



Christopher Pleyrn
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 06
christopher.pleyrn@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-08-29

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom del av fastigheterna Enskede Gård 1:1, Stureby 1:1, 1:5 och Tjärtunnan K:1.1 i Stureby med JM AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Enskede Gård 1:1, Stureby 1:1, 1:5 och Tjärtunnan K:1.1 omfattande investeringsutgifter om 17,4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Exploateringskontoret och JM AB (nedan kallad Bolaget) har enats om en överenskommelse om exploatering med tomträtt inom del av fastigheterna Enskede Gård 1:1, Stureby 1:1, 1:5 och Tjärtunnan K:1.1 i Stureby, som Bolaget har godkänt.

Marken för bostäderna, cirka 12 822 kvm av fastigheterna Enskede Gård 1:1, Stureby 1:1, 1:5 och Tjärtunnan K:1.1, överläts med tomträtt till Bolaget.

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i fem till sju våningar med totalt cirka 184 hyreslägenheter samt en förskola i bottenvåningen på huset söder om Tussmötevägen i Stureby.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om ca 3 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 17,4 mnkr. Projektet täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 %.

Exploateringskontoret anser att förslaget är väl genomarbetat och att det väl uppfyller målsättningar inom Vision 2030 och Söderortsvisionen.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsområdet är beläget utmed Tussmötevägen i Stureby, på gränsen mot Östberga. Exploateringsnämnden beslutade 2010-01-21 att markanvisa området till JM.



Projektet läge markerat i rött

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för Tjärtunnan mm i stadsdelen Stureby i Stockholm, Dp 2010-15949-54. Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden i september 2013

Förslaget till detaljplanen för projektet möjliggör för bostadsbebyggelse i fem till sju våningar med totalt cirka 184 hyreslägenheter samt en förskola i bottenvåningen på huset söder om Tussmötevägen i Stureby. Förskolan kommer att ha gemensam förskolegård tillsammans med befintlig förskola i fastigheten intill, Stämplaren 4. Planförslaget medger en utbyggnad av parkeringsplatser motsvarande ett parkeringstal på 0,85 per lägenhet. 82 platser är markparkeringsplatser vid kvartersgatorna och 53 platser byggs i garaget under gården i områdets norra del.



Flygbild från nordväst

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2010-01-21. Start-pm togs i stadsbyggnadsnämnden 2010-12-09. Kontoret svarade, med gällande delegation, på detaljplaneremissen 2012-01-11.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med tomrättsupplåtelse vilken godkänts av bolaget.



Överenskommelsen innebär att marken för bostäderna, cirka 12822 kvm av fastigheterna Enskede Gård 1:1, Stureby 1:1, 1:5 och Tjärtunnan K:1.1, överläts med tomträtt till Bolaget.

Bolaget tillträder Fastigheterna när fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll. Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. I detta ärende uppgår investeringen till 17,4 mnkr.

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 3 mnkr motsvarande 19 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Nuvärdeskalkylen lämnas som bilaga till ärendet. Även fliken Expl-Nyckeltal från nuvärdeskalkylen bifogas ärendet.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,16.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 17,4 mnkr, varav 1,2 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflytt samt gatu- och parkåtgärder vid Tussmötevägen men omfattar även saneringskostnad och va-anslutningar mm.

Byggherren står för plankostnaderna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 19 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 %.

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

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 17,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,2	-0,5	-15,8	0,0	0,0	0,0	-17,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,2	-0,5	-15,8	0,0	0,0	0,0	-17,4
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 2014. 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	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	max 0,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2016
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,7	0,7	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr. Avskrivningar för Exploateringsnämnden omfattar som mest cirka 200 tkr under åren 2016, 2017 och senare. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,7 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden pga. överklagande av detaljplanen. En förskjuten tidplan medför risker för ökade indexkostnader. Kostnadsuppskattningen för sanering av marken inom programområdet är preliminär och kan komma att ändras beroende på vilka mängder föroreningar som påträffas i marken.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde som medför en liten ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet uppfyller väl stadens mål.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Söderortsvisionen, Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet möjliggör uppförande av 184 hyreslägenheter i ett attraktivt och kommunikationsmässigt bra läge. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Söderortsvisionen och Vision 2030.

Den aktuella exploateringen avser uppförande av 184 lägenheter i hyresrätt. USK:s statistik för Stureby visar på att cirka 32 % av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt, 36 % med bostadsrätt samt 33 % är småhus. Projektet bidrar därmed till en i varierad upplåtelseform av bostäder i stadsdelen.

Lokaler

Projektet uppfyller Söderortsvisionens mål med att tillgodose ytor för offentlig service då en förskola om 2 avdelningar inklusive förskolegård skall inrymmas i ett av bostadshusen.

Miljö

En bullerutredning har utförts som visar att alla lägenheter får högst 55dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av alla bostadsrummen.

Preliminära utredningar har gjorts av elektromagnetism från magnetfält från angörande kraftledning och befintlig transformatorstation. Dessa visar att elektromagnetismen vid närmaste bostad understiger 0,2 mikrotelsla.

Huddingevägen som ligger i närheten av bostadsbebyggelsen är en transportled för farligt gods. En riskanalys har gjorts och risknivån kommer ligga på en godtagbar nivå.

En dagvattenutredning har utförts med förslag på åtgärder för att omhänderta dagvattnet på lämpligast sätt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I parkavsnittet ner från Vivstavarvsvägen mot Östrandsvägen iordningställs marken och en terrängtrappa byggs för att underlätta för de boende i området kring Vivstavarvsvägen att gå ner till busshållplatsen vid Huddingevägen. I det nya kvarteret byggs ytterligare en trappförbindelse, från den nya kvartersgatan ner till busshållplatsen. Området kring busshållplatsen kommer också att rustas upp, och korsningen mellan cykelstråket och gångvägen till hållplatsen kommer att studeras och utformas med sikte på att minska olycksrisken.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheterna Enskede Gård 1:1, Stureby 1:1, 1:5 och Tjärtunnan K:1.1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp.

Påverkan på barn

Området används endast i liten utsträckning av barn. Kontoret bedömer att möjligheterna till lek är stora i närområdet, dels i parken mellan Sågverksgatan och Bjulevägen, dels i Hemskogen som ger möjlighet till lek i naturområde.

De tillkommande förskoleavdelningarna innebär ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i stadsdelen.



Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015. Stadens ledningsflytt förväntas ske VT 2014 medan gatu- och parkåtgärderna vid Tussmötevägen planeras genomföras delvis i årsskiftet 2013/2014 samt i slutfasen av bostadsbyggnationen.

Risker och osäkerheter

Det finns en osäkerhet i tidplanen främst beroende på risken för ett överklagande. Det finns även risk för att omläggningen av vattenledningen drar ut på tiden men det påverkar endast tidplanen för ett av bostadshusen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget och gatu- och parkåtgärderna vid Tussmötevägen med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som man kan öka både trivseln och säkerheten i området. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt kontorets investeringsutgifter om cirka 17,4 mnkr.

Slut