

Utlåtande 2017: RI (Dnr 123-340/2017)

Bostäder m.m. inom Hässelby Strands centrum

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra exploatering inom Hässelby Strands Centrum omfattande investeringsutgifter om 72 mnkr och investeringsinkomster om 2,8 mnkr.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Under 2002 ansökte Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB om en ändring av detaljplanen för Hässelby Strands Centrum som bolaget då ägde stora delar av. Detaljplanen för Hässelby Strands Centrum (Dp 2002-055774) vann laga kraft under år 2007 och syftar till att möjliggöra för 210 bostäder och cirka 2700 kvm BTA lokalyta. Antalet bostäder har sedan dess justerats till 400 stycken.

Exploateringsnämnden godkände den 13 december 2007 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 46 miljoner kronor och försäljningsinkomster om 26 miljoner kronor.

På grund av ett försenat genomförande har utgifterna i projektet ökat och en revidering av genomförandebeslutet är nödvändig.

Med anledning av detta har exploateringsnämnden den 2 februari 2017 hemställt den reviderade inriktningen till kommunfullmäktige för

godkännande. I samma ärende hemställs till kommunfullmäktige att godkänna genomförandet för etapp 1.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets samlade bedömning är att exploateringen är godtagbar.

Mina synpunkter

Byggandet har nu kommit igång i Stockholm. Under år 2016 påbörjades 7 150 nya bostäder i Stockholm och enligt prognosen för åren 2017 och 2018 ser det ut som att vi kommer att nå en byggtakt en bra bit över 8 000 nya bostäder per år. Detta är historiskt höga siffror som överträffar nybyggnadstakten under perioden 1965-1975 då den senaste stora utbyggnaden av Stockholm skedde. Det ambitiösa mål som staden satt upp om 40 000 nya bostäder under perioden 2014-2020 ser ut att överträffas. Det är mycket glädjande men den höga takten måste hållas i även efter år 2020. Vi lägger nu grunden för det i planeringen, inte minst genom att det år 2016 markanvisades mer än 10 000 lägenheter, varav hälften hyresrätter och att stadsbyggnadsnämnden antog över 12 000 bostäder i start-pm.

Äntligen kan nybyggnationen i Hässelby strands centrum komma igång. Detaljplanen för Hässelby strands centrum antogs år 2007 och sedan dess har enbart delar av den planerade byggnationen blivit av. Den ursprungliga byggherren kom inte igång med bygget och har därefter sålt vidare delar av sitt projekt. Vite för förseningen har utgått men vi kan tyvärr konstatera att denna försening av projektet haft en negativ inverkan på lokalområdet. Det är nu dock glädjande att vi kan gå vidare med ett färdigställande av Hässelby strands centrum.

Bilaga

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra exploatering inom Hässelby Strands Centrum omfattande investeringsutgifter om 72 mnkr och investeringsinkomster om 2,8 mnkr.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Under år 2002 ansökte Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB om en ändring av detaljplanen för Hässelby Strands Centrum som bolaget då ägde stora delar av. Detaljplanen för Hässelby Strands Centrum (Dp 2002-055774) vann laga kraft under år 2007 och syftar till att möjliggöra för 210 bostäder och cirka 2700 kvm BTA lokalyta. Antalet bostäder har sedan dess justerats till 400 stycken.

Exploateringsnämnden godkände den 13 december 2007 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 46 miljoner kronor och försäljningsinkomster om 26 miljoner kronor. Under 2008 tecknades en överenskommelse mellan staden och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB om exploatering inom Hässelby Strands centrum. Som en del av överenskommelsen mellan staden och Skanska överläts Jaktpaviljongen 4, Hundgården 1 samt Hundgården 2 från staden till byggaktören. Byggnation inom Jaktpaviljongen 4 var planerad för en byggstart under 2008 men byggnationen startade inte som planerat och bostadshuset blev istället inflyttningsklart till år 2013.

Skanska sålde under 2012 tomträtten Hundgården 2 till BV Trumfkortet AB. Hundgården 2 inrymmer idag 68 lägenheter samt tunnelbanans nya entré.

På grund av ett försenat genomförande har utgifterna i projektet ökat och en revidering av genomförandebeslutet är nödvändig.

Med anledning av detta har exploateringsnämnden den 2 februari 2017 hemställt den reviderade inriktningen till kommunfullmäktige för godkännande. I samma ärende hemställs till kommunfullmäktige att godkänna genomförandet för etapp 1.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 2 februari 2017 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom Hässelby Strands Centrum omfattande investeringsutgifter om 72 mnkr och investeringsinkomster om 2,8 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta genomföra projektet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

På grund av flera års försening i utförandet av delar av stadens entreprenader i projektet har kostnaderna ökat. Revidering av genomförandebeslutet är nödvändig. Detaljplan Dp 2002-055774 för Hässelby Strands centrum vann laga kraft 2007 och möjliggör närmare 400 bostäder och ca 2700 kvm BTA lokaler fördelat på fyra nya byggnader.

2008 tecknades Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Hässelby Strands centrum med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, som innan projektet startade ägde stora delar av centrumet. Tidsplanen var då att exploateringen skulle påbörjas 2008 och vara klar 2012. På grund av sviktande marknad påbörjades inte exploateringen 2008. Stadens arbeten beräknas vara klara 2018 och sista inflytt bedöms till första kvartalet 2019.

Genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden 2007-12-13 omfattade investeringsutgifter om 46 mnkr samt försäljningsinkomster om 26 mnkr. Staden har även inkomster i form av tomträttsavgälder. Projektet bedömdes då medföra ett negativt nettonuvärde på 3 mnkr eller 11 tkr/ekvivalent lägenhet.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade nettoinvesteringsutgifter på 23,2 mnkr. Nettoinvesteringarna ökar på grund av försenad tidsplan och därmed ökade entreprenadkostnader.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar vid revidering ett negativt nettonuvärde om 16 mnkr, med hänsyn taget till nedlagda kostnader. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 72 mnkr. De sammanlagda investeringsinkomsterna uppgår till 2,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 78 %.

Alla försäljningsinkomster är erlagda och uppgår till 42,4 mnkr. Den ökade försäljningsinkomsten beror på ökade försäljningspriser i området samt ändrad beräkningsgrund.

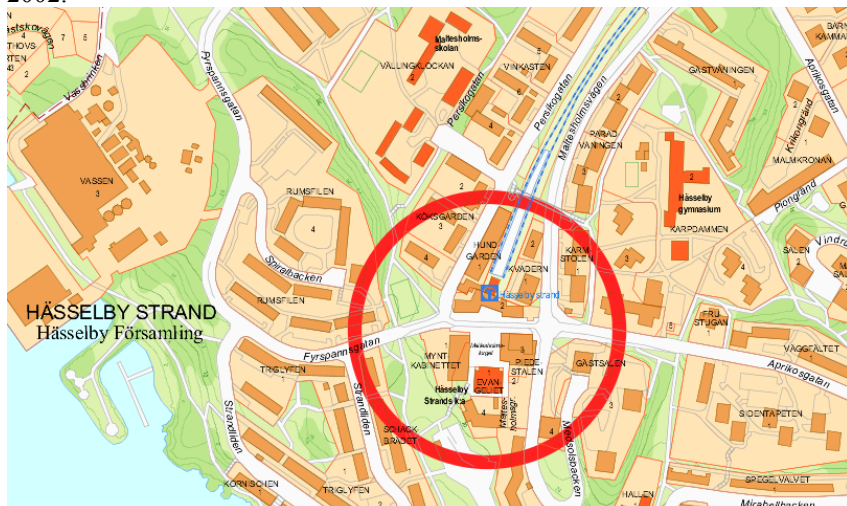
Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ställer sig positivt till att den planerade ombyggnationen av Hässelby Strands centrum genomförs. De boende i området får en bra närmiljö och ett bra centrum. Projektet ger ett tillskott på bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge.

Projektet medför ett underskott till staden. I samband med genomförandebeslutet 2007 beslutades att underskottet kompenseras av andra projekt i stadsdelen som genererar ett överskott till staden. Kontoret föreslår att även underskottet enligt detta beslut ska accepteras med hänvisning till att projekt i närområdet genererar stora överskott till staden.

Bakgrund till beslutet

Hässelby Strands centrum bestod innan ombyggnation och nybyggnation av en centrumanläggning som byggdes på 1950-talet. Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB som ägde större delen av centrumanläggningen ansökte om ändrad detaljplan 2002.



Projektområdet är beläget inom den röda ringen

Detaljplan Dp 2002-055774 togs fram för Skanskas fastigheter samt för fastigheter som Staden ägde. Detaljplanen vann laga kraft 2007-09-19. Detaljplanen möjliggör nybyggnation av fyra bostadsbyggnader, varav tre har centrumfunktioner i hela eller delar av bottenvåningarna. Sammanlagt ger detaljplanen ca 2700 kvm BTA kommersiella lokaler och beräknades i detaljplaneskedet ge ca 210 bostadslägenheter. I och med ändrad efterfrågan på bostadsmarknaden har bostadshusen senare disponerats om till mindre lägenheter vilket ger nästan 400 lägenheter. Parkering för bostäderna löses i ett gemensamt garage. Centumparkering löses i markplan på Stadens mark. Stockholm Parkering ansvarar för parkeringen.



Detaljplanen

Genomförandebeslut för detaljplanen togs i exploateringsnämnden 2007-12-13.

Den nya bebyggelsen uppförs på mark som Skanska ägde samt på mark Staden ägde. Skanska tecknade 2008 Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Hässelby Strands centrum med Staden. Överenskommelsen reglerar bland annat tomträttsupplåtelse samt köp och försäljning av mark inom Detaljplanen. Överenskommelsen reglerar även att bostäderna får upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt. Alla bostäder planeras att upplåtas med bostadsrätt.

I samband med att Överenskommelsen tecknades var tidsplanen att exploateringen skulle påbörjas 2008 och preliminärt vara klar 2012.



Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 mars 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Av kommunfullmäktiges budget framgår att staden ska fortsätta satsa på utvecklingen av en tät, yteffektiv och hållbar stad med en utbyggnad i goda kollekttrafiklägen eller där kollektivtrafik planeras.

Stadens investeringsstrategi anger att staden bör prioritera områden för bostadsexploatering där det finns eller planeras infrastrukturlösningar.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringen inom Hässelby Strand Centrum innebär ett tillskott om totalt cirka 400 bostäder och cirka 2700 kvm BTA lokaler. Detta i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik, service och natur.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomi för projektet uppvisar ett negativt nettonuvärde om 16 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och projektets täckningsgrad uppgår till 78 procent. I samband med genomförandebeslutet som togs för projektet under 2007 ansågs att det underskott projektet genererar kunde vara motiverat då projektet tillför kvalitéer som berör fler än de boende i de byggnader som projektet tillskapar. Det beslutades därför att underskottet kunde kompenseras av andra projekt i stadsdelen som genererar ett överskott till staden. Kontoret konstaterar att det finns ett stort antal projekt inom stadsdelsnämndsområdet också idag.

Försäljningsinkomsterna som avser försäljning av Jaktpaviljongen 4 uppgår till cirka 42,4 miljoner kronor och reavinsten uppgår till cirka 40,3 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret samlade bedömning är att exploateringen är godtagbar.

Stadsledningskontorets föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra exploatering inom Hässelby Strands Centrum omfattande investeringsutgifter om 72 miljoner kronor och investeringsinkomster om 2,8 miljoner kronor.

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