

Handläggare
Martin Hedlund
08-508 876 24**Till**
Exploateringsnämnden
2019-04-25

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder samt lokal inom fastigheterna Örby 4:1 och Lodgången 2 i Bandhagen med Wallenstam Fastigheter 282 AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Örby 4:1 samt Lodgången 2 omfattande investeringsutgifter om 20,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Örby 4:1 samt Lodgången 2 till Wallenstam Fastigheter 282 AB med en försäljningsinkomst om cirka 39,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 24
Växel 08-508 276 00
martin.hedlund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

En överenskommelse om exploatering med överlåtelse har tecknats mellan exploateringsnämnden och Wallenstam Fastigheter 282 AB, nedan kallad Bolaget, om försäljning av mark för 75 bostadslägenheter med en ljus BTA om 4030 m² samt lokal i bottenvåning om 240 m² ljus BTA.

Lägenheterna får upplåtas med valfri upplåtelseform.

Projektet Brandbottnen ligger i stadsdelen Bandhagen, med adress Trollesundsvägen. En ny detaljplan för projektet planeras antas vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2019-05-23.

Bolaget ska förvärva delar av fastigheterna Örby 4:1 samt Lodgången 2 vilka idag tillhör Staden.

Staden ansvarar för och bekostar flytt av ledningar och elnätstation samt utbyggnad av allmän platsmark. Staden kommer att erhålla ett driftansvar för en gång- och cykelbana på allmän platsmark.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 20,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 160 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 39,1 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-12-02.

Tidigare inriktningsbeslut togs på delegation då investeringsutgifterna bedömdes hamna under 10 mnkr.

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder till Stockholm och det överensstämmer väl med översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet ger ett ekonomiskt överskott till Staden och bidrar till en mer välkomnande entré till Bandhagen samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området.

Bakgrund till överenskommelsen

Wallenstam AB inkom år 2012 med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse på del av fastigheten Örby 4:1 längs Trollesundsvägen, intill Bandhagens tunnelbanestation och vid kvarteret Bandlisten. Förslaget innehöll nybyggnation i flerbostadshus uppdelat på två områden. Exploateringsnämnden lämnade under 2016 markanvisning till Wallenstam AB för projektet. Markanvisningen avsåg uppförande av lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under planprocessen föll den västra

delen av projektet vid kvarteret Bandlisten bort på begäran av Bolaget.

Bolaget ska förvärva marken av Staden och önskar att bostäderna ska kunna upplåtas med valfri upplåtelseform. Bolaget vill ha möjlighet till andra upplåtelseformer än enbart bostadsrätter. Det är i första hand hyresrätter som är alternativet men en annan lösning skulle t.ex. kunna vara att ha en viss andel företagsbostäder. I det fall bostäderna inte enbart upplåts med hyresrätt, kan Bolaget inte förmedla minst 50 % av bostäderna via bostadsförmedlingen. Som kompensation har Bolaget erbjudit sig att i något av Bolagets andra projekt i Stockholms stad, förmedla samma antal lägenheter via bostadsförmedlingen som skulle förmedlats i detta projekt. Kontoret har bedömt denna lösning acceptabel.



Projektområdets lokalisering i stadsdelen Bandhagen.

En ny detaljplan för projektet har tagits fram och planeras antas av stadsbyggnadsnämnden 2019-05-23. Genomförandetiden är 5 år.

Projektet omfattar cirka 75 bostadslägenheter samt lokal i bottenvåning. Staden överlåter mark med äganderätt till Bolaget. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

inom del av fastigheterna Örby 4:1 samt Lodgången 2 fullföljer och ersätter tidigare markanvisningsavtal.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2015-10-01 (Värdetidpunkten) om 9 500 kr per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 4030 m² ljus BTA.

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler är baserad på ett pris i prisläge 2015-10-01 (Värdetidpunkten) om 2 500 kr per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 240 m² ljus BTA.

Markområdet utgörs idag av en trädbevuxen sluttning intill tunnelbanespåren. Angränsande bostadskvarter består av lameller i fyra våningar samt punkthus i fyra till fem våningar. Bandhagens centrumbyggnad ligger strax söder om det aktuella området. På det området finns idag en nätstation som behöver omlokaliseras. För området gäller en stadsplan från 1950 enligt vilken området är avsett för parkändamål och allmän anläggning.

Stadsdelen Bandhagen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. I Bandhagen är 96,5 % av bostäderna lägenheter i flerbostadshus och cirka 68 % av beståndet är hyresrätter varav knappt hälften tillhör allmännyttan.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning 2016-02-04.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-06-15.

Samråd genomfördes under våren 2018.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheterna Örby 4:1 samt Lodgången 2. Förslaget reglerar bland annat köpeskillingen och genomförandet av exploateringen med Wallenstam AB.

Staden ansvarar för flytt av ledningar samt elnätstation och utbyggnad av allmän platsmark. Bolaget står för alla utgifter för

exploateringen inklusive återställandet av allmän plats som kommer att beröras i genomförandet samt fastighetsbildning. Bolaget ansvarar även för och bekostar beställning av nybyggnadskarta. De allmänna anläggningarna ska efter planens genomförande lämnas över till Staden.

Staden tar på sig driftansvar för gång- och cykelbana längs nybyggnationen då detta kommer att vara allmän platsmark.

Bolaget har möjlighet att upplåta lägenheterna med valfri upplåtelseform. I det fall lägenheterna inte enbart upplåts med hyresrätt, ska Bolaget förmedla motsvarande antal lägenheter via bostadsförmedlingen som skulle förmedlats i detta projekt i något av Bolagets andra projekt i Stockholms stad.

I övrigt är avtalet utformat enligt sedvanlig standard av Överenskommelse om exploatering med överlåtelse.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-12-02 (dnr E2015-02362).

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 20,5 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 15 mnkr motsvarande 345 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,28. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 20,5 mnkr, varav 0,7 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan

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

nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av ledningar samt elnätstation.

Inkomsterna avser försäljningsinkomster av blivande kvartersmark och beräknas till 39,1 mnkr, reavinsten beräknas uppgå till 38,0 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 455 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt normalt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 160 %.

Bolaget står för kostnad för VA-anslutning. 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 20,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-1,1	-15,0	-3,6	-0,1	0,0	-20,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,7	-1,1	-15,0	-3,6	-0,1	0,0	-20,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	39,1	0,0	0,0	0,0	39,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2023 totalt 38
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	max -0,5	
Reavinster/förluster	0,0	38,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	38,0	0,0	0,0	-0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 38,0 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Kontoret bedömer inte att det finns några större risk- eller osäkerhetsfaktorer som riskerar att fördyra projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde med god marginal på grund av försäljningen av mark till byggherren.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- mångfald av upplåtelseformer
- 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
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 bostäder fram till 2030. Platsen har goda kollektivtrafikförbindelser och ligger inom tunnelbanans influensområde. Byggherren ämnar även uppföra 2,3 cykelparkeringsplatser per lägenhet för att uppmuntra till cykelåkande samt minska behovet av bil.

Den aktuella exploateringen avser cirka 75 bostadslägenheter upplåtna med valfri upplåtelseform. I stadsdelen finns det i dag 2 285 lägenheter i hyresrätt och 1 088 lägenheter i bostadsrätt.

Kontoret bedömer att projektet skapar en mer välkomnande entré till Bandhagen och genererar en tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen. Projektet ligger i ett kollektivtrafikhärligt område med cirka 100-200 meter till Bandhagens tunnelbanestation.

Lokaler

Projektet möjliggör lokaler i bottenvåning vilket bidrar till fler arbetsplatser i söderort efter färdigställandet. Projektet bidrar även till fler arbetsplatser i söderort i samband med byggnationen.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljö, kulturarv och människors hälsa eller strider mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Bebyggelsen berör inte områden av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö.

De miljökonsekvenser som har utretts är:

- *Dagvattenutredning* (WRS konsulter 2017)
- *Trafikbullerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2017)
- *Naturvärdesinventering Bandhagen* (Calluna AB 2017)
- *Barnkonsekvensanalys* (Tyréns AB 2017)
- *Geoteknisk undersökning* (Geo Mind AB 2017)

- *Riskanalys (Briab AB 2017)*
- *Kulturmiljöutredning förtätning i Bandhagen (Tyréns AB 2017)*

Området ingår inte i något utpekat grönsamband och har inte någon särskild ekologisk betydelse. Enligt sociotopskartan har området inga rekreativa värden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den vegetation som idag finns på platsen kommer att försvinna i och med genomförandet av detaljplanen. Grönkompensation för detta planeras ske genom att parkmiljön bakom punkthusen längs Mosstenabacken rustas upp/förstärks.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Örby 4:1 samt Lodgången 2 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

Vid planering av den yttre miljön har särskild hänsyn tagits 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 har studerats i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Marken är delvis kuperad.

Påverkan på barn

Detta projekt bedöms inte ha någon direkt påverkan på barn. Det finns dock ett behov av grönytor för fri lek, spontanidrott och även en lekplats nära området. Befintlig lekplats vid Bandängen används flitigt.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas i stadsbyggnadsnämnden 2019-05-23. Efter flytt av ledningar samt elnätstation under 2019 planerar Bolaget sin byggstart till slutet av år 2019 eller början av år 2020 och första inflyttning bedöms kunna ske under mitten av 2021.

Risker och osäkerheter

Ovanstående tidplan är preliminär och riskerar att förskjutas om detaljplanen överklagas. En annan risk för förskjuten tidplan kan vara om flytt av ledningar eller elnätstation drar ut på tiden. Kontoret bedömer att projektet inte har några ytterligare större risk- eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka projektets tidplan eller genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning som inte anser att projektet bör inrymma förskoleplatser. Trafikkontoret har informerats om ärendet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det även ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder till Stockholm. Möjligheten till fler bostadsrätter i ett område där hyresrätter dominerar ses också som positivt. Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet ligger i ett kollektivtrafiknära läge och det finns potential att öka stadsmässigheten samt skapa en trevligare och mer levande miljö längs Trollesundvägen vilket bidrar till en mer välkomnande entré till Bandhagen samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal