

Handläggare
Miroslav Vujicic
08-508 266 39**Till**
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden med Byggnadsfirman Erik Wallin AB och AB Svenska Bostäder. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 omfattande investeringsutgifter om 21,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Hammarbyhöjden 1:1 till Erik Wallin AB med en försäljningsinkomst om cirka 84,7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 39
Växel 08-508 276 00
miroslav.vujicic@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Svenska Bostäder AB respektive Byggnadsfirman Erik Wallin AB, nedan kallade Bolagen, har enats om överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark genom försäljning respektive tomträttsupplåtelse inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

Projektet avser nybyggnation av 137 bostäder, varav 80 hyresrätter vid Garagevägen som ingår inom Stockholmshus-satsningen till Svenska Bostäder AB respektive 57 bostadsrätter vid Lidköpingsvägen till Byggnadsfirman Erik Wallin AB. De aktuella platserna ingår i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 79 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 21,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 374 %.

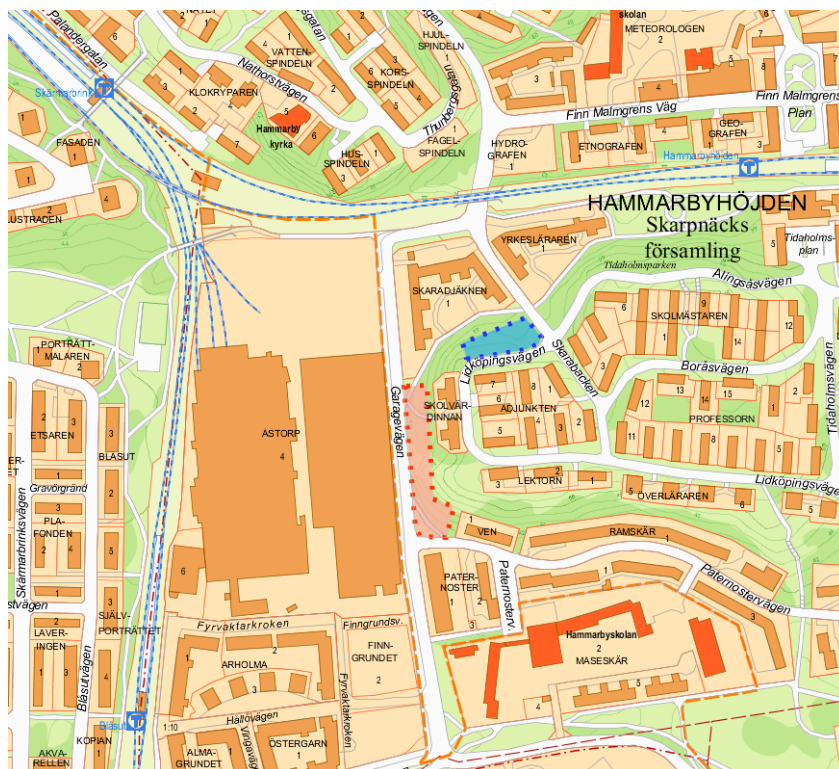
Försäljningsinkomster beräknas till 84,7 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att medföra ett välbehövligt tillskott av bostäder

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet avser nybyggnation av 137 bostäder, varav 80 hyresrätter vid Garagevägen som ingår inom Stockholmshus-satsningen till Svenska Bostäder AB respektive 57 bostadsrätter vid Lidköpingsvägen till Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Genomförandetiden för projektet är ca 3-5 år. De aktuella platserna ingår i det av stadsbyggnadsnämnden godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Bebyggelseområdet består av branta naturmarksslänter.



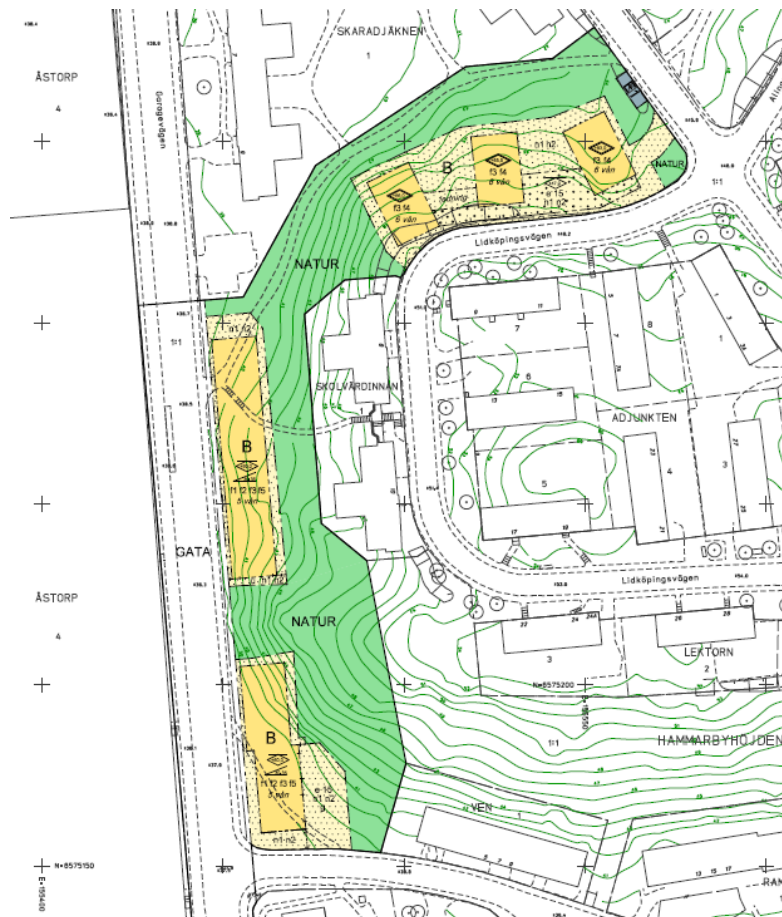
Orienteringskarta över bostadsbebyggelseområden i projektet. Rödmarkeringen avser Svenska Bostäders bebyggelseområde medan blåmarkeringen avser Wallins bebyggelseområde.



Illustrationsbild (ÅWL Arkitekter) över bebyggelsen längs Garagevägen sett från söder från korsningen Garagevägen/Paternostervägen.



Illustrationsbild (Arklab) över bebyggelsen längs Lidköpingsvägen sett från sydöst från korsningen Skarabacken/Lidköpingsvägen.



Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Utsnitt från plankarta.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade 2016-04-24 beslut om markanvisning i projektet. Inriktningsbeslut för projektet fattades på delegation av exploateringskontoret.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2016-06-16. Hantering av detaljplanens antagande planeras ske under stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2017-12-14.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark tecknas med Erik Wallin AB medan överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med Svenska Bostäder AB. Överenskommelserna stämmer i hög utsträckning med sedvanligt innehåll för denna typ av avtal.

Parkeringslösning för Svenska Bostäders Stockholmshus planeras ske genom parkeringsköp från Stockholm Parkering i ett parkeringshus som avses uppföras enligt gällande detaljplan Dp 2009-05055-54 i nordöstra delen av fastigheten Åstorp 4 som ägs av AB Storstockholms lokaltrafik.

Inom det område där parkeringshuset planeras har staden ett förmånsservitut för 50 markparkeringsplatser som förvaltas av Stockholm Parkering. Avtalsservitutet mellan exploateringsnämnden och AB Storstockholms lokaltrafik behöver ändras till att möjliggöra uppförande av parkeringshuset och avtal mellan exploateringsnämnden och Stockholm Parkering behöver revideras för att reglera nyttjande av det ändrade avtalsservitutet och det blivande parkeringshuset.

Om de ovan nämnda avtalen inte kommer till stånd möjliggör detaljplanen parkeringsplatser i garage på blivande kvartersmark, under den tillkommande bostadsbebyggelsen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03 (dnr E2016-00350).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Byggnadsfirman Erik Wallin AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 000 kr per m² ljus BTA bestämt i prisläge 2016-02. Marken avses att upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder AB.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen står 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 21,5 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 79 mnkr motsvarande 756 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,31.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 21,5 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser ombyggnad av Garagevägens östra sida, ledningsomläggning, flytt av parkväg, VA-anslutningar till tomträttsfastigheter och grönkompensationsåtgärder.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsrättslägenheter beräknas till 84,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 83 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 185 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets

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

nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 374 %.

All ekonomisk risk avseende byggaherrarnas del av projekteringen står Bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 21,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-0,4	-5,7	-3,4	-11,7	0,0	-21,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,3	-0,4	-5,7	-3,4	-11,7	0,0	-21,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	84,7	0,0	0,0	0,0	84,7

Stadens nettoutgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,9	0,9	0,9	0,9	max 0,9	år 2022 totalt 83
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	
Reavinster/förluster	0,0	83,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	83,9	0,9	0,9	0,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafikenämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikenämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 83 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Risk föreligger att markpriset förändras fram till tidpunkten för försäljning.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att inga särskilda ekonomiska osäkerheter eller risker finns i detta projekt. Det kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bedöms medverka till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter

- bebyggelsen vid Garagevägen ingår i Stockholms hussatsningen.
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa minst hälften av hyresrättslägenheterna till de kommunala bostadsbolagen
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- fortsätta att stärka centrala Stockholm
- koppla samman stadens delar
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Miljö

Kvartersmark har minimerats och bostadsbebyggelsen har placerats nära befintliga gator för att minimera naturingreppet.

I planarbetet har även bl.a. frågor om buller, dagvatten, geologi och ljusförhållanden utretts och beaktats.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen har Skarpnäcks stadsdelsförvaltning identifierat åtgärder för förstärkning av befintlig vegetation i området. Eftersom projektet tillhör programmet kommer grönkompensationsbidraget från detta projekt att användas till sådana åtgärder. I detta projekt ska grönkompensationen användas till naturmarksvård och skötselplan för naturmark i närområdet.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Hammarbyhöjden 1:1 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

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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra större negativa konsekvenser för barn. Viss naturmark som har lekvärden som kommer att utgå medan delar av den bevaras. Garagevägen, som är en skolväg, kommer att byggas om och därmed bli säkrare för skolbarn och oskyddade trafikanter.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Ett övergripande konstprogram har framtagits för området som omfattas av programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen. I konstprogrammet är detta projekt inte en av de utvalda platserna för konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis, efter laga kraftvunnen detaljplan, utförs ledningsomläggning av VA-, el- och informationsledningar. Därefter kan Bolagen tillträda och påbörja sina entreprenader. Bolagen planerar sina byggstarter till år 2018 och första inflyttningar bedöms till år 2021. Ombyggnationen av Garagevägen och gångtrappan sker efter att Bolagen har genomfört sina entreprenader och finansieras gemensamt med projektet Åstorp 2.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker bedöms föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att medföra ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området. Att projektet innehåller Stockholmshus med rimliga hyror anser kontoret också är positivt.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal