

Handläggare
Per-Eric Siljestam
08-508 275 37**Till**
Exploateringsnämnden
2015-05-21

Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostäder och lokaler inom fastigheterna Vättinge 1 och 3, Hyppinge 1, Kullinge 1, Risinge 1, Öninge 1 samt delar av Akalla 4:1 i stadsdelen Tensta med Victoria Park AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheterna Vättinge 1 och 3, Hyppinge 1, Kullinge 1, Risinge 1, Öninge 1 vid Tenstastråket, Hyppingeplan och Risingeplan samt delar av Akalla 4:1 vid Tenstastråket omfattande investeringsutgifter om 32,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och att genomföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Gustaf Schneider
Enhetschef

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 275 37
Växel 08-508 276 00
per-eric.siljestam@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Vid Hyppinge- och Risingeplan planeras för cirka 190 nya bostäder. Förtätningen sker huvudsakligen genom tillbyggnad inom befintliga tomträtter samt till viss del inom gatumark, varför en förutsättning för projektet är att staden bygger om gatorna. De tillkommande bostäderna kommer att bli hyresrätter varför även tillkommande mark kommer att upplåtas med tomträtt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i princip ett netto-nuvärde i balans. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 32,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 92 %.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området. Projektet uppfyller delar av målen i Vision 2030 med att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner genomförandet av projektet.

Bakgrund till överenskommelsen

Fastighets AB Tornet planerade 2012 för nya lägenheter och lokaler inom sina tomträttsfastigheter Vättinge 1-3, Hyppinge 1, Kullinge 1, Risinge 1, Öninge 1 samt inom delar av Akalla 4:1 vid Tenstastråket. Genom tillbyggnad ovanpå och utmed gavlarna på befintliga byggnader kunde cirka 200 lägenheter och 1 700 kvm lokaler tillskapas. Förslaget förutsatte ombyggnad av gatumark då delar av Hyppinge- och Risingeplan omvandlades till kvartersmark. Bostadsbebyggelsen på Vättinge 2, sammanlagt 67 lägenheter, var i dåligt skick och avsågs att rivas och ersättas med nya bostäder. Bolaget avsåg även att rusta upp sitt totala bostadsbestånd om cirka 500 lägenheter inom området.

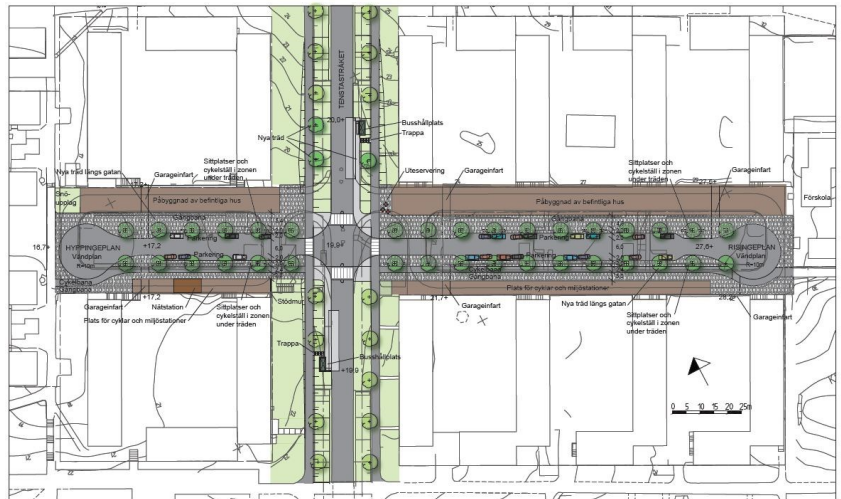


Genom tillbyggnad planeras cirka 190 lägenheter inom det rosa området.



Utbyggnadsförslaget vid korsningen Tenstastråket-Risingeplan. Tillbyggnaden sker både ovanpå och vid sidan av de befintliga husen.

Hyppinge - Risinge
Illustrationsplan
2014-04-20



SWECO 

Omdaning av gatan Hyppingeplan-Risingeplan och del av Tenstastråket med bl.a. nyplantering av träd.

Detaljplanarbetet påbörjades 2013. I januari 2014 sålde Fastighets AB Tornet ovannämnda tomträtter till Victoria Park AB, som därmed övertog markanvisningen och nu avser att fullfölja projektet. Victoria Park AB, nedan kallat bolaget, vill dock behålla och rusta upp lägenheterna på Vättinge 2. De planerade nya bostäderna på Vättinge 2 bortfaller därmed, samtidigt planerar bolaget att bygga fler smålägenheter än tidigare. Totalt beräknas nu 190 lägenheter, cirka 15000 kvm BTA, och 1700 kvm BTA lokaler tillkomma med detta projekt. De tillkommande bostäderna kommer att bli hyresrätter varför tillkommande mark kommer att upplåtas med tomträtt. Kostnadsberäkningen för att bygga om gatan har uppdaterats och kostnaderna kommer att bli cirka 16 mnkr dyrare än vad som redovisades i inriktningsbeslutet.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslöt om markanvisning till Fastighets AB Tornet 2012-11-22. Även inriktningsbeslut fattades. Stadsbyggnadsnämnden beslöt om Start-PM 2013-11-14.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Den största utgiften avser ombyggnad av gatan inklusive ledningsflyttar. I övrigt väntas inga större utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen i princip ger ett nollresultat till staden. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 0,1 mnkr.

I detta ärende uppgår investeringen till 32,3 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 för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 0,1 mnkr motsvarande 300 kr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre och beror på att projektet förutsätter en omdaning av Hyppinge- och Risiningeplan inklusive ledningsflyttar.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 32,3 mnkr, varav 2,3 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. De årliga tomträttsintäkterna kommer att uppgå till 0,9 mnkr per år.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 183 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 92 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till 32,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,3	-1,7	-7,5	-20,6	0,1	0,1	-32,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,3	-1,7	-7,5	-20,6	0,1	0,1	-32,3
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 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas i princip inte påverkas eftersom det är befintlig gata som förbättras vilket innebär att det inte blir några nya driftkostnader. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,9 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

I den fortsatta projekteringen för omdaning av gatan inklusive ledningsflyttar finns risk för att någon fördyrande omständighet uppstår.

Slutsats-ekonomi

Projektets visar i princip på ett nettonuvärde i balans vilket bedöms godtagbart då projektet tillför stadsdelen många positiva kvaliteter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet avser ca 190 lägenheter i hyresrätt i Tensta och bidrar även till att uppfylla delar av målen i Vision Järva 2030 med att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse. I stadsdelen finns 4 265 hyresrätter, 72 %, och 1 661 bostadsrätter, 28 %.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse är i huvudsak hårdgjord gatumark. Nyplantering av träd kommer att ske utefter den nya gatan.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande i projektet 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

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 kommer att utredas i den fortsatta planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

I det fortsatta planerings- och projekteringsarbetet är det angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en trafiksäker utformning.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel från detta projekt kommer att samordnas med medel från andra projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan

Beslut om antagande av detaljplanen förväntas till årsskiftet 2015/16. Omdaning av gatan planeras att påbörjas 2016 och Bolaget planerar sin byggstart till år 2017/18 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Risker och osäkerheter

Detaljplanen kan överklagas, vilket i så fall skulle innebära en förskjutning av tidplanen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har kontinuerligt samrått och diskuterat utbyggnadsförslaget i detaljplanearbetet med stadsbyggnadskontoret och utformat allmän plats i samråd med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal