



Jörgen Nygård
Innerstad
Telefon: 08-508 269 48
Jorgen.nygard@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Lilla Essingen 1:11 mm till Svenska Bostäder och till Sjaelsö Sverige AB samt principöverenskommelse med Vasakronan. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Lilla Essingen 1:11 mm till dels Sjaelsö Sverige AB dels Svenska Bostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enligt förslag i utlåtande.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.
3. Nämnden godkänner principöverenskommelsen mellan Staden och Vasakronan.
4. Exploateringsnämnden godkänner fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering av projekt inom fastigheterna Lilla Essingen 1:11 mm (inriktningsbeslut).

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Bilaga 1: Förslag till bebyggelse

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl

Bilaga 3: Expl-Nyckeltal



Sammanfattning

Vasakronan och staden äger marken väster om Essingeleden på Lilla Essingen. Parterna har utifrån detta tagit fram ett förslag till bebyggelse, i samarbete med SBK, och avser att genomföra programsamråd, se bilaga 1. För att redan i tidigt skede reda ut hur viktiga gemensamma frågor skall lösas har parterna träffat en principöverenskommelse.

Samrådsförslaget innebär att stadens mark planläggs för bostadsändamål medan Vasakronans mark planläggs huvudsakligen för kontorsändamål. Totalt tillförs området ca 260 lgh, varav ca 200 lgh på stadens mark, och ca 15 000 kvm kommersiell yta.

Stadens bebyggelse består av två områden, dels ett område längs Essingeleden dels ett område i nuvarande hamnbassäng. Området längs Essingeleden föreslås bebyggas med en huskropp som utformas som bullerskydd så att en tyst park kan skapas. Huset blir ca 10 våningar högt och innehåller ca 120 hyreslägenheter. Markanvisning för huset längs Essingeleden föreslås ske till Svenska Bostäder.

I hamnbassängen och hamnområdet, som idag nyttjas av Lilla Essinge Båtklubb, byggs fyra huskroppar, om 5-7 våningar, innehållande ca 80 bostadsrätter. Markanvisningstävling har hållits för ovan nämnda byggrätt, vinnare blev Sjaelsö Sverige AB. Försäljningsinkomsterna för detta projekt bedöms till ca 148 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-12-03.

Genomförandet, vilket bedöms påbörjas under 2011 och avslutas 2015, inleds med utbyggnad av gator samt flytt av sedimenteringsbassäng. Efter detta kan båtklubben flyttas varefter bostadsbyggnationen påbörjas. Arbetena avslutas med att parken görs i ordning.

Kontoret har haft kontakt med Kungsholmens stadsdelsförvaltning och stadsbyggnadskontoret avseende markanvisningen.

Investeringsanalysen 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. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 5 mnkr motsvarande 25 000 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).

Genom föreslagen byggnation ökar områdets mångfald då det nya området kommer att innehålla både bostads- och hyresrätter samt arbetsplatser vilket överensstämmer med stadens Vision 2030. Vidare är det positivt att bygga attraktiva bostäder på vatten och samtidigt skapa en tyst kvalitativ park.

Bakgrund

På Lilla Essingen finns idag ca 3000 lägenheter varav ca 50 % utgörs av hyresrätter. Allmännyttan finns dock inte representerade i området. Staden har under de senaste åren inte lämnat någon markanvisning på ön.

SBK genomförde under år 1998 programsamråd som omfattade hela Lilla Essingen inför planerad utbyggnad för framförallt bostäder på södra delen av ön (Lux-området). Efter programsamrådet nedprioriterades fastigheten Primus 1, ägd av Vasakronan, på öns västra del.

För att möjliggöra detaljplanen för Luxområdet, som nu är färdigställt och inflyttat, ingick GFK år 2003 ett principavtal med Vasakronan för att tillskapa möjlighet att evakuera en båtklubb. Avtalet innebar att strandmark togs i anspråk av fastigheten Primus 1 för bryggändamål. Vidare medförde avtalet att Vasakronan fick en option på att köpa en mindre markbit av staden, som behövdes för fastighetens framtida utveckling, till marknadspris.

I april 2006 godkände SBN startpromemorian för Kv Primus och gav kontoret i uppdrag att planlägga området för kontorsändamål. Exploateringskontoret har deltagit i planprocessen eftersom dels fastigheten angränsar mot stadens mark dels för att bevaka ovannämnda principöverenskommelse. Under ärendets gång har det framkommit att området väster om Essingeleden kan förbättras om även stadens mark bebyggs. Vasakronan och exploateringskontoret har framtagit ett förslag till bebyggelse i samarbete med SBK och avsikten är att genomföra programsamråd utifrån detta, se bilaga 1.

Området som bebyggelseförslaget omfattar utgörs idag för stadens del av parkmark och för Vasakronans del av kvartermark. I parkområdet finns idag en hundrastgård samt en båtuppläggningsplats för Lilla Essinge Båtklubb. Vattenområdet används av båtklubben för hamnverksamhet. Fastigheten Primus 1 används för kontorsändamål och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till ca 25 000 kvm. Programområdet angränsar mot söder, väster och norr mot Mälaren.



Trots det fantastiska läget nyttjas området sparsamt eftersom bullernivåerna från Essingeleden, som gränsar mot programområdet i öst, är höga.

Beslut

2006-04-28 SBN godkänner start PM.

Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kvartal 2, 2009. När tomträttsavtal och köpeavtal är träffat med exploatören ska Exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2, 2011.

Utbyggnadsförslag

Enligt förslaget planläggs stadens mark för bostadsändamål medan Vasakronans mark bebyggs huvudsakligen för kontorsändamål. Totalt tillförs området ca 260 lgh, varav ca 200 lgh på stadens mark, och ca 15 000 kvm kommersiell yta.

Stadens bebyggelse består av två områden, dels ett område längs Essingeleden dels ett område i nuvarande hamnbassäng. Området längs Essingeleden bebyggs med en huskropp som utformas så att den avskärmar buller från Essingeleden (skärmhuset). Huset föreslås bli ca 10 våningar högt och innehålla ca 120 lgh. I hamnbassängen byggs fyra huskroppar, 5-7 våningar höga, innehållande ca 80 lägenheter.

För att kunna angöra föreslagen byggnation i hamnområdet krävs det att en ny gata byggs runt fastigheten Primus 1. En del av gatan kommer att behöva anläggas i nuvarande hamnområde. Vidare kommer en ny gata behöva byggas längs Essingeleden för att angöra marken som anvisats till Svenska Bostäder.

I det framtida planarbetet kommer kontoret undersöka möjligheten att planlägga del av strandkanten/vattenområdet för att möjliggöra aquavillor (husbåtar) samt studera om i ytterligare hus mellan fastigheten Primus 1 och Essingeleden kan byggas.

Principöverenskommelse med Vasakronan

För att redan i tidigt skede reda ut hur viktiga gemensamma frågor skall regleras mellan de berörda fastighetsägarna och klargöra att det finns en samsyn på projektet har Vasakronan och staden träffat en principöverenskommelse.

I överenskommelsen regleras att parterna ömsesidigt skall verka för en helhet med utökad byggrätt för kontor och bostäder i huvudsak i enlighet med här redovisat förslag samt verka för ny hamnplats för Lilla Essingens Båtklubb inom området. Vidare regleras att kostnaderna för utredningar, detaljplan och anläggningar i kommande exploateringsavtal skall fördelas efter värdet av de byggrätter som nyskapas i planläggningen och att i de fall när byggrätter berör båda parter fastighet så skall detta regleras genom fastighetsreglering till marknadspris.

Principöverenskommelse ersätter tidigare tecknad överenskommelse inom samma område och hanterar även rätten för Vasakronan att via servitut klara befintlig nedfart till bolagets fastighet.

Förslag till markanvisning

Markanvisning till Svenska Bostäder avseende ca 120 lgh sker enligt de principer som Exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från Exploateringsnämndens beslut. Marken upplåts med tomträtt, med en avgäld om 170 kr/m² BTA, för hyresrättsändamål.

Behov av barnstugor (3-4 avdelningar) finns i området och kan lösas om Stadsdelsförvaltningen så önskar. Flera bolag har visat intresse att bygga hyresrätter i området, bl a Södermalms Bygg AB, Bo Trygg och Stena Fastigheter. Staden har dock valt Svenska Bostäder dels eftersom allmännyttan inte finns representerade på ön dels eftersom de kommunala bolagen har i uppdrag att bygga nya hyresrätter i Stockholm.

En markanvisningstävlan avseende ca 80 bostadsrättslägenheter har hållits beträffande hamnområdet. Totalt inkom 11 anbud och vinnare blev Sjaelsö Sverige AB. Markanvisningen sker enligt de principer som Exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller två år från Exploateringsnämndens beslut. Marken upplåts med äganderätt, till ett försäljningspris om 16 750 kr/m² BTA. Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2008-10 och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till betalningstidpunkten i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Staden betalar inga extrakostnader för varken extraordinära grundläggingskostnader eller eventuella behov av marksanering. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-12-03 (dnr E 2008-384-1840).



Parkering för hamnhusen bedöms inte vara lämplig i direkt anslutning till den föreslagna bebyggelsen p g a av dess läge i nuvarande hamnbassäng, varför andra alternativ undersöks. Antingen kan parkering lösas under parkmarken belägen direkt söder om hamnområdet eller i garage invid Essingeleden. Parkering för skärmhuset kan lösas under föreslagen bebyggelse eller i ovannämnda garage, se ovan. Eventuellt kan parkeringen för Vasakronans behov komma att lösas gemensamt med ovannämnda markanvisningar.

Sjælsö har inte tidigare erhållit någon markanvisning från staden, Svenska Bostäder har sedan år 2002 erhållit markanvisningar om totalt ca 4 500 lägenheter.

Sjælsö har idag kontor i hela Norden samt i Polen och har ca 200 anställda, varav 28 stycken i Stockholm. I Danmark, där huvudkontoret finns, har bolaget utvecklat 400 lägenheter per år sedan början på 2000-talet. Bolaget är noterat på OMX Nordiska och år 2007 omsatte bolaget 7,8 miljarder SEK.

Genomförande och tidplan

Projektet påbörjas genom byggnation av vägar i området samt flytt av dagvattenanläggning. Efter detta påbörjas grundläggning för hus samt anläggning av påkörningsskydd. Efter att ha färdigställt husen avslutas arbetena med att parken iordningsställs.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare två år till. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2012 och första inflyttning bedöms till år 2014.

För att detaljplanen skall antas krävs att SBN godkänner plansamråd, programsamråd samt utställning. För genomförande krävs godkännande i både Exploateringsnämnden och i KF.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns en rad risker, utöver planprocessen, med att bygga dels i närheten av Essingeleden dels i vattenområde. Kontoret har tagit del av projekt med likartade förutsättningar och bedömer riskerna vara hanterbara.

Inriktningsbeslut

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 5 mnkr motsvarande 25 000 kr/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att upplåtas dels med tomträtt dels med äganderätt. Exploateringsgraden på stadens markinnehav uppgår till 2,7 enligt de förslag som hittills redovisats.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 188 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2008, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst byggnation av ny gata och park samt flytt av dels båtklubb dels sedimenteringsbassäng. Försäljningsinkomster som avser avyttring av del av fastigheten Lilla Essingen 1:11 beräknas till ca 148 mnkr. Tomträttsunderlaget beräknas till ca 40 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 761 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Även staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 188 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 148 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-0,3	-0,6	-0,3	-29,3	-156,6	-187,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-0,3	-0,6	-0,3	-29,3	-156,6	-187,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	147,9	147,9

Driftbudget

Projektet bedöms påverka Stadens och Nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	max 2,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,7	år 2016
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	135,1	totalt 135,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader Trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4-0,8 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 12,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,1 mnkr per år.



Reavinst för aktuell försäljning uppgår till 135,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i ett tidigt skede förutse stadens utgifter i projektet.

Kontoret har gjort generella riskpåslag på utgifterna och tror inte att dessa kommer att överstiga budget. Vidare bedömer kontoret inte det troligt att mängden byggrätter avviker avsevärt mot budget. Den största enskilda risken i projektet är priset på marken som anvisas till Sjaelsö då denna är kopplad till prisutvecklingen på bostadsrätter på Kungsholmen.

Slutsats-ekonomi

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 5 mnkr motsvarande 25 000 kr/ekvivalent lägenhet.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tillgänglighet

Kontoret gör i detta tidiga skede bedömningen att området kommer att bli tillgängligt.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med stadens mål att utveckla Stockholm och till skapa fler bostäder.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta/påverkan på barn

Bullernivån i området är hög, 60-65 decibel, vilket resulterar i att användningen av befintlig parkmark är försumbar. Genom att bygga skärmhuset längs Essingeleden, där bullernivån är som högst, minskar ljudnivån i övriga delar av parken. Marken som anvisas till Sjaelsö ligger till största delen i hamnbassängen och tar således ingen grönyta i anspråk. Vidare resulterar flytten av båtuppläggningsplatserna att tyst parkmark invid Mälaren skapas.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Arbetstillfällen kommer att skapas, dels under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.



-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som Nämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är i huvudsak tillgång till rekreationsområde, markföroreningar, buller samt verksamheter som kräver skyddsavstånd.

-Evakuering av båtklubb

Inom hamnområdet finns en båtklubb, Lilla Essinge Båtklubb, som behöver flyttas. Uppläggningsplatserna, ca 55 stycken, föreslås förläggas mellan skärmmuset och Essingeleden och under lokalbron mellan Stora och Lilla Essingen. Bryggplatserna ersätts i närheten av befintligt hamnområde. Exploateringskontoret har haft kontakt med både trafikkontoret och båtklubben och erhållit acceptans för föreslagen lösning.

-Flytt av sedimentbassäng

På den yta som föreslås att i framtiden bli uppläggningsområde för båtklubben, återfinns en sedimentbassäng i ytläge som renar dagvatten från Essingeleden. Denna bassäng flyttas antingen helt in under Essingeleden eller förläggs under mark. Kontoret har varit i kontakt med Vägverket i frågan vilka ställt sig positiva till förslaget.

Byggnation i vatten och klimatförändringar

Enligt klimat och sårbarhetsutredning (SOU) framgår att vattennivån framöver kan komma att höjas, i Mälaren bedöms emellertid denna risk vara liten. I samband med ombyggnaden av Söderström-Slussen kommer avtappningskapaciteten av Mälaren att öka vilket resulterar i att risken för framtida översvämningar minskar. Vid den framtida planeringen av området kommer översvämningrisker att utredas och beaktas.

-Påverkan på barn

Det finns idag inga kända negativa konsekvenser för barn i området. Genom projektet skapas möjlighet att skapa en tyst park i området.

-Nyttjanderättsavtal

Inom hamnområdet har VM-data, som hyr lokal inom fastigheten Primus 1, rätt att bibehålla och nyttja området med ledningar samt tillhörande anordningar för kylvattenförsörjning. Nyttjanderätten gäller tom 2010-04-30 och förlängs med 5 år i taget. Ledningarna ligger i vägen för föreslagen byggnation i vatten och kan därför inte vara kvar. Av denna anledning kommer avtalet sägas upp, bolaget



kommer att föreslås nytt kontrakt med likartade villkor som befintligt avtal men där uppsägningstiden är ett år.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har utvecklat förslaget i samförstånd med Vasakronan och SBK.

Kontoret har även haft kontakt med Stadsdelsförvaltningen vilka framfört behov av både förskola och lekplatser. Kontoret gör bedömningen att behoven kan tillgodoses. Vidare föreslår förvaltningen att vägen inte skall dras runt fastigheten Primus 1 eftersom det avsevärt försämrar det rekreativa värdet på ytor som idag används för badplats och boulespel.

Kontoret har informerat Idrottsförvaltningen om båtklubben som kommer att behöva flyttas.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha Exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Genom föreslagen byggnation ökar områdets mångfald då det nya området kommer att innehålla både bostads- och hyresrätter samt arbetsplatsområden. Vidare är det positivt att förena både nya attraktiva bostäder på vatten och samtidigt skapa en tyst kvalitativ park.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa dels markanvisningsavtal dels principöverenskommelse samt ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut