

HandläggareLouise Bill
08-508 264 93**Till**Exploateringsnämnden
2018-11-15

**Överenskommelse om exploatering med
försäljning och upplåtelse av tomträtt, för
bostäder, skola och förskola inom
fastigheterna Söderholmen 1, Vårberg
1:1, Skärholmen 2:1, Stallarholmen 17,
Båtholmen 2 samt Laxholmen 4 i Vårberg
med Riksbyggen samt SISAB.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Vårberg 1:1 samt Skärholmen 2:1 omfattande investeringsutgifter om 126 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Vårberg 1:1, Skärholmen 2:1 samt Laxholmen 4 till Riksbyggen med en försäljningsinkomst om cirka 120,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden tilläggsmarknavisar cirka 50 bostäder enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-588 919 78
Växel 08-508 276 00
mikael.jonsson@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seHåkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Söderholmen är ett av delprojekten inom Fokus Skärholmen. Projektet avser byggnation av ca 300 lägenheter, utbyggnad av befintlig skola och två förskolor, ny idrottsplan, ombyggnad och upprustning av gator och parkstråket ner mot Johannedalsbadet.

Detaljplanens genomförandetid sätts till 10 år. Överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse tecknas med Riksbyggen ekonomisk förening och överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med Sisab.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 126 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 120,4 mnkr.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet Söderholmen omfattar ett område i den västra delen av Vårbergs stadsdel. Området sträcker sig längs Vårbergsvägen, Våruddsringen och Söderholmsgränd. Planområdet omfattar ytor för Söderholmsskolan, Johannesdals bollplan samt förskolorna Båtholmen och Torpgläntan.

Projektet ska verka för att förstärka de kvalitéer som finns på platsen samt att stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet (direkt väster om planområdet) så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och varierat.



Illustration över projektområdet, detaljplaneområdet framgår av streckad linje

Inom området planeras för ca 300 lägenheter. 250 har enligt beslut i Exploateringsnämnden 2016-05-19, markanvisats till Riksbyggen ekonomisk förening samt ca 50 som tillkommit under planprocessen. Det planeras även för en utökad byggrätt för Söderholmsskolan med större skolgård och idrottshall, utökad byggrätt för förskolan Torpglantan samt nya idrottsytor. Utöver upprustning av allmän platsmark inom detaljplanen avser genomförandebeslutet även upprustning av park västerut mot Mälaren inklusive Johannesdals badplats.

Projektet är en del av Fokus Skärholmen och är det fjärde projektet som går upp för genomförandebeslut.

Johannesdals bollplan

Inom området ligger Johannesdals bollplan, en 11-spels grusplan och friidrottsytor, som tillhör idrottsförvaltningen/fastighetskontoret. Grusplanen ingår i det område som markanvisats till Riksbyggen. Idrottsförvaltningen och Exploateringskontoret har haft dialog om området, redan inför markanvisning år 2016. Förvaltningarna, inklusive fastighetskontoret, är överens om att fastighetskontoret ska anlägga en 7-spels konstgräsplan, ytor för längdhopp, löparbana samt gradänger som en ersättning för de nuvarande idrottsytorna. Fastighetskontoret har för avsikt att ansöka om ersättningsmedel i kommande budgetunderlag. Konstgräsplanen samt de övriga ytorna kommer att kunna samnyttjas med Söderholmsskolan på dagtid.

Idrottsförvaltningen och Fastighetskontoret skriver fram ett ärende för beslut om investering för ovan nämnda investeringar under våren 2019.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt redovisning efter samråd och ställningstagande inför granskning 2018-03-22.

Exploateringsnämnden har godkänt markanvisning och inriktningsbeslut 2016-05-19.

Exploateringsnämnden har godkänt gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2017-06-08 vilket ersatte tidigare inriktningsbeslut för projektet.

Kommunfullmäktige har godkänt gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2017-09-04.

Tilläggsmarkanvisning

Under planarbetet har föreslaget antalet lägenheter utökats med ca 50 stycken vilka föreslås tilläggsmarkanvisas till Riksbyggen för bostadsrätter enligt detta tjänsteutlåtande. I planförslaget föreslås även en lokal för centrumändamål i bottenvåningen av det nya huset.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering ska tecknas med Riksbyggen avseende bostäder samt med Sisab avseende skola och förskolor.

Staden överlåter genom fastighetsreglering mark för skolgårdsändamål till Sisab samt återtar och dödar tomträtt inom fastigheten Laxholmen 4. Staden ersätter Sisab för bokfört värde på bebyggelse inom tomträtten samt för Sisabs rivningskostnader inför återtagande.

Marken överlåts till Riksbyggen i två etapper som anpassats efter Stadens utbyggnadstakt. Markpriset för överlåtelsen sker enligt markanvisningsavtal, för lokaler i bottenvåning som inte värderats i markanvisningsavtalet gäller priset enligt nedan.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03 (dnr E2014-02524).

Överenskommet pris för mark som överläts för lokaler enligt detaljplanen är 3000 kr per BTA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-11-08 (dnr E2014-02524).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Riksbyggen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4587 kr per ljus BTA, värdetidpunkt 2018-07-01.

Marken för skolor och förskolor avses upplåtas med tomträtt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 126 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 mnkr motsvarande 39 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

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

Marken är att upplåten med tomträtt för skola och förskolor och kommer att säljas för bostäderna. Exploateringsgraden uppgår till 0,76.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 126 mnkr, varav 3,3 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst rivning av gångtunnlar, sänkning av lokalgator, breddning till gatusektioner med gång- och cykelvägar, timglasavsmalning och ny busshållplats framför Söderholmsskolan, ledningsomläggningar, nya träd och parkmöbler, utökning och parkmöbler vid Johannesdalsbadet etc.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsändamål beräknas till 120,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 112,7 mnkr.

Huvuddelen av investeringsutgifterna avser anläggningsarbeten, projektering samt ersättning till Sisab för bokfört värde och rivning inom Laxholmen 4.

Investeringskostnaderna för de nya idrottsytorna beräknas uppgå till ca 17 mnkr. En sammantagen nuvärdeskalkyl för staden som helhet redovisas i bilaga 2. Nuvärdet för staden som helhet uppgår med dessa kostnader till -2 mnkr.

Riksbyggen står för VA-anslutning till de nya fastigheterna, Sisabs fastigheter har befintlig VA-anslutning.

Projektet innehåller inga nya vägsträckningar. Befintliga gatusektioner breddas dock något varför stadens driftskostnader antas öka något, dock inte att jämföra med nyanläggning av väg.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 288 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 %.

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 ca 126 i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,3	-3,4	-5,4	-33,5	-43,3	-37,1	-126,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,3	-3,4	-5,4	-33,5	-43,3	-37,1	-126,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	67,4	53,1	120,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,8	0,8	0,8	max 1,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-1,4	-1,4	max -2,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,9	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	59,7	53,1	0,0	totalt 112,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,8	59,0	52,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,4	mellan -0,4 och -0,6	
Driftskostnader TRN+SDN							
Underhållskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
trafiknämnden							
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,4		

Ekonomiska osäkerheter

Stadens projekteringsrisk har behandlats i kalkyl enligt gängse rutin med detaljerings- och riskpåslag.

Sisabs fastigheter upplåts med tomträtt. Detaljplanen medger tillkommande byggrätter utifrån bedömda framtida behov från stadsdelen och utbildningsförvaltningen och avgäldsnivån för tomträtter avses regleras i sidoavtal allt eftersom Sisab bygger ut enligt detaljplanen. Bedömda tomträttsintäkter kommer därför troligtvis att falla ut längre fram mot genomförandetidens slut, 2030, vilket också antagits i kalkylunderlaget. Om beställning till Sisab från stadsdels- och/eller utbildningsförvaltningen inte görs på grund utav att behov saknas, uteblir däremot dessa tillkommande tomträttsintäkter.

Slutsats-ekonomi

Projektets kalkyl visar på ett litet överskott vilket är positivt. Inom Fokus Skärholmen kommer fokusområden med sämre lönsamhet att behöva hjälpas upp av fokusområden med bättre lönsamhet.

Givet projektets ekonomiska osäkerheter ovan finns det dock skäl att anta att projektets ekonomi kan komma att ändras, uppåt och nedåt, under projektets gång.

Projektets finansiering måste beaktas i kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Projektet, som är en del av Fokus Skärholmen, bidrar till det övergripande målet om 4000 nya bostäder i antagna detaljplaner till 2018. Projektet stämmer väl överens med stadens mål om bland annat:

- verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm
- mångfald av upplåtelseformer
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- koppla samman stadens delar (ÖP)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (ÖP)

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar

Den aktuella exploateringen avser ca 300 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2663 lägenheter i hyresrätt, 670 lägenheter i bostadsrätt samt 566 bostäder med äganderätt.

Lokaler

Inom detaljplanen för projektet regleras en mindre lokal i bottenvåning. Utöver detta ger planbestämmelserna flexibilitet i användning av levande bottenvåningar.

Inom Fokus Skärholmen genomförs förskoleplaneringen på en övergripande nivå för hela stadsdelen. Behov finns av en omfattande utbyggnad av nya förskolor och tre nya grundskolor samt utbyggnad av befintliga grundskolor. Inom Söderholmen planeras därför för utbyggnad av Söderholmsskolan samt utökade byggrätter för två förskolor för att möta framtida behov.

Likartad planering pågår för stadsdelens behov av LSS och gruppboheter. Riksbyggen ska i överenskommelse med stadsdelsförvaltningen uppföra och upplåta 6 st. enrumslägenheter alternativt gruppbohet om ca 450 m² enligt LSS.

Miljö

Kontorets bedömning är att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Förslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I projektet tas endast små grönytor i anspråk. Staden gör investeringar i Johannesdalsparken inkl. Johannesdals badplats.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år

enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Genom borttagande av gångtunnlar och marksänkingsåtgärder förbättras tillgängligheten på allmän plats, i synnerhet för stråket från Vårbergs centrum ner mot Johannesdals badplats.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv inverkan på barn och deras livsmiljö. Inom projektet planeras för större och förbättrade skol- och förskolegårdar samt förbättring av park och badplats. Grusplanen ersätts av en konstgräsplan med tillhörande löparbanor och längdhoppningsbana. Skolan får en idrottshall.

Projektet är delvis baserat på integrerad barnkonsekvensanalys som gjorts inom ramen för Fokus Skärholmen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer beslut om vad dessa medel ska avsättas till beslutas utifrån ett gemensamt konstprogram för Fokus Skärholmen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden beräknar att påbörja sina arbeten kvartal 3 2020 med en utbyggnadstid på cirka 18 månader. Bolagen kan därför tillträda och byggstarta tidigast år 2022. Om möjlighet till tidigare tillträde ges kommer att utredas i samband med att gemensam tidplan upprättas.

Risker och osäkerheter

Riskerna för projektets genomförande är få. De risker som finns är främst kopplade till utbyggnadstid och utbyggnadstakt. Staden ska i ett befolkat område genomföra omfattande ombyggnationer av befintliga vägar som trafikeras under utbyggnadstiden. Det ställer krav på hantering av tredje man i utbyggnadsskedet.

Nuvarande grusplan kommer sannolikt att behöva saneringsåtgärder inför genomförande. Omfattningen av åtgärderna kommer att utredas vidare.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikförvaltningen, idrottsförvaltningen samt utbildningsförvaltningen.

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.

Trafikkontoret har granskat stadens trafikåtgärder. Idrottsförvaltningen har granskat stadens förslag till konstgräsplan. Utbildningsförvaltningen har genom Sisab uttryckt de behov som finns avseende skola och skolgård.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret. Stadsledningskontoret är informerat om projektets omfattning och risker.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet är ett delprojekt inom Fokus Skärholmen och har utarbetats utifrån Fokus Skärholmens mål och strategier i nära samråd med byggherrarna. Projektet avser visa på en satsning på området Vårberg med tillförande av stadskvaliteter som tidigare saknats. Projektet är delvis baserat på integrerad barnkonsekvensanalys utifrån vilken både staden och byggherrarna har anpassat projektering och arbetssätt.

Inför genomförande av projektet ska staden och byggherrarna upprätta en gemensam tidplan och tillsammans lägga fokus på social hållbarhet även under genomförandetiden.

Exploateringskontoret ställer sig positivt till projektet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Lönsamhetskalkyl inklusive utgifter för ny idrottsyta i anslutning till projektet