



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-11-22

Markanvisning för bostäder vid Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra till AB Familjebostäder och JM AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder invid Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra till AB Familjebostäder och JM AB.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Området utmed delar av Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra är idag obebyggda. År 2007 fick JM AB och AB Familjebostäder markanvisning på platserna för 130 nya bostäder. I det skedet bedömde kontoret att inriktningsbeslut kunde tas inom kontorets ramar för delegation.

Under arbetet med detaljplanen, som varit på samråd, har projektet ökat i omfattning mot vad man bedömde möjligt vid markanvisning. Bland annat har

Bilaga 1: Ortofoto

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

den idag överdimensionerade rondellen som förbinder Grycksbovägen med Enskedevägen minskats i storlek från fem matande armar till fyra. Därutöver redovisar detaljplanen en flytt av befintlig förskola med kompletterande förskoleavdelningar. Båda åtgärderna möjliggör ökad exploatering för bostäder.

Detaljplaneförslaget redovisar idag 270 lägenheter och ställer krav på en utökad markanvisning för Bolagen. JM AB ska förvärva marken och uppföra bostadsrätter och AB Familjebostäder får marken upplåten med tomträtt och ska uppföra hyresrätter. Villkoren i de ursprungliga markanvisningsavtalen skall omfatta även den utökade markanvisningen.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 75 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 33,2 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 76,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 344 %.

Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade bostadsmiljöer i Svedmyra samt ett bättre och tryggare gaturum längs Enskedevägen och Grycksbovägen. Inkomsterna från markförsäljningen och tomträttsupplåtelsen överstiger klart stadens utgifter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Exploateringsnämnden markanvisar områden utmed Grycksbovägen och Enskedevägen i Svedmyra till AB Familjebostäder och JM AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet med bland annat en projekteringskostnad om ca 2 mnkr.

Bakgrund till markanvisningen

I Exploateringsnämnden 2007 markanvisades två områden utmed Grycksbovägen och Enskedevägen i Svedmyra till JM AB och AB Familjebostäder för bostadsändamål. Bolagen hade gemensamt ansökt om markanvisning för totalt ca 130 lägenheter inom området där fördelningen var 90 bostadsrättslägenheter till JM och 40 hyresrättslägenheter till Familjebostäder.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedömdes vid tillfället för markanvisningen inte bli högre än 5 mnkr och kontoret beräknade kunna ta beslut om investering på delegation. Sedan arbetet med detaljplanen startat har projektet bearbetats och kommit att inkludera större ombyggnationer av Grycksbovägen och Enskedevägen samt flytt och evakuering av en förskola för att möjliggöra

ytterligare exploatering. Med anledning av detta har även kostnaderna i projektet ökat.

JM AB ska, enligt markanvisningsavtalet, efter fastighetsbildning förvärva marken för 5800 kr per kvm ljus BTA. Köpeskillingens storlek ska justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen i söderort för tiden mellan tidpunkten för markanvisningsavtal och betalningstidpunkt.

AB Familjebostäder ska efter fastighetsbildning få marken upplåten med tomträtt.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade två områden utmed Grycksbovägen och Enskedevägen till JM AB och AB Familjebostäder 2007-12-13.

Start-PM för detaljplanen togs i Stadsbyggnadsnämnden 2010-06-23.

Exploateringsnämnden anvisade område för ersättning av befintlig förskola till SISAB 2011-03-17.

Detaljplanen för området var på samråd från den 11 oktober till och med den 25 november 2011. Exploateringskontoret besvarade samrådsremissen enligt gällande delegation 2011-11-23.

Ställningstagande för fortsatt arbete i Stadsbyggnadsnämnden den 2012-03-08.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden väntas i samband med genomförandebeslut och försäljning, preliminärt 3e kvartalet 2013.

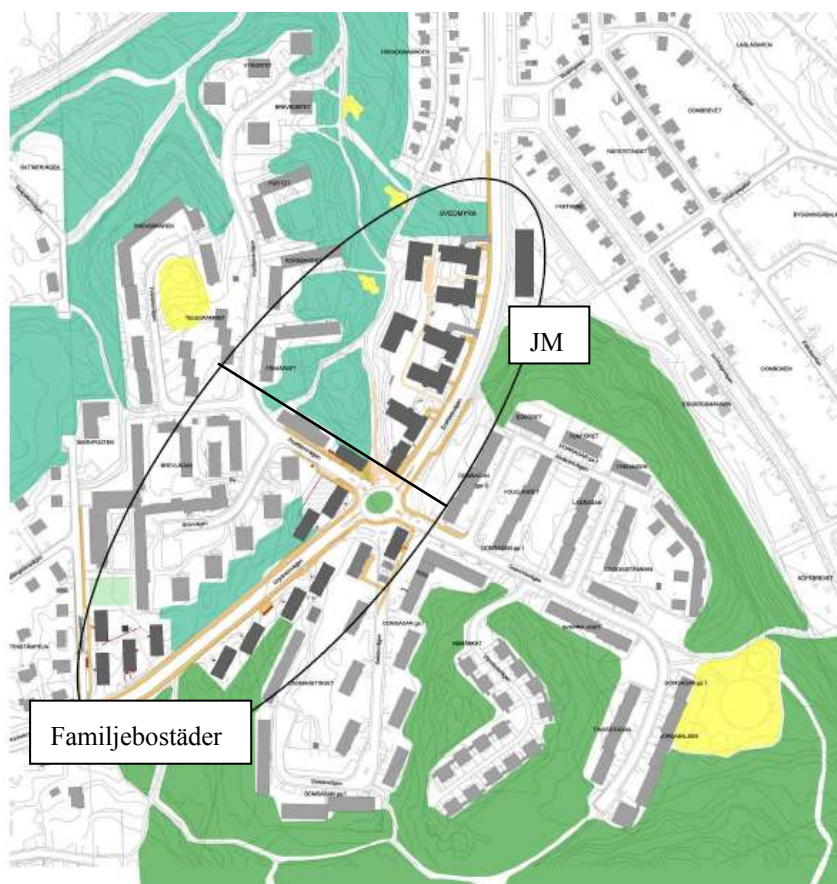
Kompletterande markanvisning

Detaljplanen för projektet, S-Dp 2009-16992-54, har varit på samråd. I samrådsförslaget presenterades ett bebyggelseförslag utmed Grycksbovägen (AB Familjebostäder) och Enskedevägen (JM AB) med totalt ca 270 lägenheter. Nästan all parkering ska placeras i garage, en liten del markparkering tillåts.

Detaljplanen ställer krav på en kompletterande markanvisning med totalt 140 lägenheter med en fördelning på 70 bostadsrättslägenheter till JM och 70 hyresrättslägenheter till Familjebostäder. Villkoren i de tidigare markanvisningsavtalen skall gälla även för kompletteringen.

Att exploateringen i detaljplanen kunnat öka beror på:

- En gatuombyggnad föreslås där den idag storskaliga rondellen med fem anslutande gator minskas i sin storlek. En förutsättning för detta är att endast fyra gator mynnar i rondellen varför Selebovägen leds om och matas via Oppundavägen. Denna ombyggnad medför en säkrare trafikmiljö i stadsdelen samt möjliggör en ökad exploatering på ett område som tidigare var gatumark/naturmark.
- Där JM:s kvarter är planerade finns idag en förskola. Exploateringskontoret har tillsammans med Sisab och Farsta stadsdelsförvaltning diskuterat en ersättningsplats för förskolan med kompletterande avdelningar. En flytt av den befintliga förskolan möjliggör en större exploatering inom JM:s kvarter. Med anledning av det har Exploateringsnämnden markanvisat ett område på motstående sida Enskedevägen till Sisab den 2011-03-17. Mellan Farsta stadsdelsförvaltning och Exploateringskontoret finns en överenskommelse tecknad om hur stadsdelsförvaltningen ska ersättas vid flytt.



Detaljplaneförslaget som det såg ut vid samråd med tillkommande huskroppar markerade med mörkgrå färg.

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 75 mnkr motsvarande 278 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder och säljas till JM AB. Exploateringsgraden uppgår till 1,3.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 33,2 mnkr, varav 1,9 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av rondellen samt Enskedevägen och Grycksbovägen, ersättning för flytt av förskola samt rivningskostnader, ledningsflyttar och grönkompenserande åtgärder.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark till JM:s nya bostäder beräknas till 76,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 76,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 89 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 344 %.

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 cirka 33,2 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-0,8	-3,2	-26,2	-1,9	0,0	-33,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,1	-0,8	-3,2	-26,2	-1,9	0,0	-33,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	76,9	0,0	0,0	0,0	76,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikinämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte öka efter genomförandet då det är befintliga ytor som byggs om.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter), t.ex:

- Exploateringsgraden i detaljplanen samt omfattning av stadens arbeten, vid behov kan exempelvis grönkompensationsåtgärder komma att ökas.
- Beräkningarna i detta skede är baserade på erfarenhet och kan komma att förändras
- Fördyrade entreprenadkostnader

De framtida intäkterna vid försäljning av mark i projektet är beräknade utifrån ett pris på 5800 kr/kvm ljus BTA. En förändring av priset med +/- 300 kr/kvm ljus BTA (+/- 5%) förändras nuvärdet med ca +/- 4 mnkr.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis visar projektet på ett betydande överskott och ett med god marginal positivt nettonuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget och projektet stämmer väl överens med dess inriktningar genom bland annat följande:

- värna blandade upplåtelseformer
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till 4e kvartalet 2013. Mot bakgrund av detta planerar staden sin byggstart av gator och allmänna ytor till 2014. Bolagen kan preliminärt byggstarta 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolagen ska Exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 3e kvartalet 2013.

Risker och osäkerheter

Följande osäkerhetsfaktorer har identifierats:

- detaljplanen och dess antagande. Stor risk att detaljplanen överklagas och att tidplanen därmed förskjuts.
- Förskolans placering. Farsta stadsdelsnämnd ogillar den plats som markanvisats och vill att alternativa placeringar ska ses över.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret under arbetet med detaljplanen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge samt bidra till en bättre gatumiljö och ökad trivsel i området. Inkomsterna från tomträttsupplåtelsen samt markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Exploateringsnämnden markanvisar kompletterande områden utmed Grycksbovägen och Enskedevägen i Svedmyra till AB Familjebostäder och JM AB i enlighet med gällande detta tjänsteutlåtande samt ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

2012-10-24
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2007-513-0287



Slut