



Hanna Flygt
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 65
hanna.flygt@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-05-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Stora mossen till Byggnads AB Abacus och Viktor Hansson Fastigheter AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Byggnads AB Abacus och Viktor Hansson Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Peter Granström
t.f.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2008-06-12 att anvisa fyra områden vid Västerled till Byggnads AB Abacus och Viktor Hansson Fastigheter AB. Under

Bilaga 1: Kartbilaga

Bilaga 2: Nuvärdesberäkningar

Bilaga 3: Flygfoto med område för markanvisning (område E) markerat



det pågående planarbetet har två av dessa områden utgått och ett har tillkommit. Detta utlåtande berör markanvisning för det tillkommande området samt inriktningsbeslut för hela projektet.

Bolagen har för det tillkommande området tagit fram ett förslag på bebyggelse med ca 25 lägenheter för bostadsrätt. Området ligger vid Västerled i utkanten av Stora mossens idrottsplats. Marken föreslås säljas till bolagen till ett överenskommet pris om 12 800 kr/kvm ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09 (dnr E2010-384-1321). Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar området till Byggnads AB Abacus och Viktor Hansson Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa sedvanliga markanvisningsavtal med bolagen.

Staden har utgifter i form av ombyggnad av gata, flytt av ledningar och transformatorstation samt grönkompensationsåtgärder. En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden har gjorts för hela projektet. Den redovisar ett positivt nettonuvärde om 109 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 43 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 171 mnkr och är baserade på två olika markpriser för bostadshusen, 9800 kr per kvadratmeter ljus BTA i den västra delen och 12800 kr per kvadratmeter ljus BTA i den östra delen. Försäljningsinkomsterna inkluderar även intäkter från försäljning av mark för radhustomter om 2,7 mnkr per radhustomt. Reavinsten beräknas uppgå till 171 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 321 %. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredningsarbetet för detta.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 2008-06-12 att till Byggnads AB Abacus och Viktor Hansson Fastigheter AB anvisa fyra områden vid Västerled, område A, B, C och D. Efter planarbetet påbörjats har två av dessa områden (A och C) utgått. Istället har ett område tillkommit, område E. Detta utlåtande berör markanvisning för det tillkommande området E samt inriktningsbeslut för hela projektet (område B, D och E).



Område A- D markanvisades 2008. Område A och B har utgått efter planarbete påbörjats. Område E är det tillkommande området som föreslås markanvisas.

Det tillkommande området (område E) ligger vid Västerled i utkanten av Stora mossens IP. För området gäller en detaljplan som anger idrottsändamål. Området har angöring mot Västerled och angränsar i nordöst till mindre flerbostadshus i två våningar med vind. Området har naturkaraktär.

Bebyggelsen i Stora mossen består till 38% av flerbostadshus och till 62% av småhus. Lägenheterna i flerbostadshusen utgörs till 22% av bostadsrätter och 78% av hyresrätter. Allmännyttan har inget lägenhetsbestånd i stadsdelen. I angränsade stadsdel Äppelviken är fördelningen mellan flerbostadshus och småhus liknande den i Stora mossen, men andelen bostadsrätter är högre, 62%.

Andra pågående projekt i närområdet

Inom annan del av Stora mossen markanvisade exploateringsnämnden den 15 juni oktober 2006 och 4 oktober 2010 mark för totalt ca 130 lägenheter inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 till NCC Construction AB. Planarbete för detta projekt pågår efter godkänd startpromemoria i stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2009.

Beslut

Följande nämndbeslut har hittills fattats i ärendet:

- Exploateringsnämnden godkände den 9 maj 2008 förslag till markanvisning (område A-D).

- Stadsbyggnadsnämnden godkände 5 april 2010 startpromemoria för planläggning av område B, D och E.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller då nämnden tar ställning till genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering med överlåtelse för samtliga delar av projektet (område B, D och E), preliminärt kv 1 2012.

Utbyggnadsförslag (område E)

Föreslagen bebyggelse för område E innehåller nybyggnation av ett flerbostadshus med ca 25 lägenheter. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Byggnaden är tänkt att utföras i två våningar med inredd vind och med stora takkupor på vindsvåningen. Parkering anordnas i garage under bostadshuset. I garaget ska finnas en laddningsstation för el-bil. Exploaterings innehåll och utformning provas i sedvanlig ordning i pågående detaljplaneprocess.

Staden avser att i samband med byggnationen bygga om Västerled så att en cykelbana tillskapas längs gatan.



Till vänster i bilden visas förslag på bebyggelse inom område E. Till höger visas föreslagen bebyggelse inom redan markanvisat område (delområde D).

Förslag till markanvisning (område E)

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken föreslås säljas till byggherrarna för ett överenskommet pris om 12 800 kr per kvadratmeter. Parkering anordnas i garage under bostadshuset.

Byggnads AB Abacus har under åren 2006-2010 fått ca 345 lägenheter markanvisade. Viktor Hansson Fastigheter AB har under åren 2007-2010 endast fått markanvisning inom detta projekt, ca 35 lägenheter.

Exploateringskontoret har inom ramen för kontorets delegation förlängt markanvisningen för område B och D då exploateringsavtal för dessa områden inte har tecknats inom två år från nämndens beslut 2008-06-12. Skälet till att exploateringsavtal inte har tecknats har varit omständigheter som Byggnads AB Abacus och Viktor Hansson Fastigheter AB inte har kunnat råda över.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanearbetet bedöms fortgå ytterligare ett år. Mot bakgrund av detta kan byggstart tidigast ske 2013.

Övriga konsekvenser av projektet (område E)

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är dess möte med naturmiljön och konsekvenser för denna.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Del av ytan som tas i anspråk i samband med markanvisningen identifieras i Stockholms grönkarta som spridningsbiotop och buffertzoon. Del av området identifieras som särskilt värdefull biotop. Ytan är planlagd som kvartersmark för idrottsändamål och del av den används för frisbeegolf.

De förslag till sk grönkompensation som avses genomföras inom ramen för detta projekt är en omgestaltning och upprustning av del av Västerledstorget. En förstärkning av grön- och idrottsområdet avses också göras genom att ett utegym uppförs inom idrottsplatsområdet och genom upprustning/grönvård av idrottsplatsens skogsparti.



-Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Påverkan på barn

Området är identifierat som lekplats och naturlek i Stockholms sociotopkarta. De barn som växer upp i den nya bebyggelsen kommer att ha nära till den intilliggande Stora mossens IP och Nyängsparken där möjlighet finns till rekreation, sport och lek. Upprustningen av Västerledstorget bör också göras på ett barnvänligt sätt.

Samråd med andra förvaltningar

Samråd med idrottsförvaltningen har hållits med anledning av att den föreslagna bebyggelsen tar i anspråk idrottsmark.

Inriktningsbeslut för hela projektet (område B, D och E) Ekonomiska konsekvenser för staden

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 i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 109 mnkr motsvarande 775 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas till överenskomna priser enligt nedan:

- för delområde B) 9 800 kronor per m² ljus BTA
- för delområde D) 12 800 kronor per m² ljus BTA, 2,7 miljoner kronor per radhustomt
- för delområde E) 12 800 kronor per m² ljus BTA

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

Värdetidpunkten är oktober 2010. Exploateringsgraden uppgår till 1,08.

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09 (dnr E2010-384-1321).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 44 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av ledning, ombyggnad av gata, grönkompensationsåtgärder och flytt av transformatorstation. Inkomsterna beräknas till ca 171 mnkr och utgörs av försäljningsinkomster.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 265 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 321 %.

Bolagen står för plankostnader, VA-anslutning m m. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgäves-projektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 44 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-0,1	-1,3	-2,3	-22,2	-17,1	-43,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-0,1	-1,3	-2,3	-22,2	-17,1	-43,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	181,7	0,0	181,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2011. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,5 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca



2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.
Reavinsten beräknas uppgå till 171 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens investeringsutgifter är i detta skede mycket preliminärt beräknade och därmed osäkra. Osäkerhetsfaktorer är bland annat förslag till grönkompensationsåtgärder och behov av ledningsflytt. I detta skede har en kostsam ledningsflytt antagits. Beräkningarna förutsätter att grönkompensationsåtgärder genomförs men ett färdigt förslag finns ännu inte framtaget.

Stadens beräknade intäkter kan också förändras under planarbetets gång pga. förändringar i utbyggnadsförslaget. Under det fortsatta planarbetet kommer bland annat det geografiska utbredningsområdet för en befintlig fornlämning i anslutning till bebyggelsen i område B och dess eventuella påverkan på föreslagen bebyggelse att utredas.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsberäkningarna som gjorts i detta skede pekar på att projektet ger ett klart överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal för område E och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut