



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

Till
Exploateringsnämnden 2011-09-29

Exploatering för bostäder invid Västerled. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2008-06-12 att anvisa fyra områden vid Västerled till Byggnads AB Abacus och Viktor Hansson Fastigheter AB. Under det pågående planarbetet utgick två av dessa områden och ett tillkom. Förslag till markanvisning av det tillkommande området avslogs av exploateringsnämnden 2011-08-25. I samma ärende behandlades och avslogs även inriktningsbeslut för hela projektet. Detta inredningsbeslut är reviderat och berör endast kvarvarande delar av projektet.



Föreslagen bebyggelse innehåller ca 100 lägenheter i flerbostadshus samt 10 radhus. Lägenheterna i flerbostadshusen avses upplåtas med bostadsrätt och marken säljas.

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 64 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 36 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 112 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 112 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 261%.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta 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 utgick två av dessa områden (A och C) och ett tillkom (område E). I planarbetet ingår även fastigheten Ordlistan 1 som ligger intill västra delen av område B. Fastigheten innehas med tomträtt av Västerleds garageförening. Förslag till markanvisning inom område E avslogs av exploateringsnämnden 2011-08-26 tillsammans med inriktningsbeslut för hela projektet.



Område A, B, C och D markanvisades 2008. Område A och C har utgått efter planarbete påbörjats. Område E har ingått i planarbetet men förslag till markanvisning avslogs i augusti 2011. Ordlistan 1 är blåmarkerad.

Beslut

Följande nämndbeslut har hittills fattats i ärendet:

- Exploateringsnämnden godkände den 12 juni 2008 förslag till markanvisning (område A-D).
- Stadsbyggnadsnämnden godkände 15 april 2010 startpromemoria för planläggning av område B, D, E och Ordlistan 1.
- Exploateringsnämnden avslog 25 augusti 2011 förslag till markanvisning för område E tillsammans med inriktningsbeslut för hela projektet.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus samt 10 radhus. Bolaget föreslår att lägenheterna i flerbostadshusen ska upplåtas med bostadsrätt. Exploateringsinnehåll och utformning provas i sedvanlig ordning i den pågående detaljplanprocessen.



Projektets nuvarande delområden, område B, D och Ordlistan 1 (blåmarkerad)

Delar av den föreslagna bebyggelsen planeras på fastigheten Ordlistan 1 som är upplåten med tomträtt till Garagetföreningen Västerled ekonomiska förening. Förslaget innebär att ett underjordiskt garage anläggs för garagetföreningens behov och att bostadshus byggs ovanpå. Garagetföreningens garage avses anläggas och bekostas av byggherrarna men markpriset för Ordlistan 1 kommer att bestämmas med hänsyn till de kostnader som är förknippade med att anlägga det underjordiska garaget.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att behandlas av SBN tidigast våren 2012. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart ske tidigast år 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller då nämnden tar ställning till genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering med överlåtelse för område B och D samt friköp av Ordlistan 1, preliminärt kv 2 2012. Avsikten är att bolagen därförinnan ska träffa överenskommelse med Garagetföreningen om att förvärva tomträtten till Ordlistan 1.

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 64 mnkr motsvarande 578 kr/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 och 2,7 miljoner kronor per radhustomt
- för Ordlistan 1 kommer priset bestämmas med hänsyn till kostnaderna för att anlägga det underjordiska garaget som ska ersätta befintligt garage. Anläggningskostnaderna kommer att preciseras i kommande exploateringsavtal.

Värdetidpunkten är oktober 2010. Exploateringsgraden uppgår till 0,8. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09 (dnr E2010-384-1321).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 36 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata, flytt av ledningar och transformatorstation samt grönkompensationsåtgärder. Inkomsterna beräknas till ca 112 mnkr och utgörs av försäljningsinkomster.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 289 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 261 %.

Bolagen står för plankostnader, VA-anslutning m m. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen 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 ca 36 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	-0,4	-1,4	-15,6	-17,8	0,0	-35,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-0,4	-1,4	-15,6	-17,8	0,0	-35,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	118,5	0,0	118,5

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.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,9	max -0,9	år 2014
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	111,9	0,0	0,0	totalt 111,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	110,3	-1,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca

0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 112 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens investeringsutgifter är i detta skede preliminärt beräknade och därmed osäkra. Ytterligare osäkerhetsfaktorer är bland annat förslag till grönkompensationsåtgärder och behov av ledningsflytt. Beräkningarna förutsätter att grönkompensationsåtgärder genomförs men ett färdigt förslag finns ännu inte framtaget. Även kostnader för eventuell ledningsflytt kommer att studeras mer utförligt under det fortsatta arbetet.

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.

Övriga konsekvenser av projektet

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Medel för grönkompensation har avsatts. Förslag på åtgärder kommer att utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

-Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

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

Samråd och information till andra förvaltningar

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämnden ledamöter.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjningen. 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 godkänner förslag till inriktningsbeslut för projekt Västerled.

Slut