



Josefine Idbrant
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 46
josefine.idbrant@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-08-25

Överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Farsta 2:1 utmed Pepparvägen/Munstycksvägen i Hökarängen med Peab Bostad AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Farsta 2:1 utmed Pepparvägen/Munstycksvägen i Hökarängen omfattande investeringsutgifter om 24,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och Peab Bostad AB avseende del av Farsta 2:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Farsta 2:1 utmed Pepparvägen/Munstycksvägen i Hökarängen.

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl samt Expl-Nyckeltal

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Peab Bostad AB har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Farsta 2:1 utmed Pepparvägen/Munstycksvägen i Hökarängen som bolaget har godkänt.

Marken för bostäderna, ca 5500 kvadratmeter av fastigheten Farsta 2:1, säljs till Peab Bostad AB för en överenskommen köpeskilling om 27 730 000 kronor. Expertrådet behandlade ärendet 2008-03-05.

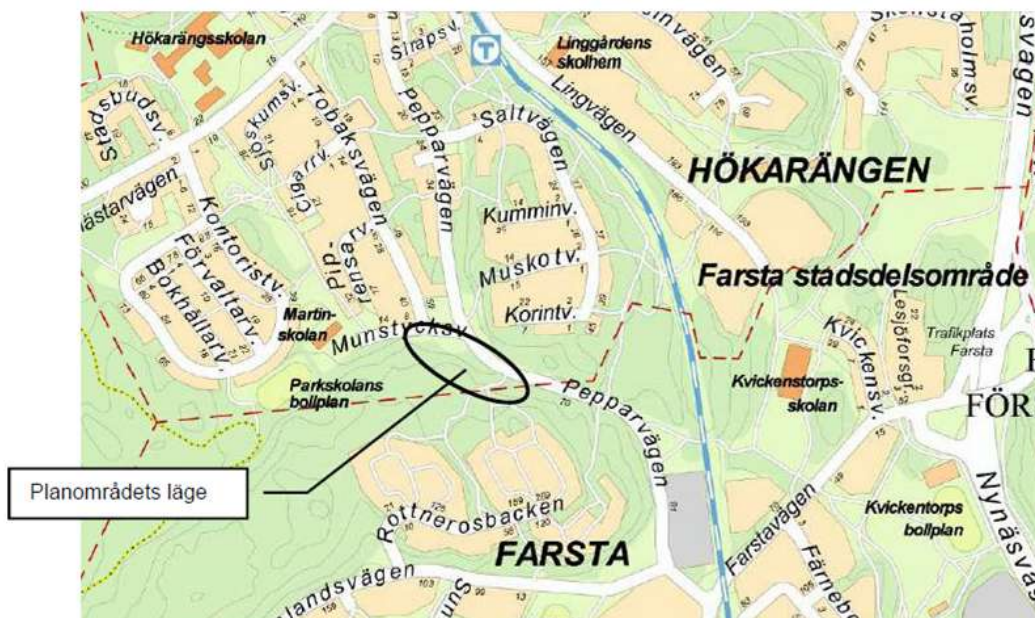
Detaljplanen för projektet medger att 3 nya lamellhus med totalt ca 70 lägenheter kan uppföras utmed Munstycksvägen och Pepparvägen i Hökarängen. Bolaget ska upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 24,3 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 28,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 27,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 %.

Bakgrund

Exploateringsområdet är beläget utmed Munstycksvägen och Pepparvägen i Hökarängen. Exploateringsnämnden beslutade 2008-03-13 att markanvisa området till Peab bostad AB.

Exploateringskontoret och bolaget har tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2008.



Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för område vid korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen i stadsdelarna Farsta och Hökarängen, Dp 2009-144433-54. Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden under tredje kvartalet 2011. Preliminärt kan byggnationen påbörjas fjärde kvartalet 2011.



Situationsplan samt vy mot söder i korsningen Munstycksvägen/Pepparvägen.

Illustrationer: Lund & Valentin arkitektur och design.

Förslaget till detaljplan medger att tre lamellhus med ca 70 lägenheter kan uppföras utmed Munstycksvägen och Pepparvägen. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkering (45 platser) kommer att anordnas i garage under två av husen.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vilken godkänts av bolaget.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter med äganderätt till Peab Bostad AB marken för den nya bostadsbebyggelsen dvs. ca 5500 kvadratmeter av fastigheten Farsta 2:1 inom Stockholms kommun för en överkommen köpeskilling om 27 730 000 kr. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2008-01-01 om 4700 kr per kvadratmeter ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 5900 kvadratmeter ljus BTA.

Ovanstående pris i kr per kvadratmeter BTA skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering sker i enlighet med den formel som kontoret tillämpar.



Expertrådet har godkänt ärendet 2008- 03-05.

För de nya bostäderna ska en fastighet bildas och köparen tillträder fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll. Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2008-03-13.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om Start-PM 2010-02-04.

Exploateringsnämnden svarade på detaljplaneremissen och tog inriktningsbeslut 2011-01-20. Detaljplanen ska upp för antagande i Stadsbyggnadsnämnden under tredje kvartalet 2011 och därefter ska detaljplanen godkännas av Kommunfullmäktige.

Genomförande och tidplan

När detaljplanen vunnit laga kraft ska kontoret beställa flytt av den vattenledning och den högspänningsledning som genomkorsar exploateringsområdet. När flytten är genomförd kan byggherren påbörja sin byggnation. Byggstart kan preliminärt ske 4e kvartalet 2011. Med det som bakgrund bör inflyttning kunna ske 2a kvartalet 2013.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I samband med detaljplanens remiss har trafikkontoret önskat en breddning av gång- och cykelbanan vid projektet och vidare längs med Pepparvägen. Kontoret har påbörjat projektering av breddningen. Det återstår att utreda vilka konsekvenser en eventuell breddning av gång- och cykelbanan får på träd och naturmark.

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 ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr motsvarande 57 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,69.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 24,3 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2010, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för flytt av en vattenledning samt en högspänningsledning, kompensation för ianspråktagen grönyta samt breddning av gång- och cykelbana. Försäljningsinkomster som avser försäljning av del av Farsta 2:1 beräknas till 28,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 27,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 332 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 %.

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 24,3 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 (-)	-0,3	-3,1	-19,1	-1,7	-0,2	0,0	-24,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-3,1	-19,1	-1,7	-0,2	0,0	-24,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	28,3	0,0	0,0	0,0	28,3

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.

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



Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas vara oförändrade efter genomförandet. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 27,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Trafikkontoret har i samband med detaljplanens remiss önskat att gång- och cykelbanan längs med Pepparvägen ska breddas. Kontoret har börjat ta fram projekteringshandlingar för detta. Trafikkontoret har eventuellt ekonomiska medel att bidra med till breddningen varför kostnaden för denna kan minska framöver.

En stor utgiftspost för staden uppstår i den entreprenad som utförs för de arbeten som ska genomföras på allmän platsmark. Entreprenaden är ännu inte upphandlad vilket innebär att det finns osäkerhet i de nu kalkylerade utgifterna

Slutsats-ekonomi

Investeringsanalysen visar på ett positivt resultat för staden. Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2011. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Övriga konsekvenser av projektet

Projektet innebär ett intrång i naturmak som idag har karaktären av ängsmark samt ett brant skogsparti. Ekar och andra större träd har mätts in för att minimera påverkan på dessa.

Husen berörs av buller från Pepparvägen men störningen härav minskas genom att hälften av bostadsrummen i lägenheterna samt balkongerna kommer att veta mot tyst sida. Med de aktuella planlösningarna uppfylls kraven enligt den s.k. Stockholmsmodellen.

För att kompensera för den ianspråktaga grönytan ska kontoret, tillsammans med stadsdelsförvaltningen, utveckla ett utomhusgym som är beläget i Fagersjöskogen samt se över den parkyta som lämnas mellan de nya husen. I samband med tidigare nya exploateringsprojekt i området har en park på en höjd på andra sidan Pepparvägen rustats upp. Medel kommer nu att avsättas, från detta projekt, för att rusta upp trappan som leder från Pepparvägen till parken.



Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering samt föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 24,3 mnkr.

Slut