

Handläggare
Maria Öberg
08-508 266 78

Till
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 9:1 på Södermalm till Olov Lindgren AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Södermalm 9:1 till Olov Lindgren AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 19,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 78
Växel 08-508 276 00
maria.e.oberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Olov Lindgren AB, nedan även kallad byggaktören, har inkommit med en markanvisningsansökan för området i Tjurbergsparkens norra del, inom fastigheten Södermalm 9:1, på Södermalm. Förslaget bedöms kunna ge ca 80 stycken hyreslägenheter om totalt ca 6 200 kvm BTA bostad och möjliggör även för förskoleytor samt eventuellt inslag av kommersiella lokaler. Området gränsar till skolfastigheten Van der Huff som också ägs av byggaktören. Parkeringsplatser ska lösas inom kvartersmark.

Efter fastighetsbildning avses marken upplåtas med tomträtt till Olov Lindgren AB. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Genomförandetiden bedöms till två år, med byggstart 2020.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 19,0 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 19,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 188 %.

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

Kontoret ställer sig positivt till förslaget då det ger ett tillskott av nya hyresrättslägenheter i ett gott kommunikationsläge. Förslaget ger samtidigt möjlighet att bättre tillgängliggöra en central kvarterspark. Under planarbetet kommer fokus att ligga på hur den nya bebyggelsen kan möta den omkringliggande miljön vilken har höga kultur- och sociotopvärden. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund till markanvisningen

Fastighetsbolaget Olov Lindgren AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter om totalt ca 6 200 kvm BTA bostad, samt inslag av kommersiella lokaler i Tjurbergsparken på Södermalm. Bolaget föreslår att parkering löses inom den angränsande fastigheten Van der Huff 8, genom att den underbyggs med ett garage. Van der Huff 8 ägs av Olov Lindgren AB.

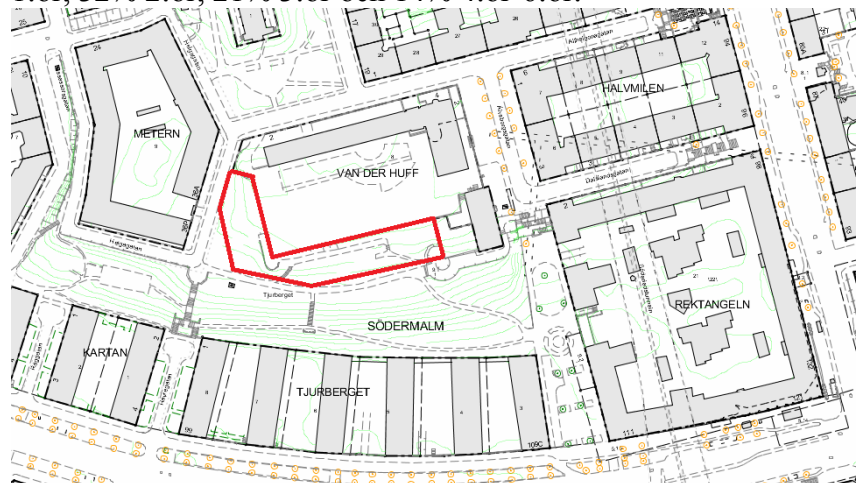
Olov Lindgren äger och förvaltar fastigheter i Stockholm. Bolaget har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 85 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken aktuell del av fastigheten är avsedd för planterad allmän plats och parkändamål.

Tjurbergsparken anlades under åren 1932-1935. Parken ligger i huvudsak i en brant sluttning med 13 meter mellan högsta och lägsta punkt.

Kringliggande bebyggelse består av den gamla stenstaden med främst bostadshus från 1920 – 1930-talet samt skolbyggnaden inom Van der Huff 8 från 1931.

Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter i området är relativt jämn, med en liten övervikt åt bostadsrätter. Inom stadsdelen Södermalm är fördelningen av lägenhetsstorlekar 33% 1:or, 32% 2:or, 21% 3:or och 14% 4:or-6:or.



Karta över området

2015 markanvisades mark för 17 radhus på Lundagatan till Byggnadsfirman Erik Wallin AB där planarbete nu pågår. Samma år anvisades mark för 57 hyresrättslägenheter i Bergsgruvans park till Wallenstam, för vilket beslut om planstart ännu inte tagits. 2016 tilläggsmarkanvisades mark för 390 lägenheter, varav 245 hyresrättslägenheter och 145 bostadsrättslägenheter, till åtta olika byggherrar inom Kvarteret Persikan.

Det har, under de senaste fem åren, inkommit tre andra markanvisningsansökningar inom det aktuella området.

Direktanvisning till Olov Lindgren AB motiveras med att bolaget bedöms ha det förslag som bäst stämmer överens med stadens ambition kring platsen. Att bolaget äger grannfastigheten Van der Huff 8 skapar större möjlighet att utveckla platsen samt förenklar parkerings- och angöringsfrågor.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Kontoret föreslår att ett område om ca 3100 kvm markanvisas för nybyggnation av ca 80 hyresrättslägenheter i flerbostadshus samt att processen får utreda eventuellt inslag av kommersiella ytor.



Ortofoto

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. Marken upplåts med tomträtt till byggherren.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Det lägesbaserade parkeringstalet bestäms till 0,35 platser per lägenhet samt ytterligare 10% för besöksparkering. En parkeringslösning i enlighet med markanvisningsförslaget skulle kräva planändring av fastigheten Van der Huff 8. Hur kvarteret ska angöras och parkering säkerställas måste utredas vidare.

Om utredning under planprocessen visar att behov finns ska förskola inrymmas inom kvartersmarken.

Tidigt i planprocessen ska en utredning tas fram som redovisar hur ledningarna som ligger inom området kan flyttas. Under planprocessen ska hänsyn tas till den nätstation som är belägen strax utanför området så att skyddsavståndskraven uppfylls.

Det pågår ett planarbete inom fastigheterna Tjurberget 3-8 belägna i Tjurbergsparkens södra del och start-PM togs 2013. Samordning mellan de båda processerna, vad gäller t.ex. nödvändiga utredningar, ska ske då Staden bedömer att behov föreligger.

Om det under planprocessen beslutas att kommersiella lokaler ska inrymmas inom exploateringen ska förhandling om den kommersiella tomträttsavgälden ske senast vid tillfället för tecknande av överenskommelse om exploatering.

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 samt 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 19,0 mnkr motsvarande 311 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19,5 mnkr. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gångväg, kostnader för ledningsflyttar samt investeringar för att bättre tillgängliggöra parken.

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 19,5 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,3	-0,5	-0,8	-12,9	-5,0	-19,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,3	-0,5	-0,8	-12,9	-5,0	-19,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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.

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5	max 1,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	max -0,5	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	1,4	0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,5 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det är svårt att i det här tidiga skedet förutse slutlig exploateringsgrad samt stadens utgifter i projektet. Huvudsaklig infrastruktur finns i området och inga stora investeringar krävs för detta. Utgifterna avser istället främst investeringar i parken och flytt av ledningar. Förutsättningarna för exploateringsgraden utreds i det fortsatta arbetet.

Slutsats-ekonomi

I detta tidiga skede bedömer kontoret att projektet är lönsamt och kan genomföras inom tidplanen.

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 80 hyreslägenheter. Projektet bidrar till att uppfylla stadens följande mål:

- verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040
- markanvisa 8 500 lägenheter under 2017
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 80 lägenheter föreslagna att upplåtas med hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen idag finns ca 10 000 lägenheter med hyresrätt.

Exploateringsområdet ligger inom Tjurbergsparken på Södermalm. I parkplanen för Södermalm är Tjurbergsparken klassificerad som en kvarterspark. Besökstrycket till parken uppges dock vara lågt. Exploateringen ger möjlighet att bättre tillgängliggöra den återstående delen av parken.

Lokaler

Utredning under planprocessen avgör huruvida förskola ska uppföras inom kvartersmark samt om kommersiella lokaler ska inrymmas projektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är följande:

- Grönkompensation
En del av en park föreslås tas i anspråk och eventuell grönkompensation ska utredas inom ramen för projektet.
- Sociotopområde
Området är en kvarterspark och utgör ett så kallat sociotopområde med betydelse för människor. Området erbjuder således ekosystemtjänster för människors vistelse. Parkens tillgänglighet och trygghet kan dock förbättras och utredning för hur dessa kvaliteter kan behållas och förbättras ska utredas under planprocessen.

- **Ekosystemtjänster**
Ekosystemtjänster som vattenreglerande och temperaturreglerande funktioner finns i området. Tjurbergsparken och Helgalunden är sammankopplade vad gäller träd och grönska vilket bidrar till ekosystemtjänster i området. Utredning under planprocessen ska fokusera på att tillvarata de ekosystemtjänster som finns i området.
- **Dagvatten**
Tjurbergsparken är starkt sluttande. Eventuella risker för ytterligare tillrinning i de lägre områdena p.g.a. exploatering och hårdgörande av ytor i de övre nivåerna av parken, måste utredas.
- **Kulturmiljö**
Det närliggande Kvarteret Metern har fått Stadsmuseets blåklassning och utgör även riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 Kap Miljöbalken. Fastigheten Van der Huff 8 har fått Stadsmuseets blåklassning. Markanvisningsområdet är således omgivet av bebyggelse med höga kulturvärden och utredning krävs för att minimera intrång i kulturmiljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Tjurbergsparken omfattar 1,7 Ha och utgör en grön lunga på Södermalm, men har enligt Södermalms parkplan ett relativt lågt besöksstryck. Att bättre tillgängliggöra parken inom ramen för planarbetet bör därför vara en ambition. Detta samt eventuell kompensation för ianspråktagen grönyta, utöver åtgärder inom parken, kommer att diskuteras med Stadsdelsförvaltningen.

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”. Tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Bebyggelse inom föreslaget område skulle innebära att parkmarken minskar men kontoret ser ändå att möjligheten till att vistelse och naturlek består och kan förbättras i den del av parken som finns kvar. Kopplingen mellan parken och skolgården ska utredas. En dialog med stadsdelsförvaltningen kommer att föras gällande platsen med lämpliga kompensationsåtgärder utifrån lokala behov och intressen.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med Olov Lindgren AB, preliminärt Q4 2019.

Risker och osäkerheter

Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk:

- Markanvisningsområdet är beläget i en park i innerstaden där hänsyn måste tas till många parametrar såsom höga ekologiska värden samt kulturmiljön och befintliga ekosystemtjänster. Komplexiteten med platsen medför en osäkerhet till projektet.
- Exploatering inom området är villkorad av att de ledningar som går genom området kan flyttas.
- Under detaljplanearbetet måste parkering och angöring till den nya bebyggelsen studeras vidare. Förutsättning för projektet är att parkering kan lösas inom kvartersmark.
- Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det finns utvecklingspotential i området och att planarbete kan påbörjas och platsen provas för bostäder och parkändamål. Bedömningen är dock att förslaget behöver omarbetas för att bättre svara på platsens förutsättningar. Stadsbyggnadskontoret vill även att ett planarbete ska bedrivas parallellt med planarbetet inom Tjurberget 3-8 för att möjliggöra ett samlat grepp och för att samordna de utredningar som krävs.

I kommunikation med stadsdelsförvaltningen inför markanvisning har frågorna kring omkringliggande kulturmiljö, samt de ekologiska och sociotopa värden som parken har idag utpekats som kritiska.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Exploateringen skulle bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Inkomsterna från tomträtsupplåtelsen väntas överstiga stadens utgifter.

Parkmiljön har potential att programmeras och tillgängliggöras ytterligare. Ett kommande arbete bör beakta sammanlänkande visuella och rumsliga kopplingar från Ringvägen via parken upp till skolan.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal