



Gustaf Schneider
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-03-14

Exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelser inom fastigheterna Storseglet 3, Storseglet 5, Gröndal 1:1 m.fl. i Gröndal med GE Real Estate, Nico Real Estate och ByggVesta. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheterna Storseglet 3, Storseglet 5, Gröndal 1:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om ca 73 mnkr och investeringsinkomster om ca 25 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelser mellan exploateringsnämnden och GE Real Estate, Nico Real Estate och ByggVesta avseende fastigheterna Storseglet 3, Storseglet 5, Gröndal 1:1 m.fl. i Gröndal och träffa erforderliga avtal med försäljningsinkomster om ca 63 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Bilaga 1: Exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelser

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

Sammanfattning

En ny detaljplan som planeras antas i KF den 18 februari 2013 har tagits fram för ett område vid Bryggvägen i Gröndal. Detaljplanen möjliggör totalt ca 320 nya lägenheter varav ca 210 kan uppföras inom två privatägda industrifastigheter och ca 110 på stadens mark. Ca 70 av bostäderna på stadens mark blir hyresrätter. En ny offentlig plats tillskapas vid vattnet med bryggor och allmänna vistelseytor, en ny allmän park byggs centralt i området och gatunätet rustas upp. Kontoret har förhandlat fram tre förslag till genomförandeavtal. Två av avtalen tecknas med ägarna till industrifastigheterna och reglerar att staden erhåller exploateringsbidrag för utbyggnad av de allmänna anläggningarna i området. Det ena avtalet omfattar även att staden säljer tillskottsmark. Det tredje avtalet fullföljer och ersätter tidigare markanvisningsavtal på stadens mark och innehåller markförsäljning och tomträttsupplåtelser.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 31 mnkr. De sammanlagda utgifterna beräknas till drygt 73 mnkr och de sammanlagda investeringsinkomsterna beräknas till knappt 25 mnkr i löpande prisnivå. Detta ger en nettoinvestering på knappt 49 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas bli 135 %.

Projektet beräknas ge försäljningsinkomster till staden om ca 63 mnkr i löpande prisnivå. Expertrådet har tidigare behandlat försäljningen av den markanvisade marken och kommer att behandla försäljningen av tillskottsmark 2013-01-30.

Staden har från början velat ta ett helhetsgrepp i planeringen av området vilket medfört att projektet varit både komplicerat och tidskrävande. Resultatet är att ett nytt stadsparti med en sammanhållen struktur och allmänna platser med stora rekreativa, sociala och ekologiska värden kan tillskapas samtidigt som projektet beräknas generera ett ekonomiskt överskott till staden.

Bakgrund till överenskommelserna

Inom stadsdelen Gröndal med angränsande stadsdelar Liljeholmen, Aspudden och Midsommarkransen pågår ett stort stadsutvecklingsarbete. Liljeholmen – Lövholmen växer med omkring 5 000 nya lägenheter, Telefonplan med omkring 2 000 nya lägenheter och Aspudden-Midsommarkransen med omkring 1 500 nya lägenheter. Staden arbetar medvetet med att binda samman stadsdelarna och skapa en tätare, sammanhållen stadsbygd, samt stärka Liljeholmens funktion som lokalt centrum och knutpunkt. Stadsdelarna kommer därmed att genomgå en förändring mot mer innerstadslika förhållanden. Planeringen sker därför utifrån samma

förutsättningar som gäller för innerstaden vad gäller trafik, miljö, bebyggelsetäthet etc. Målet är att skapa stadsmässiga miljöer med alla dess komponenter, en helhet med bostäder, verksamheter, service, torg och parker m.m.

Totalt möjliggör projektet ca 320 lägenheter varav ca 210 kan uppföras inom två privatägda industrifastigheter och ca 110 på stadens mark. Ca 70 av bostäderna på stadens mark blir hyresrätter. En ny offentlig plats tillskapas vid vattnet med bryggor och allmänna vistelsezoner, en ny allmän park byggs centralt i området och gatunätet rustas upp. Projektområdet består idag huvudsakligen av parkmark, vattenområden, fastigheten Paddeln 1 som staden arrenderar ut för kanotverksamhet samt två privata industrifastigheter, Storseglet 3 och 5.



Översiktskarta.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2007-06-14 att lämna markanvisning för bostäder till ByggVesta Bo AB. Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2009-05-14. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2012-12-13 och avses, under förutsättning att exploateringsnämnden fattar genomförandebeslut 2013-03-14, antas i kommunfullmäktige 2013-04-08.

Förslag till genomförandeavtal

Kontoret har förhandlat fram exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelse. Ett avtal är framtaget med GE Real Estate Storseglet AB (GE) som äger Storseglet 3 (kvarter E och F), ett med Nico Real Estate AB (Nico) som äger Storseglet 5 (kvarter B) och ett med ByggVesta Bo AB (ByggVesta) som tillsammans med staden utvecklat bebyggelsen på stadens mark (kvarter A, C och D). Avtalsförslagen finns bilagt detta utlåtande och sammanfattas i korthet nedan.



Föreslagen ny bebyggelse i grått. Kv A, C och D ägs av Staden. Kvarter B ägs av Nico. Kvarter E och F ägs av GE.

GE, Storseglet 3, kvarter E och F

GE lämnar exploateringsbidrag om 19 miljoner kronor till staden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom området. Mark som idag ägs av GE men som i den nya detaljplanen blir allmän plats övergår utan ersättning till staden. Inom en mindre vattenfastighet som staden förvärvar efter fattat genomförandebeslut ges GE en servitutsrätt att bygga och underhålla en konstruktion som skydd för GE:s byggnader mot påkörning från medelstora fartyg. Ovanpå påkörningsskyddet har staden rätt att bygga och underhålla en gångväg för allmän gångtrafik. GE köper även tillskottsmark av staden som genererar försäljningsinkomster om knappt tio miljoner kronor i löpande prisnivå. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 30 januari 2013 (dnr E2012-384-656).

Nico, Storseglet 5, kvarter B

Nico lämnar exploateringsbidrag om 5 miljoner kronor till staden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom området. Mark som idag ägs av Nico men som i den nya detaljplanen blir allmän plats samt ett mindre område kvartersmark som endast får bebyggas med garage och mindre komplementbyggnad övergår utan ersättning till staden. Avtalet är utformat utifrån att Nico enligt den föreslagna detaljplanen kan ha kvar användningen industri på sin fastighet i maximalt tio år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

ByggVesta, stadens mark, kvarter A, C och D

Avtalet med ByggVesta omfattar försäljning av mark för två bostadsfastigheter (kvarter D och knappt halva kvarter C) om ca 50 mnkr och tomträttsupplåtelser för två bostadsfastigheter (kvarter A och drygt halva kvarter C). Priset på marken som ByggVesta ska förvärva behandlades av expertrådet den 4 juni 2007 (dnr E07-384-723) i samband med markanvisningen. Framför och inom kvarter D finns idag en byggnad som ägs av en kanotverksamhet. Fastigheten som byggnaden står på (Paddeln 1) arrenderas ut av idrottsförvaltningen. Den nya detaljplanen medger kanotverksamhet i och kring kvarter D och avsikten är att verksamheten ska flyttas dit. För de utrymmen och det markområde som får användas för kanotverksamhet avser staden bilda en tredimensionell fastighet som hyrs ut till kanotverksamheten. För de kostnader som belastar ByggVesta för att bygga stommar m.m. som omsluter stadens tredimensionella fastighet ska avdrag göras på köpeskillingen. Under förutsättning att staden kommer överens om hyresvillkoren med kanotverksamheten ska ett separat avtal som reglerar villkoren för evakuering, rivning, projektering och byggande träffas mellan ByggVesta och inom Stockholms stad berörda nämnder. Inom staden är det enligt gällande gränssnitt fastighetskontoret som ansvarar för ägandet av den tredimensionella fastigheten och idrottsförvaltningen för uthyrningen till verksamheten. Om ingen överenskommelse nås med kanotverksamheten eller någon annan hyresgäst får den tredimensionella fastigheten enligt detaljplanen även användas för bostadsändamål.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 48,8 mnkr. 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 ett positivt nettonuvärde om 31 mnkr motsvarande 98 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Stadens mark kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,85.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 73 mnkr, varav 2,3 mnkr avser redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser huvudsakligen utbyggnad av allmän plats inklusive flytt av tekniska anläggningar och ledningsflyttar. Inkomsterna består av exploateringsbidrag och beräknas till ca 25 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 63 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 62 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 149 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 135 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står byggherrarna för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 73 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 25 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

¹ 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	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,3	-30,6	-39,3	-1,1	0,0	0,0	-73,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	24,5	0,0	0,0	0,0	24,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,3	-30,6	-14,8	-1,1	0,0	0,0	-48,8
Försäljningsinkomst	0,0	63,2	0,0	0,0	0,0	0,0	63,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	max 0,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2	år 2019
Reavinst/förluster	62,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 62,1
Summa resultatpåverkan nämnd	62,9	0,8	0,8	0,8	0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,5 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 62 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden p.g.a. överklaganden och de verksamheter som måste evakueras. En förskjuten tidplan medför risker för ökade indexkostnader.



Kostnadsuppskattningen för de allmänna anläggningarna som staden erhåller exploateringsbidrag för och som staden ska bygga ut är gjorda utifrån en programhandling. I den fortsatta projekteringen finns risk för att nya fördyrande omständigheter uppstår.

Slutsats ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ett tillskott om ca 320 lägenheter. Stadens andel omfattar ca 110 lägenheter varav ca 70 är hyresrätter. Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet och att värna blandade upplåtelseformer. Projektet bidrar även till stadens övergripande mål att stärka centrala Stockholm, koppla samman stadens delar samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Kontoret beskrev i markanvisningsärendet att ett nytt stadsparti skulle kunna tillskapas med nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service och kan nu konstatera att detta kan bli verklighet.

Lokaler

I ett flertal botten- och suterrängvåningar i bostadshusen ges i detaljplanen möjlighet att anordna lokaler för olika verksamheter. Exempelvis kontor, bokal, mindre butiksverksamhet, föreningslokal och dylikt. Kanotklubben kan vara kvar i området i och i kring kv D. Två förskolor kan inrättas, en i kv A och en i kv C.

Miljö

Områdets natur- och rekreationsvärden har i ett tidigt skede utretts av kontoret. Ekar, pilar och andra större träd inom bebyggelseområdet har mätts in. Ett värdefullt kärnområde för ekar har medfört att de nya byggnaderna och gatorna placerats så att viktiga träd kan sparas. Särskilt värdefulla ekar på kvartersmark skyddas genom bestämmelse i detaljplanen. Längs strandkanten växer pilar och hänsyn har tagits till att kunna spara så många som möjligt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensationen i projektet består av att ett nytt torg med bryggor mot vattnet och en ny allmän strandpromenad anläggs längs strandlinjen, delvis ut i vattnet, från projektområdet och österut under Essingeleden till Ormberget i

Gröndal. Därigenom åstadkommes ett sammanhängande gångstråk längs vattnet från Hägersten till Årsta. Den befintliga kanotverksamhetens placering och en av industrifastigheterna har gjort att detta tidigare inte varit möjligt. Vidare grönkompensation i projektet består av att en ny allmän park med mycket värdefulla ekar tillskapas inom vad som idag är en privat industrifastighet. Slutligen består grönkompensationen i projektet av att en ny lekplats anläggs i den östra delen av Ekensbergshöjden, nära kvarter C där en förskola planeras.

Energihushållning

Byggherren som ska bebygga stadens mark har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp. Undantag från stadens riktlinjer är nödvändiga för en entré som får 17 meter till plats där handikapparkering kan anläggas samt för två entréer som får 30-35 meter till plats där hushållssopor kan lämnas.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn genom de förskoleplatser som möjliggörs. Trafikkontoret har under planprocessen utrett trafiksäkerhet och risker för barn. Ett antal frågor såsom hur gatan utformas så att hastigheten hålls nere, hur barns möjlighet till överblick i det offentliga rummet beaktas och hur det kan göras tydligt vid vattnet var bryggdelar tar slut har identifierats som underlag för fortsatt projektering.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för utsmyckning i den nya centrala allmänna parken.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet omfattar bostadsexploatering inom två privata fastigheter och på stadens mark samt byggnation av allmän park och gata. Samordning av de olika



entreprenaderna kommer att vara nödvändig. Det är dock inte klart idag när de olika befintliga verksamheterna i området kan evakueras. Tidplanen är därför mycket osäker, men grovt planeras byggstart i området till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Risker och osäkerheter

Osäkerheten i tidplanen är stor och beror främst på projektets komplexitet, att många parter är inblandade, att verksamheter måste evakueras samt risken för överklaganden.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret angående gatuutformningen, med stadsdelsförvaltningen angående utformningen av park och behovet av förskola samt med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen angående kanotverksamheten.

Kontorets sammanfattande bedömning

Många intressenter, omfattande utbyggnad av allmän plats och fördelning av kostnaderna för detta, komplicerade planeringsförutsättningar t.ex. genom närheten till Essingeleden och farleden i Gröndalssundet, befintliga tekniska anläggningar och verksamheter som måste flyttas har medfört att projektarbetet varit omfattande och komplicerat. Resultatet av arbetet är dock att många av stadens övergripande mål uppnås och att ett nytt stadsparti med nya allmänna platser med stora rekreativa, sociala och ekologiska värden kan tillskapas samtidigt som projektet beräknas generera ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut