



Kontaktperson

Andris Rozenbachs

Ytterstad

Telefon: 08-508 270 25

andris.rozenbachs@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2008-06-12

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark för bostäder inom kv Oväder i Hägersten med IKANO. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom projektet Oväder omfattande nettoinvesteringsutgifter om 22 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering och överlåtelse mellan Exploateringsnämnden och IKANO i projektet Oväder enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2011.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Programmet för Axelsberg-Örnsberg omfattar ca 1000 nya bostäder inkluderande projektet Oväder med ca 200 bostäder och ombyggnad av Hägerstensvägen. Vid genomförandebeslut i marknämnden Mn 2006-05-23 var projekteringen av gatuarbetena inte påbörjad. Efter projektering, upphandling mm har både omfattning, kostnader och intäkter ökat. Ökningen av underskottet kan begränsas till ca 1 mnkr bl.a genom att mark för ca 20 lgh föreslås säljas.



Bakgrund och tidigare beslut

Programmet för Axelsberg-Örnsberg (A-Ö) omfattar ca 1000 nya bostäder inkluderande projektet Oväder längs Hägerstensvägen. Projektet omfattar en ombyggnad och förtätning längs Hägerstensvägen. Vägens norra körbana föreslås smalas av, ledningar läggas om och förskjutas norrut med en stödmur mot tunnelbanan. På vägens södra körbana planeras för 190 bostäder därav 170 hyresrätter (AB Familjebostäder) och 20 bostadsrätter (IKANO Bostaden).

Projektet Oväder ingick i programmet för 20 000 bostäder i Stockholm och kontoret bedömde det som möjligt att klara målet för byggstart under 2006 vilket också innebar att statliga bidrag till byggandet av hyresrätterna skulle kunna utgå.

En förutsättning var att detaljplanen antogs under sommaren/hösten 2006 och en annan att stadens förberedande gatuarbeten längs Hägerstensvägen bedrevs parallellt med bostadsbyggandet vilket bedömdes möjligt men skulle ställa höga krav på precision vid planering och genomförande.

Kontoret föreslog detta upplägg och fick genomförandebeslut i marknämnden 2006-05-23 samt uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med tomträtt med Familjebostäder och IKANO Bostaden. Projektering av gatuarbetena var då inte påbörjad.

Efter genomförandebeslutet startade de förberedande gatuarbetena som genomfördes under 2006. Eftersom detaljplanen för kv Oväder vann laga kraft först 2007-11-23 efter ca 1,5 år av överklagande, kunde byggandet av bostäderna inte påbörjas 2006.

Utökade arbeten efter projektering

I tidigare genomförandebeslut var stadens investeringar kalkylerade till 47 mnkr. Men efter projektering och upphandling visar kalkylerna på en kostnad av totalt 84 mnkr dvs en ökning med 37 mnkr.

Orsakerna är följande:

- Omläggning av ledningar och byggande av stödmur (300m) längs den gamla riksvägen har efter projektering visat sig mer omfattande än vad som kunde bedömas vid kalkylering dvs innan ledningssamordning och projektering genomförts. (+13 mnkr)
- Förtida omläggning av ledningar som avser kommande projekt inom program A-Ö (+9 mnkr)
- Merkostnader på grund av samplanering med bostäder, se bifogad skedesplan (+ 3 mnkr)
- Indexhöjning dvs överhettning inom byggsektorn , oförutsett (25%) (+ 12 mnkr)

Ekonomi

Intäkterna i tidigare genomförandebeslut var 25 mnkr i avgälder. Nu föreslås marken för IKANO:s 20 lgh att säljas istället för att upplåtas med tomträtt. Marken för Familjebostäders 170 lgh upplåts som tidigare med tomträtt men avgälden har ökat eftersom staden efter domstolsbeslut tar ut en högre avgäld.

Sammantaget bättrar detta på intäkterna från 25 mnkr till ca 62 mnkr därav 15,6 mnkr i försäljningsintäkter och 44 mnkr i kapitaliserade avgälder. Eftersom kostnaderna idag bedöms till totalt 84 mnkr innebär detta ett underskott om 22 mnkr att jämföra med det tidigare genomförandebeslutets underskott om 21 mnkr. Detta innebär ett ökat underskott med 1 mnkr jämfört med det tidigare genomförandebeslutet.

Enligt bilagd nuvärdeskalkyl beräknas projektet ge ett underskott på ca 17 mnkr eller 88.000 kr/ekvivalent lgh. Nuvärdesmetoden har då även vägt in drift- och underhållskostnaderna.

Budgetkonsekvenser

Stadens investeringsutgifter för projektet beräknas totalt till ca 84 mnkr och försäljningsinkomsterna till 15,6 mnkr. Staden har förbrukat ca 15 mnkr inom tidigare genomförandebeslut fram t o m 2007. Resterande utgifter för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2008 – 2010. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 4,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomt-rättsavgälder beräknas till ca 1,7 mnkr per år.

Utfallet över åren av investeringar mm framgår av bilagd nuvärdeskalkyl

Genomförande

Kontoret föreslår att marken för IKANO:s 20 bostadsrätter säljs istället för att upplåtas med tomträtt. Kontoret föreslås få i uppdrag att teckna överenskommelse om överlåtelse och exploatering enligt kontorets sedvanliga mall. Överenskommet markpris är 15,6 mnkr.



Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-06-04 (dnr E2008-384-302). Den återstående omfattande och komplicerade ombyggnaden av Hägerstensvägen planeras för byggstart i juni 2008 och bostäderna för byggstart under hösten 2008. Projektering och upphandling av gatuarbetena är genomförd.

Risker och övriga konsekvenser

Eftersom projektet nu är projekterat och även upphandlat har riskerna begränsats. I nuvarande kalkyl har större hänsyn tagits till osäkerhet (ca 25% påslag). I programmet för Axelsberg-Örnsberg avsågs all mark att bebyggas med bostadsrätter och marken säljas. För att få en blandning av upplåtelseformer har sedermera ca 200 bostadsrätter ersatts av hyresrätter med tomträtt vilket försämrat det ekonomiska utfallet för staden.

Konsekvenser för miljö, tillgänglighet och påverkan på barn har tidigare redovisats vid genomförandebeslutet (Mn 2006-05-23).

Kontorets synpunkter

Projektet är en del av programmet A-Ö för förtätning men också upprustning av utemiljön i Axelsberg och Örnsberg. Särskild vikt har lagts på upprustning längs Hägerstensvägen som idag är avstängd för biltrafik och därför har en överdimensionerad vägbredd. Projektet Oväder läker såret mellan Axelsberg och Örnsberg och skapar en attraktiv gatumiljö och ger samtidigt plats för 190 nya lgh. Ett projekt i linje med kontorets uppdrag att förädla ianspråktagen mark.

Intäkterna har ökat samtidigt som utgifterna vilket inneburit att ökningen av underskottet har kunnat begränsas till 1 mnkr.

Kontoret bedömer att kostnaderna är relevanta med hänsyn till den omfattande och komplicerade upprustningen av gatu- och parkmiljön och förtätningen längs Hägerstensvägen.

SLUT