



EXPLOATERINGS KONTORET

2007-11-26
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2007-511-02139

Jan Hessel
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-12-13

Genomförandebeslut

Överenskommelse om exploatering för bostäder inom Hässelby Strands centrum med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Hässelby Strands centrum omfattande investeringsutgifter om ca 46 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner bilagd överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering mellan Exploateringsnämnden och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB avseende Hässelby Strands centrum med försäljningsinkomster om ca 26 mnkr, enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2008 – 2010. Resterande utgifter beräknas kunna inrymmas i nämndens kommande budgetarbete.
4. Nämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Projektet Hässelby Strands centrum innebär en ombyggnad och uppfräschning av stadsdelens centrum och uppförande av ca 210 nya bostadsrättslägenheter och ca 2 700 kvm BTA kommersiella ytor. I samband med exploateringen byggs Maltesholmstorget om och en ny entré skapas till Hässelby Strands tunnelbanestation. Gatumiljön görs om och tillgängligheten till den intilliggande parken Stråket förbättras.

Detaljplanen för centrumombyggnaden har vunnit laga kraft. Byggstart beräknas kunna ske under första halvåret 2008 och projektet bedöms vara slutfört preliminärt år 2012.

Inför genomförandet har förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering upprättats med exploatören Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, nedan kallat Bolaget. Genomförandet av projektet medför investeringsutgifter om ca 46 mnkr. Försäljningsinkomsterna bedöms preliminärt uppgå till ca 26 mnkr. De slutliga försäljningsinkomsterna kan komma att förändras beroende på att respektive köpeskillingen justeras i enlighet med förändringar i prisbilden på bostadsrättsmarknaden i Västerort.

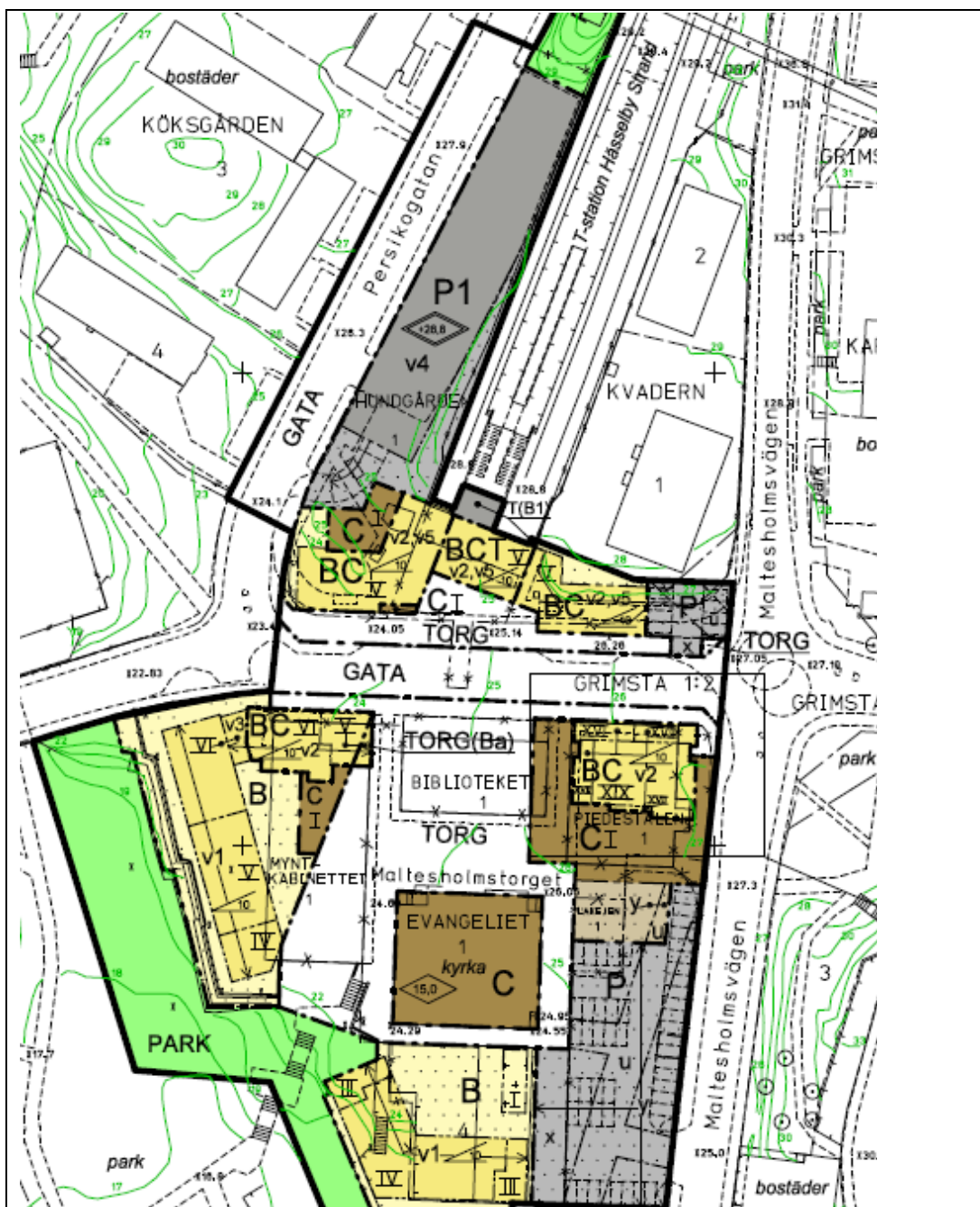
Expertrådet kommer att behandla ärendet 2007-12-05, dnr. 2001-0384-04018.

Projektet bedöms medföra ett negativt nettonuvärde på 3 mnkr eller 11 tkr/ekvivalent lägenhet.

Bakgrund

Exploateringsområdet består av fastigheterna Hundgården 1, Myntkabinettet 1, Biblioteket 1, Piedestalen 1, Lakejen 1, Jaktpaviljongen 4, Kvadern 1 och del av Grimsta 1:2, se utsnitt ur detaljplanekartan nedan.

Inom området finns idag en centrumanläggning byggd 1958, till större delen ägd av Bolaget. Enligt den lagakraftvunna detaljplanen skall exploateringsområdets nya användning vara bostadsändamål, med kommersiella lokaler och centrumfunktioner i bostadsbyggnadernas bottenvåningar. 2 700 kvm BTA kommersiella ytor och ca 210 nya bostadsrättslägenheter kommer att byggas.



Hässelby Strands centrum, utsnitt ur detaljplanekartan

Bolaget kommer att uppföra den nya bebyggelsen dels på egen mark och dels på fastigheter upplåtna med tomträtt. Exploateringen kommer att påbörjas i början av år 2008 och preliminärt pågå fram till år 2012. En illustration till den kommande centrumbebyggelsen återges nedan.



Hässelby Strands nya centrum, illustration

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat en överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Hässelby Strands centrum, vilken har godkänts och undertecknats av Bolaget. Överenskommelsen bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Överenskommelsen om överlåtelse av mark och exploatering följer kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. följande frågor:

- Bolaget köper tillskottsmark i centrumområdet av Staden för genomförande av bostadsbebyggelsen.
- Staden upplåter två fastigheter i anslutning till tunnelbanan med tomträtt till Bolaget, en fastighet för bostäder ovanför tunnelbanestationen och en fastighet för uppförande av parkeringsdäck för boendeparkering.
- Bolaget ansvarar för och bekostar all bebyggelse inom kvartersmark.

- Bolaget ansvarar för uppförande av en provisorisk entré till Hässelby Strands tunnelbanestation under byggtiden.

- Staden ombesörjer omläggning av de ledningar som måste flyttas på grund av exploateringen.

Kontoret och Bolaget är överens om att en mellangift skall betalas av Bolaget till Staden om totalt ca 26 mnkr, som ersättning för de markbyten som görs Staden och Bolaget emellan.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2007-12-05, dnr. 2001-0384-04018.

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 maj 2002 om att inleda programarbete för Hässelby Strands centrum. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade därefter i beslut den 11 juni 2003 och den 23 juni 2005 mark inom fastigheterna Hundgården 1 och Grimsta 1:2 för bostäder till Bolaget. Stadsbyggnadskontorets detaljplaneförslag tillstyrktes i beslut av Hässelby-Vällingby Stadsdelsnämnd den 13 december 2005, och i beslut av Marknämnden den 26 januari 2006. Detaljplanen antogs av Stadsbyggnadsnämnden den 21 juni 2006 och vann efter överklagande laga kraft den 17 september 2007.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Genomförande och tidplan

Centrumombyggnaden kommer att genomföras i etapper med första byggstart under första halvåret 2008. Inflyttning i de nya byggnaderna kommer att ske kontinuerligt under centrumombyggnaden allteftersom byggnaderna färdigställs. Under den första delen av byggtiden kommer en provisorisk entré att användas till tunnelbanestationen med ingång från Persikogatan. Efter färdigställande av den nya tunnelbanéentrén och ovanpåliggande byggnad kommer ledningsomläggningar under Fyrspannsgatan att genomföras. Servicefunktioner och verksamheter i befintliga byggnader kommer allteftersom de nya byggnaderna färdigställs att successivt flyttas över från gamla till nya lokaler. Under slutet av byggtiden kommer allmänna torgytor att färdigställas. Centrumombyggnaden bedöms vara avslutad under andra halvåret 2012.

I samband med centrumombyggnaden kommer även parken och parkleken Stråket att rustas upp och göras mer tillgänglighetsanpassad. Byggstart sker tidigast andra halvåret 2008 och bedöms vara färdigt tidigast andra halvåret 2009.

Bolaget ansvarar för rivning och uppförande av de nya byggnaderna i centrum, samt tillsammans med SL för anordnande av den provisoriska tunnelbaneentrén. Staden ansvarar för ombyggnad av gator, torg och parkområden. Stadens arbeten

leds av exploateringskontoret i samverkan med trafikkontoret och Hässelby-Vällingby Stadsdelsförvaltning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I projektet finns liksom i alla större projekt en risk för fördyringar av entreprenadkostnader gentemot kalkylen beroende av marknadsläget vid tidpunkten för upphandling. Kontoret bedömer dock att de tekniska riskerna vid genomförandet av projektet är små.

Investeringskalkylen bygger dels på kontorets kalkylerade systemhandling för centrumombyggnaden och dels på den mellan Staden och Bolaget överenskommen köpeskillingen för marköverlåtelseerna. De slutliga försäljningsinkomsterna kan sannolikt komma att avvika från de nu redovisade eftersom köpeskillingen justeras i enlighet med förändringar i prisbilden på bostadsrättsmarknaden i Västerort.

Investeringsutgifterna bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2008 – 2010. Resterande utgifter beräknas kunna inrymmas i nämndens kommande budgetarbete.

Ekonomi

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings- och driftsidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden (se bilaga 2) redovisar ett negativt nettonuvärde om 3 mnkr eller 11 tkr/ekvivalent lägenhet.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 46 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter (-)	- 1,7	-3,9	-17,1	-7,3	-16,3		46,3
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst							
Försäljningsinkomst		26,4					26,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via Exploateringsnämndens investeringsbudget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2008 – 2010. Resterande utgifter beräknas kunna inrymmas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 2.

Projektet beräknas innebära en sammanlagd positiv resultatpåverkan för staden på ca 17 mnkr, baserat bl a på kapitalkostnader för exploateringskontoret, driftskostnader för trafikkontoret, reavinster/förluster m.m.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna för Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd samt inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet vara oförändrade, eftersom centrumombyggnaden inte innefattar några nyttillkommande gator eller torgytor. Nya intäkter från tomträtsavgälder för byggnaden ovanför tunnelbanestationen beräknas till ca 430 tkr per år, samtidigt som tidigare intäkter från tomträten på fastigheten Jaktpaviljongen 4 om ca 18 tkr per år bortfaller på grund av centrumombyggnaden.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,7 mnkr år 2012 och minskar därefter genom avskrivningar.

Slutsats- ekonomi

Projektet kan finansieras inom kontorets budgetramar och förväntas inte innebära några risker i form av större kostnadsökningar eller förseningar.

Övriga konsekvenser av projektet

Konsekvenserna av bostadsexploateringen redovisades för nämnden i samband med planremissen i januari 2006. Projektet har inte förändrats sedan dess avseende miljökonsekvenser, ianspråktagen grönyta, påverkan på barn och näringsliv och jobb i regionen. När det gäller tillgänglighet har kontoret i samråd med Bolaget och trafikkontoret tagit fram ett förslag till en ny handikappanpassad ramp från centrumområdet ner till det intilliggande parkområdet Stråket, för att öka tillgängligheten till grönområden för centrumets besökare.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Program- och planhandlingar för centrumombyggnaden har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samråd med exploateringskontoret, trafikkontoret och Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Program och detaljplan för centrumombyggnaden har presenterats för boende i området och övriga sakägare genom samråd, då synpunkter på ombyggnadsförslaget har kunnat lämnas.

Samtliga berörda nämnder har varit positiva till förslaget och deras synpunkter har i stort kunnat tillgodoses.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser m.m.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Projektet Hässelby Strands centrum innebär en välbehövlig uppfräschning och förnyelse av stadsdelens centrum och uppförande av ca 210 nya bostäder. Centrumombyggnaden innebär att sambandet med Hässelby Strands tunnelbanestation i norr och parkstråket och Mälaren i söder förstärks med det nya Maltesholmstorget som mittpunkt.

Inför genomförandet har förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering upprättats med Bolaget. Genomförandet av projektet medför utgifter för staden omfattande ca 46 mnkr för ombyggnad av allmän platsmark och inkomster från markförsäljning omfattande ca 26 mnkr. Underskottet i investeringskalkylen avses kompenseras av andra projekt i stadsdelen som genererar överskott till staden. Underskottet förklaras av omfattande investeringsutgifter för gatu- och torgombyggnad och av att tomträttsupplåtelse istället för markförsäljning görs i de delar av projektet som ligger i anslutning till tunnelbanan.

Kontoret konstaterar att det är angeläget att bostadsprojektet kan påbörjas första halvåret 2008 enligt Bolagets planering. Så snart beslutet om försäljning vunnit laga kraft kan fastighetsbildning och bygglov beviljas. Beslutet bör därför justeras omedelbart.

Kontoret föreslår mot denna bakgrund att nämnden godkänner ovan nämnda investeringsutgifter och försäljningsinkomster och att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Slut