

Handläggare
Louise Bergman
08-508 264 93**Till**
Exploateringsnämnden
2016-10-20

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng med JM AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Sätra 2:1 omfattande investeringsutgifter om 10,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 93
Växel 08-508 276 00
louise.bergman@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

JM AB har av exploateringsnämnden enligt beslut 2013-04-18 beviljats markanvisning inom del av fastigheten Sättra 2:1 invid Vita Liljans väg i Bredäng. Planförslaget, Detaljplan del av Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng Dp 2014-16297, syftar till att komplettera Bredäng med nya bostäder och möjliggör för tre bostadshus utformade som lameller i fem till sju våningar med totalt omkring 130 lägenheter.

Det aktuella planområdet ligger i anslutning till ett av fokusområdena i projektet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet och avsikten är bland annat att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer.

Projektet innebär investeringsutgifter för staden avseende framförallt omläggning av befintliga ledningar inom blivande kvartersmark, flytt av gångbana och belysning samt ombyggnation och avsmalning av gata. I kalkylen för projektet är också medel avsatta för grönkompenserande åtgärder då befintlig parkyta tas i anspråk för projektet. Hur dessa pengar ska användas kommer att beslutas inom ramen för projektet Fokus Skärholmen för att säkerställa att åtgärderna riktas i enlighet med de övergripande målen för området.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 7,3 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 10,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 168 %.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner beslut om genomförande enligt detta förslag.

Bakgrund till överenskommelsen



Bild 1 - Karta med ungefärligt planområde markerat

JM AB har av exploateringsnämnden enligt beslut 2013-04-18 beviljats markanvisning inom del av fastigheten Sättra 2:1 invid Vita Liljans väg i Bredäng. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att påbörja planarbete för området 2015-02-19 med syfte att möjliggöra tre bostadshus med omkring 120 lägenheter.

Planförslaget, Detaljplan del av Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng Dp 2014-16297, syftar till att komplettera Bredäng med nya bostäder och möjliggör för tre bostadshus utformade som lameller i fem till sju våningar med totalt omkring 130 lägenheter. Parkering ska ske i garage samt markparkering. I södra huset ges även möjlighet till lokaler för centrumändamål. Genomförandetiden i förslaget är 5 år.

I Skärholmen pågår för närvarande projektet Fokus Skärholmen som är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Avsikten är bland annat att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer. Det aktuella planområdet ligger i anslutning till fokusområde 7 i projektet Fokus Skärholmen som är ett område där förtätningar inom befintlig stadsstruktur föreslås.

Platsen är idag planlagd som parkmark. I projektet finns det avsatt medel för grönkompenserande åtgärder som avses användas inom ramen för de övergripande målen för Fokus Skärholmen. Fortum har anslutningspunkter för så kallade mobila panncentraler i området och dessa kommer att finnas kvar.



Bild 2 - Urklipp från plankarta till Detaljplan för del av Sättra 2:1 vid Vita Liljans väg, Dp 2014-16297-54

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2013-04-18 ett område inom fastigheten Sättra 2:1 till JM AB. 2014-05-06 fattades ett inriktningsbeslut gällande investeringsutgifter på cirka 3,6 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljpaneläggning 2015-02-19. Samråd för planen hölls under sommaren 2015 och antagande planeras till november 2016.

Överenskommelse om exploatering

Bolaget och Staden avser teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inför planens antagande och genomförande. Stadens åtaganden vid genomförandet av planen innefattar omläggning av befintliga ledningar inom blivande kvartersmark, flytt av gångbana och belysning samt ombyggnation och avsmalning av gata. Bolaget åtar sig att genomföra planen inom genomförandetiden och uppföra bostäder samt står kostnader för iordningsställande av kvartersmark och anslutningar mot allmän platsmark.

Bolaget ansvarar även för att träffa överenskommelse med Skärholmens stadsdelsförvaltning för stadsdelsnämnden avseende förhyrning av totalt 12 lägenheter samt lokal för dagligverksamhet, alternativt komma överens med stadsdelsförvaltningen om att sådan överenskommelse ej ska träffas.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Vita Liljans väg kommer att smalnas av och byggas om i samband med exploateringen för att få ner hastighetsnivån på vägen. Inför Bolagets byggnation behöver också befintliga ledningar samt befintlig gång- och cykelväg flyttas. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms endast påverkas marginellt.

Staden bekostar anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 10,6 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr motsvarande 73 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,82.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 10,6 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflyttar samt ombyggnation av gata.

Det finns inga inkomster utöver tomträttsintäkter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 100 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 168 %.

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 10,6 mnkr i löpande prisnivå. Det finns inga investeringsinkomster i projektet. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-1,3	-6,0	-2,1	-0,7	0,0	-10,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-1,3	-6,0	-2,1	-0,7	0,0	-10,6
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 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna inom trafikinämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms endast förändras marginellt efter genomförandet. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom

avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,6 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

De ekonomiska risker som bedöms finnas för staden är eventuella fördyrningar kopplade till stadens arbeten och ledningsflyttar som ska genomföras. Orsaker till detta skulle exempelvis kunna vara förskjutningar i tidplanen eller mer komplexa ledningsflyttar än vad som kan bedömas med den tillgängliga information som finns i dagsläget.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi visar på ett överskott enligt den senast upprättade kalkylen. Projektet kan finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen avser cirka 130 lägenheter i hyresrätt. Den föreslagna bebyggelsen är planerad att innehålla en stor andel små lägenheter.

Bostäderna ligger i ett befintligt kollektivtrafiknära läge, Bredängs centrum och tunnelbanan ligger på drygt 400 meters gångavstånd väster om planområdet.

Inom projektet prövas upplåtelse av lägenheter för stadsdelsförvaltningen motsvarande cirka 8 % av det totala antalet lägenheter i projektet samt en lokal för daglig verksamhet.

Parkeringsstalet är i planförslaget satt till 0,38 och förutsätter mobilitetsåtgärder så som parkeringsplats för bilpool eller prova-på-kort till kollektivtrafiken. Cykelparkering för boende anordnas i förråd i husen, i fristående cykelrum samt vid entréer. Omkring 300 väderskyddade cykelparkeringsplatser anordnas i förråd eller cykelrum och ytterligare platser anordnas på förgårdsmark.

Miljö

Under planprocessen har det bedömts att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att främja en levande stadsmiljö i hela staden har det i projektets budget avsatts medel för grönkompenserande åtgärder i och med att en grönyta tas i anspråk för exploateringen. Hur dessa pengar används kommer att beslutas inom ramen för projektet Fokus Skärholmen för att säkerställa att åtgärderna riktas i enlighet med de övergripande målen för Skärholmen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Sätra 2:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav. Samtliga tillkommande bostäder får tillgång till hiss och handikapparkering kan anordnas nära entréerna. Gångvägar mellan husens entréer och gata görs tillgängliga.

Påverkan på barn

Det aktuella området pekas i sociotopkartan ut som värdefull för utevistelse och friluftsliv. Området där hus 3 planeras ligger i anslutning till en förskola. Förskolans verksamhet använder enligt framtagna barnkonsekvensanalys inte de grönområden som påverkas av exploateringen, dock används området av andra barn som lekyta.

Grönområden där hus 1 och 2 planeras används som en plats för naturvetenskaplig undervisning där isformationer som bildas på berg under vintertid upplevs som särskilt värdefulla. Delområdet med bergsformation och skogsdunge ligger utanför planområdet och lämnas oförändrad i samband med exploateringen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Staden kommer inledningsvis att flytta elledningar samt gångbana med belysning. Därefter kommer marken i södra delen av planområdet friläggas från ledningar. Detta arbete beräknas ske under 2017. Ombyggnad av gatan samt gångtunneln är de sista arbetena för staden och dessa kommer att genomföras efter att Bolaget har uppfört bostadshusen.

Risker och osäkerheter

De osäkerheter som finns i projektet för stadens räkning är framförallt genomförandet av ledningsomläggningar. Om dessa drar ut på tiden eller visar sig mer omfattande eller komplicerade än vad som hittills kunnat bedömas riskerar tidplanen att förskjutas eller projektet bli dyrare än förväntat. I kalkylen har hänsyn tagits till viss risk för oförutsedda kostnader. Bolaget bär själv all risk förknippad med sina egna arbeten i projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt intresse att hyra bostäder för särskild service (12 lägenheter) samt lokal för dagcentral i den nya bebyggelsen. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ställer sig positiv till bostäder i ett kollektivnära läge i Bredäng. Den planerade bostadsbebyggelsen är anpassad till platsen och omkringliggande bebyggelse. Projektet bedöms ge ett överskott till staden och medel för grönkompenserande åtgärder har satts av i projektets budget.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal