

HandläggareChris Goodall
08-508 265 08**Till**Exploateringsnämnden
2018-12-10

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder vid kv Diabilden i Bandhagen med Borätt i Stockholm AB respektive Svenska Hus AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Örby 4:1 vid Kv Diabilden omfattande investeringsutgifter om 95,8 mnkr och investeringsinkomster om 0,25 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Örby 4:1 kv Diabilden till BoRätt i Stockholm (BORIS) med en försäljningsinkomst om cirka 137 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 08
Växel 08-508 276 00
chris.goodall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Planeringen av området vid Trollesundsvägen utgår från ett program för Trollesundsvägen som togs fram år 2012. Målet var att skapa bostäder i ett bra kollektivtrafikläge, en tydligare entré till Bandhagen från Örbyleden samt tryggare gatumiljöer. Programmet omfattar nu fem detaljplaner och byggnation av cirka 700 lägenheter, varav 440 hyresrätter, och 12-16 nya förskoleavdelningar.

Två av fem detaljplaner har vunnit laga kraft, Framkallningen och Färgfilmen. Nu är Diabilden redo för genomförandebeslut.

Diabilden omfattar tre nya kvarter med ca 360 bostäder, gator och parker i Bandhagen. Bostäderna har markanvisats i tre omgångar till BORIS och Svenska Hus. De planerar tillsammans för ca 125 bostadsrätter och 235 hyresrätter. 700 kvm lokaler planeras i bottenvåningar på Grycksbovägen och bebyggelsen skapar en ny entré till Bandhagen.

Projektet möjliggör upprustning av Trollesundsvägen med en ny gång- och cykelbana samt utbyggnad av en park vid Ottekilsvägen och en ny aktivitetsyta inom kv. Diabilden. Omfattande ledningsomläggning ingår i projektet. Genomförandetiden är cirka fyra år mellan 2020 och 2023.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 62 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 96 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 157 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 137,5 mnkr. Expertrådet godkände ärendet inför markanvisningen den 10 mars 2010, dnr E2010-384-311.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret föreslår att Exploateringsnämnden godkänner förslag till beslut.

Bakgrund till överenskommelsen

Diabilden är det största av projekten inom Trollesundsvägenprogrammet. Detaljplanen har varit på granskning och kan antas när genomförandebeslutet är fattat. Diabilden omfattar fyra nya kvarter med ca 360 bostäder, gator och parker. Se illustrationsbilder i Figur 1 och Figur 2 nedan. Bostäderna har markanvisats i tre omgångar till BORIS och Svenska Hus. De planerar tillsammans för ca 125 bostadsrätter och 235 hyresrätter, enligt färdiga överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark respektive tomträtt. BORIS ska förvärva marken för bostadsrätter. Marken för hyresrätterna upplåts med tomträtt.



Figur 1: Flygbild som visar hur föreslagen bebyggelse tydliggör entrén till Bandhagen. Planerad bebyggelse vid Lådkameran och Färgfilmen redovisas också.



Figur 2: Flygbild som visar hur föreslagen bebyggelse ser ut i stadslandskapet i förhållande till befintlig lamellhus i Bandhagens centrum.

Tidigare beslut

Expln. 2010-03-25. Markanvisning för 80-150 bostadsrätter i kv Diabilden till BORIS, efter anbudsförfarande.

Expln. 2011-06-16 Kompletterande markanvisning till BORIS på ca 70 hyreslägenheter samtidigt som minst 150 av de tidigare markanvisade lägenheterna skulle vara bostadsrätter. Samtidigt

fick Svenska Hus AB en markanvisning för ca 80 hyreslägenheter.

Expln 2011-06-16 Utökad markanvisning till Boris med ytterligare 80 lägenheter och sammanlagt ca 125 hyresrätter samt till Svenska Hus 70 hyreslägenheter.

Expln. 2012 – 2013 togs det fram ett program för området längs med Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”.

Expln. 2013-11-14 tog stadsbyggnadsnämnden beslut angående samrådsredogörelsen för programmet.

Stadsbyggnadsnämnden 2014-09-11 godkände start-pm för detaljplaneläggning för detaljplanerna Diabilden, Färgfilmen och Framkallningen. Start-PM omfattade ca 455 lägenheter (Diabilden ca 300 lägenheter, Färgfilmen ca 50 lägenheter och Framkallningen ca 105 lägenheter).

Expln 2015-04-22 Reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet vid Trollesundsvägen. Diabilden inkluderas i det reviderade inriktningsbeslutet. Beslutet gällde ca 500 lägenheter, omfattade investeringar om 79,4 mnkr och hade ett nettonuvärde på 120 mnkr.

Expln 2018-11-16 Reviderat inriktningsbeslut för programområde Trollesundsvägen. Beslutet gällde ca 700 lägenheter, omfattade investeringar om 175 mnkr och hade ett nettonuvärde på 109 mnkr.

Överenskommelse om exploatering

Staden ska teckna tre överenskommelser om exploatering inför genomförandet av kvarteret Diabilden. Överenskommelser är godkända av byggherrarna. Två av överenskommelserna är för hyresrätterna (ca 235 lgh) där marken ska upplåtas med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut om tomträttsavgälder.

Den tredje överenskommelsen är med BORIS och gäller två kvarter om tillsammans ca 125 bostadsrätter. Marken ska säljas till ett överenskommet pris om 6500 kr per kvadratmeter prisläge 2010. Uppräknat med överenskommet index innebär det i dag ca 10600 kr per kvadratmeter ljus BTA.

Det totala markpriset för fastigheterna blir ca 137,5 mnkr.

Avtalet innehåller också bestämmelser om produktionsförutsättningar för att säkerställa att byggnationen och samordningen mellan stadens och byggherrarnas entreprenader ska fungera bra. Bostäderna är underbyggda med garage i två kvarter och garagen är sammankopplade med förbindelse under gata respektive park. I avtalen med Boris finns bestämmelser om krav på utformning och granskning av denna för att säkerställa att gatan och parken ovanför ska anläggas och fungera enligt stadens standard.

Markpriset sattes i en anbudstävling 2010. Expertrådet godkände ärendet inför markanvisningen den 10 mars 2010, dnr E2010-384-311.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 95,8 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 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 62 mnkr motsvarande 189 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken för hyresrätterna (ca 235 lgh) kommer att upplåtas med tomträtt. Marken för bostadsrätter (ca 125 lgh) kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 5,84.

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 95,8 mnkr, varav 3,3 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nya gator, ledningsförläggning och parker för området, samt flytt av en elnätstation.

Inkomsterna beräknas till ca 0,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare för samordnade entreprenader. Försäljningsinkomster som avser två fastigheter för bostadsrätter beräknas till 137,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 135,2 mnkr.

Staden bekostar VA-anslutning till de två tomträttsfastigheterna. För bostadsrättsfastigheterna står byggherren för alla kostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 246 kr i fast prisnivå. Detta är på samma nivå som andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 157 %.

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 95,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,3 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-7,2	-11,9	-14,8	-7,4	-54,5	-95,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-6,9	-11,9	-14,8	-7,4	-54,5	-95,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	137,5	0,0	0,0	137,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år

2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,6	1,6	1,6	max 1,6	år 2024 totalt 135,2
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,3	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	135,2	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	136,8	1,6	1,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,6	mellan -0,6 och -0,7 mellan 0 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 135,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Detaljplan och projektering har kommit så långt att de viktigaste parametrarna för kalkylen är väl kända. Men om detaljplanen överklagas efter antagande och klaganden får rätt så att omarbetningar måste göras kan det påverka tidplan, exploateringsgrad och investeringsutgifter.

Systemhandlingsprojekteringen för gator och parker är inte färdigställd, varför det finns viss osäkerhet i kalkylen. Ett exempel på det är dagvattenhanteringen. För att inte kraftiga skyfall (100-årsregn) ska orsaka vattensamling i grannfastighetens källare behöver vatten ledas bort i en kulvert.

Flödesberäkningarna är inte klara varför dimensionen på kulverten inte kunnat fastläggas. Kalkylen tar höjd för det värsta scenariot med en mycket stor kulvert. Förhoppningsvis kan den få en mindre dimension och därmed bli billigare.

En stor utgift är flytten av elnätsstationen som flyttas från Diabilden till Färgfilmen. Kostnaden för detta utgår till cirka 5 mkr.

I kalkylen är riskposten 25 % av investeringsutgiften för allmän platsmark.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis har projektet en god ekonomi och inkomsterna överstiger utgifterna. Ny infrastruktur ska byggas för de nya bostäderna. Förutsättningarna för det är ovanligt goda med platt mark, inga osedvanliga markföroreningar, inga dyra konstruktioner, inga stora rivningar och endast en elnätstation som ska flyttas.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen innebär en förtätning i den här delen av Bandhagen. Bandhagen får en tydligare och mer stadsmässig entré från Örbyleden. Gångvägen längs Trollesundsvägen blir tryggare och befintliga parker förädlas.

Den nya bebyggelsen ger ett betydande tillskott av bostäder i ett mycket attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Sammantaget ska ca 350 lägenheter komma till varav cirka 230 är hyresrätter.

Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2250 lägenheter i hyresrätt och 1270 lägenheter i bostadsrätt.

Projektet möjliggör också en bättre och säkrare cykelväg längs Trollesundsvägen och Grycksbovägen.

Lokaler

Lokaler för handel eller restaurang e dyl planeras i vissa bottenvåningar i kvarteret Diabilden och längs Grycksbovägen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är dagvatten, buller och risk från Örbyleden samt markföroreningar och påverkan på ekologiska spridningssamband.

Hantering av dagvatten, framförallt vid skyfall, har varit en knäckfråga i projektet. Kontoret planerar anläggningar och åtgärder för att klara skyfallssituationer i form av en dagvatten kulvert. Det har ökat utgifterna i projektet.

Medel finns avsatta för att hantera eventuella föroreningarna i den mån det behövs för den nya bebyggelsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Denna del av Bandhagen har viss brist på lek- och aktivitetsytor. Därför anläggs en aktivitetsyta i kv Diabilden invid Bandhagens sporthall och lekplatsen vid Ottokils väg utökas. Den nya bebyggelsen kommer att innebära ett ökat besöksstryck på Bandängen, varför projektet också bidrar till den upprustning av Bandängen som stadsdelen genomför.

Den nya bebyggelsen innebär att träd i två alléer behöver tas ned, men ny ska planteras så att det blir fler alléträde jämfört med idag. Trädarterna i de nya träden väljs för att stödja ekologiska kvaliteter.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”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.

Planområdet har små terrängskillnader och tillgänglighetsfrågorna är inte komplicerade. Dock kan inte handikapparkering ordnas 10 m från entré i det av kvarteren i Diabilden, som inte kommer att ha garage. Angöring kommer att kunna ske inom 10 meter från entré och handikapparkering kan ordnas högst 25 m från entré.

Påverkan på barn

Till programmet för Trollesundsvägen togs en barnkonsekvensanalys fram och planeringen har utgått från den.

Parkplaneringen har utgått från att förstärka parkvärdena i befintliga parker för att mindre barn som inte kan gå så långt eller åka själv med kollektiva färdmedel ska ha möjlighet till fri lek, spontanidrott och ordnad lekplats.

Bandhagens bollplan i kv Diabilden har kompensrats genom att Sturebyskolans bollplan har uppgraderats med konstgräs och bättre belysning enligt beslut i idrottsnämnden och genom stadens budget.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer konst att installeras i samarbete med Kulturförvaltningen, Stockholm Konst, i den allmänna miljön.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under Q1 2019. Staden behöver anlägga ledningar och anlägga arbetsgator under 2019 och 2020. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Mycket byggnation medför störningar och trafikproblem lokalt. Samordning och information är viktigt för ett lyckat genomförande.

Resursbrist på entreprenörsidan och även konsultsidan.

Kommunikation

Detaljplanen för Diabilden är framtagen i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret. Exploateringskontoret har regelbundna avstämningsträffar med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret där de ha informerats om projektet.

Förvaltningarna har också fått detaljplanen på remiss i samrådsskede och granskning.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt inte ha behov av LSS-boende i Diabilden.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Då genomförandebeslutet medföra en utgift över 50 mnkr och genomförandebeslutet för Diabilden är över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utvecklingen längs Trollesundsvägen är väl i linje med översiktsplanen, målen om fler bostäder och en trygg och god stadsmiljö i kollektivtrafiknära lägen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal