

Handläggare
Olga Holmström
08-508 265 35**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Västertorp till AB Familjebostäder. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för hyresrätter inom fastigheten Västberga 1:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 0,6 mnkr (enligt inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
T.f. Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
olga.holmstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

AB Familjebostäder (nedan kallat Bolaget) föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 hyreslägenheter på del av Västberga 1:1, i området intill kv. Pucken i södra delen av stadsdelen Västertorp. Marken ägs av Stockholms stad och ska upplåtas med tomträtt. Samtliga lägenheter ska vara hyresrätter. Projektet ingår i den tredje etappen av Stockholmshusprojektet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 3 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 117 %.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på projektet som uppfyller målen med Stockholmshusen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har valts genom direktanvisning. Inom projektet Stockholmshusen ska ca 5 000 nya lägenheter byggstartas fram till och med 2020. Detta projekt tillhör den tredje etappen.

Markanvisningen omfattar ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter. Under planprocessens gång kommer risk-, buller-, luftkvalitet- och dagvattenutredningar visa lämplighet att eventuellt utföra ytterligare bostäder, i form av bostadsrätter eller hyresrätter, i ett läge närmare E4/E20.

Projektområdet är idag obebyggt och utgörs av parkmark med ett antal uppvuxna träd som ligger runt om projektområdet. Norr om projektområdet ligger Västertorpsvägen. I söder avgränsas området av Södertäljevägen E4/E20. I öster gränsar området till villakvarteret Bandyspelaren och i väster till kvarteret Hockeyklubban med flerbostadshus i tre våningar.

Västertorps är ett bostadsområde utbyggt under framförallt 1950-talet. I Västertorp är 39,1% av bostäderna bostadsrätter. Allmännyttans bestånd är 32,2 %. Sammanlagt 28,8 % är övriga

hyresvärdars bestånd. Det finns ca 3840 st lägenheter i flerbostadshus och 103 st lägenheter i småhus (www.statistikomstockholm.se)

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 80 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Bild 1. Projektet kv. Pucken i Västertorp.

Röd markering på **bild 1** visar markanvisat område som i första hand ska prövas för flerbostadshus av Stockholmslustyp. Övriga ytors lämplighet för bostäder (gulmarkerat område) ska utredas ytterligare under planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 3 mnkr motsvarande 41 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Exploateringsgraden uppgår till ca 1. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,8 mnkr. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar och fastighetsbildning. Inkomsterna utgörs främst av tomträttsavgälder beräknas till cirka 15 600 tkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 162 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 117 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 14,8 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,5	-1,8	-12,4	-0,1	-14,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,5	-1,8	-12,4	-0,1	-14,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	max 0,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	och -0,2 mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas

efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Staden ska ansvara och bekosta ledningsflytt, fastighetsbildning samt ny- och ombyggnad av gata och park. Utgifterna är i detta tidiga skede översiktligt beräknade.

Slutsats-ekonomi

Detta är ett Stockholmshusprojekt innefattande hyresrätter. Inkomsterna kommer att utgöras i huvudsak av tomträttsavgälder. Det finns osäkerheter i bedömda kostnader för ledningsflytt och ny- och ombyggnad av gata och park. Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den nu aktuella exploateringen avser ca 80 hyresrätter inom projektet Stockholmshuset vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Stockholmshuset är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Det aktuella projektet ingår i den tredje etappen. Det innebär att en byggstart är beräknad till 2018.

Projektet uppfyller även mål för att uppföra 4000 hyreslägenheter samt bygga i goda kollektivtrafiklägen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, ekologiska betydelse och påverkan på landskapskaraktären.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönmärk kommer att utredas under planarbetet i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Energhushållning

Bolaget har förbundet sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens märk” 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

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

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q2 2018.

Risker och osäkerheter

Området påverkas av trafikbuller, speciellt från Södertäljevägen E4/E20. Detta bör beaktas i planarbetet.

Närheten till Södertäljevägen E4/E20 kräver 75 meters säkerhetszon för bebyggelse.

Lågpunkt i mitten av planområdet vilket gör att översvämningsrisk vid skyfall behöver beaktas.

Marken består av lera och vibrationsrisken bör utredas.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet. Projektet ingår i den tredje etappen av Stockholmshuset och tillgodoser ett gemensamt mål för ökat byggande, sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess.

Den nu aktuella exploateringen avser ca 80 hyresrätter inom projektet Stockholmshuset vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om att uppföra 4000 hyreslägenheter samt bygga i goda kollektivtrafiklägen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal