

Handläggare
Maria Cederborg
08-508 279 65**Till**
Exploateringsnämnden
2014-11-13

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga med Wallenstam AB/Wallenstam Fastighets AB 29.

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga med Wallenstam AB/Wallenstam nr 21 brf.

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga med AB Stockholmshem.

Exploateringsavtal för fastigheten Tåhättan 2 i Solberga med försäljning till AB Stockholmshem.

Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Västberga 1:1 och Tåhättan 2 omfattande investeringsutgifter om 27,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Wallenstam AB/Wallenstam nr 21 brf avseende Västberga 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 78,7 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och Wallenstam AB/Wallenstam Fastighets AB 29 avseende Västberga 1:1.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 279 65
Växel 08-508 276 00
maria.cederborg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och AB Stockholmshem avseende Västberga 1:1.
5. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och AB Stockholmshem med försäljningsinkomster om 1,8 mnkr.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Solberga bollplan är idag en grusad fotbollsplan, som huvudsakligen används av Solberga BK och Solbergaskolan. Projektet syftar till att förtäta befintligt bostadsområde och samtidigt ge området en ny idrottsanläggning.

I sammanlagt tio nya flerfamiljshus mellan Folkparksvägen och Lerkrogsvägen ska 374 nya bostäder uppföras, varav ca 340 inryms på mark som idag är stadens. Husen blir renodlade bostadshus, där 209 lägenheter är hyresrätter och 165 är bostadsrätter. Husens utformning anpassas till omgivande bebyggelse, vilket i huvudsak är smalhus från 1950-talet. I anslutning till bostadshusen byggs en gatslinga. Parkering för de nya bostäderna görs dels i ett garage under ett av de nya kvarteren och dels på gatan och på parkeringsytor.

På gräsyta i anslutning till den nya bebyggelsen och ca 300 m från den gamla bollplanen uppförs en ny idrottsplats med en fotbollsplan med konstgräs, ett klubbhus och ett hus för omklädning. Inom Solbergaskolans befintliga område skapas en tillkommande byggrätt för skola.

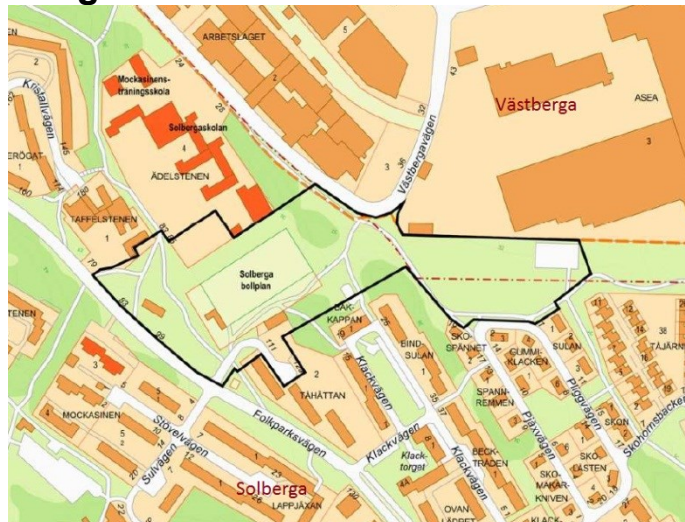
I översiktsplanen "Promenadstaden" pekas denna del av Solberga ut som del i ett utvecklingsstråk mellan Älvsjö centrum och området kring Telefonplan. Området lämpar sig väl för förtätning av detta slag. Genomförandetiden för projektet beräknas bli ca fem år.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 52 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 27,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 204 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 80,5 mnkr. Expertrådet har godkänt i två ärenden 2013-03-06 och 2013-11-06.

Kontoret ställer sig positivt dels till att en ny idrottsplats byggs i ett läge där den kan utnyttjas av såväl skola som fritidsförening i området och dels tillskottet av 374 lägenheter i ett område som i översiktsplanen utpekats som del i ett utvecklingsstråk mellan Älvsjö centrum och området runt Telefonplan.

Bakgrund till överenskommelsen



På platsen finns idag en grusad bollplan och grönytor. Projektet syftar till att skapa 374 lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter, och till att ge området en ny idrottsplats. Projektet

genomförs till största del på stadens mark men ett av flerfamiljshusen byggs på fastighet tillhörande Stockholmshem. Genomförandetiden för projektet beräknas bli fem år. Området är i översiktsplanen utpekade som utvecklingsstråk och ca en kilometer söderut i Solberga ligger det stora exploateringsområdet Kabelverket och ytterligare strax österut ligger Älvsjö centrum och Älvsjö-Örby med program som totalt ska ge 10.000 bostäder.

I samband med planarbetet har stor vikt lagts vid att utreda förutsättningarna för bostäderna med avseende på närheten till Västberga industriområde och framför allt Sandviks anläggning med tex vätgashantering. Riskutredningar har varit vägledande för placering och utformning av byggnaderna. Även buller från Sandviks anläggning har utretts och byggherrarna har tillsammans med Sandvik påbörjat ett åtgärdsprogram för att minska detta. Inom ramen för planarbetet har även en barnkonsekvensutredning tagits fram för att belysa hur barn rör sig i området.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2010-12-09. Markanvisningar har gjorts till Stockholmshem och till Wallenstam 2009-10-22 samt till Wallenstam för bostadsrätterna 2013-03-14.

Idag omfattas den del av planområdet som innehåller bostäderna och skolan av ett flertal överlappande stadsplaner, de flesta från slutet av 1940-talet. Området som ska bebyggas med idrottsplats omfattas av en stadsplan från 1964. Marken som bebyggs är i de äldre planerna planlagd som parkmark och bollplan.

Närmast Folkparksvägen låg tidigare en mindre förskola som rivits under planprocessen.

Överenskommelse om exploatering

Staden har med Wallenstam Fastighets AB 29 tecknat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Överenskommelsen gäller byggande av 135 hyresrättslägenheter. Wallenstam AB är solidariskt betalningsansvarig. Staden och Wallenstam nr 21 brf har också tecknat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Wallenstam. Den överenskommelsen gäller byggande av 165 bostadsrättslägenheter. Wallenstam AB är solidariskt

betalningsansvarig. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-03-06, dnr E2009-384-1575.

Staden har med Stockholmshem tecknat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Överenskommelsen gäller byggande av 44 hyresrättslägenheter. Stockholmshem ska också bygga 30 hyresrättslägenheter på egna fastigheten Tåhättan 2. I anslutning till huset byggs en kvartersgata och parkeringar. För att möjliggöra detta har staden med Stockholmshem tecknat ett exploateringsavtal där Stockholmshem köper mark av staden. Till staden regleras samtidigt en mindre bit mark i nordöstra delen av planområdet som idag ligger på Stockholmshems fastighet Taffelstenen 1 men används som parkmark. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-11-06, dnr E2013-384-1441.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Wallenstam ska efter fastighetsbildning förvärva mark inom planområdet för 6200 kr per ljus BTA (värdemånad januari 2013). Staden säljer mark till Wallenstam för 78,7 mnkr.

Mark inom planområdet avses upplåtas med tomträtt till både Wallenstam och Stockholmshem.

Staden säljer ca 1500 kvm mark till Stockholmshem för 1,8 mnkr (värdemånad oktober 2013).

Bolagen 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 27,8 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 52 mnkr motsvarande 185 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Mark inom planområdet kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,5.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 27,8 mnkr, varav 1,6 mnkr är utgifter tom år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Projektet beräknas leda till driftkostnader om ca 0,5 mnkr årligen. Intäkterna beräknas till ca 1 mnkr per år, dessa utgörs av tomträttsavgälder.

Stadens utgifter består till största del av gator som ska byggas och ledningar som ska läggas. Byggherrarna betalar plankostnader och VA- och elanslutningar. Stockholms hem har en befintlig egen fjärrvärmecentral som de avser ansluta sina byggnader till. Wallenstam bekostar anslutning av sina hus till Fortum Värme's fjärrvärmenät.

Staden säljer mark till Wallenstam för 78,7 mnkr för byggande av 165 bostadsrättslägenheter. Staden säljer en mindre bit mark till Stockholms hem för 1,8 mnkr för att möjliggöra byggande av ett hus om 30 hyresrättslägenheter inom Stockholms hems egna fastighet Tåhättan 2.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 93 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 204 %.

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 27,8 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,6	-2,0	-15,2	-8,9	-0,1	0,0	-27,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,6	-2,0	-15,2	-8,9	-0,1	0,0	-27,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	80,5	0,0	80,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. 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							Kom-
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	max 1	år 2017 totalt 78,9
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	max -0,7	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	78,9	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	78,5	-0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	mellan -0,5	
Driftskostnader TRN+SDN						och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 78,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

De investeringar som projektet medför i form av nya gator samt omlagda gångvägar har ännu inte projekterats i detalj. Tidplanen för bygget måste också samordnas noggrant med dels bygget av idrottsplatsen och dels med bostäderna. De kalkylerade projektutgifterna avseende detta baseras på erfarenheter i liknande projekt.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål **Bostadsbebyggelse**

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla visionen Ett Stockholm i världsklass – Vision 2030 – Strategisk inriktning. Projektet uppfyller målsättningarna med att markanvisa ett fortsatt högt antal lägenheter och ligger även i linje med översiktsplanens strategier om att bygga staden inåt och koppla samman stadens delar.

Inom ramen för projektet kommer cykelstråk att stärkas och inom projektet uppfylls cykel-p-tal om 1,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet. Utöver detta kommer cykelställ att finnas vid entréerna.

Den aktuella exploateringen avser 165 lägenheter i bostadsrätt och 209 lägenheter i hyresrätt. Det innebär en fördelning om 44% bostadsrätter och 56% hyresrätter, vilket innebär en efterfrågad blandning av upplåtelseformer. Detta kan också ställas i relation till att det i Solberga idag är ca 60% hyresrätter.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts inom ramen för planarbetet är befintliga naturvärden, buller och risk. Utredningarna har sedan varit vägledande för placering och utformning av byggnader och gator.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Staden avser förbättra gång- och cykelvägar i området som främsta grönkompensationsåtgärd. Utredningarna pågår om hur naturområden ska göras mer tillgängliga och hur ersättning för borttagna stora träd kan utföras, inom planområdet eller i närheten.

Energihushållning

Bolagen har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Wallenstam har för byggandet av bostadsrätterna förbundit sig att vid projektering och byggande inom Västberga 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Området som bebyggs har mycket små höjdskillnader. Vistelseytor intill de nya husen och entréer görs tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Direkt tillgängliga entréer till de nya byggnaderna anordnas både från gata och innergårdar för att göra byggnaderna tillgängliga för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – "Stockholm – en stad för alla".

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys gjordes i enlighet med skrivelser i markanvisningsbeslut. Syftet var att belysa dels den nya bebyggelsens konsekvenser för barnen i området och vad den nya idrottsplatsens lokalisering kommer att innebära. I och med att idrottsplatsen i sitt nya läge hamnar längre från Solbergaskolan än den tidigare bollplanen så är det viktigt att det är en trygg gångväg mellan skolan och idrottsplatsen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen planerar sin byggstart till ca årsskiftet 2015-2016. Inledningsvis bygger Fastighetskontoret för Idrottsförvaltningens räkning den nya idrottsplatsen. Först när denna är ianspråktagen kan de större entreprenaderna komma igång. Fastighetskontoret beräknar bli klara under 2015. Då bygger staden, genom Exploateringskontoret, vägar och lägger ledningar. Så snart

byggvägar är körbara kommer bolagen att börja med sina entreprenader. Första inflyttning bedöms till år 2018. Exploateringskontoret gör klart finplanering strax före inflyttningen.

Risker och osäkerheter

Osäkerheter finns framför allt i tidplanen då så många moment bygger på att andra redan är klara. En försening kommer att ge följd effekter och eftersläpningar genom hela genomförandet. Första steget är möjliga överklaganden av planen. Sedan är tidplanen anpassad efter årstidsväxlingarna. Vid förseningar så kommer detta också att påverka möjligheter att bygga inom de ramar som tidplanen ger.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen som ställer sig positiva till exploateringen i dess nuvarande form. Man kommer att kunna erbjuda fler platser inom skolverksamheten.

Idrottsnämnden är positiva till den förbättrade idrottsplatsen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förslaget är bra då det ger ett tillskott på bostäder i ett bra kollektivtrafikläge. Projektekonomi är god och ger ett överskott till Staden.

Projektet överensstämmer med Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, som antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. I översiktsplanen utgör stråket mellan Telefonplan och Älvsjö centrum ett område lämpligt för förtätning.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om 27,8 mnkr.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal