bolagen har valts genom direktanvisning. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-02 (dnr E2017-00008).

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 140 mnkr motsvarande 632 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt, delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,71. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning för bostäder som upplåts med bostadsrätt beräknas till 199 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 190 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 37 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter.

Den största utgiften i projektet är grönkompensation för att ersätta värdet av den grönyta som bebyggs. Genom att projektet ger relativt stora intäkter och inte så stora utgifter förslår kontoret att ca 20 mnkr avsätts för grönkompensation.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 152 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 364 %. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 37 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,5	-0,6	-35,8	-0,1	0,0	-37,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-0,5	-0,6	-35,8	-0,1	0,0	-37,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	199,1	0,0	0,0	199,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4	max 0,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	max -0,6	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	190,5	0,0	0,0	0,0	totalt 190,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	190,9	0,4	-0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
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	-0,4	-0,4	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 190 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.

Den största osäkerheten i projektet är vilken ny bebyggelse som detaljplanen slutligen medger. Marken inom projektet är tänkt att delvis upplåtas med tomträtt och delvis säljas. Beroende på hur kvartersstrukturen kommer att se ut kan försäljningsinkomster och tomträttsavgälder variera.

De kostnader som är förenade med viss osäkerhet är dels kompensation för ianspråktagande av grönytor, då det inte är fastställt vad som ska utgöra grönkompensation, dels ledningsomläggningar, då kostnaderna för ledningsomläggningar är preliminärt uppskattade.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. Marginalerna är goda och trots vissa ekonomiska osäkerheter kring inkomster och kostnader bedöms projektet ge 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

Den aktuella exploateringen avser ca 340 lägenheter i hyresrätt och bostadsrätt. Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- Verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.
- Markanvisa 8 500 lägenheter under 2017.
- Markanvisa minst 4 250 hyresrätter under 2017.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.
- Bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.
- Eftersträva en blandning av upplåtelseformer i hela staden.
- Ge fler mindre aktörer möjlighet att delta i byggandet av Stockholm.

Lokaler

Projektets möjlighet att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas i arbetet med detaljplanen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Några av de viktigaste miljö- och hälsofrågorna som ska utredas vidare i det fortsatta arbetet är naturmiljö, fornlämningar och buller. Risk för översvämning föreligger delvis vid kraftiga skyfall. En fördjupad översvämningsutredning bör göras. Luftkvaliteten i området bedöms inte påverkas av projektet och inga kända mark-föroreningar finns i området.

Kompensationsåtgärder för den påverkan bebyggelsen gör utreds vidare.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området som föreslås tas i anspråk utgörs av parkmark, i parkplanen benämnt San Siro. Området ingår i stadens socio-topområden och karaktäriseras av sina gräs- och ängsytor, storvuxna trädpartier och höga omslutande slänter. San Siro fungerar som närpark för spontanidrott, lek, hundrastning och solbad. I parken växer stora ekar som utgör del i eksambandet mellan Rågsveds friområde och Älvsjöskogen. Området fungerar som en spridningszon för särskilt ekologiskt betydelsefulla områden.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen. I arbetet med områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved pågår analyser av naturvärden samt offentliga rum som visar på behov att investera i närliggande park- och naturmiljöer. I projektet avsätts relativt stora investeringsmedel för grönkompensationsåtgärder. Det motiveras dels av att en parkmiljö tas i anspråk av bebyggelse, dels av att det ger möjlighet att åstadkomma en mer jämlik fördelning av stadens resurser samt uppnå mer jämlik kvalitet på allmänna miljöer i staden.

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. Området som bebyggs är delvis kuperat. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Inom områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved säkerställs att behovet av skolor samt förskolor tillgodoses mot bakgrunden att 3000 nya bostäder planeras inom staddelarna. Det pågår också analyser av naturvärden samt offentliga rum som visar på goda möjligheter att inom ramen för detta projekt investera i närliggande park- och naturmarker samt utveckla lekplatser i området.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under planprocessen.

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 byggstart till årsskiftet 2018/19 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller vid start-PM i stadsbyggnadsnämnden, preliminärt 2:a kvartalet 2017. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 4:e kvartalet 2018.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för detaljplanen är osäker då denna kan komma att överklagas.

Den kommande bebyggelsen kommer vara utsatt av buller från tunnelbanan norr om markanvisningsområdet. Bullernivåerna behöver utredas i det fortsatta arbetet. Risk för översvämning föreligger delvis vid kraftiga skyfall. En fördjupad översvämningssutredning bör göras som visar om exploatering är lämplig samt vilka anpassningar och åtgärder som krävs.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret och socialförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt behov av förskoleavdelningar inom stadsdelen vilket kommer tillgodoses inom arbetet med områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved.

Socialförvaltningen är i behov av träningslägenheter. Stockholmshem är informerade om socialförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med blandad upplåtelseform samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området. Det finns potential att öka stadsmässigheten samt skapa en mer levande miljö längs Bjursätragatan.

Den grönyta som tas i anspråk är använd och uppskattad. Därför avsätts relativt stora investeringsmedel för investeringar i park- och naturmark i Rågsved och Hagsätra. Det bidrar också till målet om att åstadkomma en mer jämlik fördelning av stadens resurser samt att uppnå mer jämlik kvalitet på allmänna miljöer i staden.

Kontoret anser vidare att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i ett område där

hyresrätter dominerar. Den föreslagna markanvisningen är del av den fjärde etappen av konceptet Stockholmshusen.

Genom att pröva en anpassning av bebyggelsen med avseende på befintliga ekar kan ekologiska värden sparas.

Parkeringsfrågan behöver utredas vidare under planprocessen och i första hand lösas med garage. Möjligen kan parkeringsköp bli aktuellt för Stockholmshem.

Projektet överensstämmer väl med Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal