



Peter Wennberg
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 08
peter.wennberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-06-13

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelser av fastigheterna Reket 1, del av Tallkrogen 1:1 och del av Svedmyra 1:1 i Svedmyra med JM AB, AB Familjebostäder och Sisab. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Reket 1, del av Svedmyra 1:1 och Tallkrogen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 58,2 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med försäljning med JM AB avseende Reket 1 och del av Tallkrogen 1:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om 99,6 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Ny detaljplan som planeras att antas i KF den 2 september 2013 (godkänd i SBN 2013-04-18) har tagits fram för ett område utmed Grycksbovägen och Enskedevägen i Svedmyra (Dp 2009-16992-54). Detaljplanen möjliggör byggnation om totalt ca 280 lägenheter och en förskola. Samtlig exploatering sker på stadens mark. Av de ca 280 lägenheterna upplåts ca 120 stycken med hyresrätt där marken upplåts med tomträtt. Staden ska genomföra betydande ledningsomläggningar, anlägga ett mindre torg, bygga om befintlig cirkulationsplats, justera Selebovägen, flytta befintlig förskola samt genomföra andra upprustningsåtgärder på allmän plats.

Exploateringskontoret och JM AB har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av fastigheten Reket 1 och del av fastigheten Tallkrogen 1:1 i Svedmyra.

Exploateringskontoret har även enats med AB Familjebostäder och SISAB om överenskommelse om exploatering med mark som ska upplåtas med tomträtt, kontoret beslutar om avtalen med gällande delegationsordning. Erforderliga genomförandavtal har/ska tecknas med berörda ledningsägare.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 68 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 58,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 219 %.

Projektet beräknas ge försäljningsinkomster till staden om 99,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet oktober 2007.

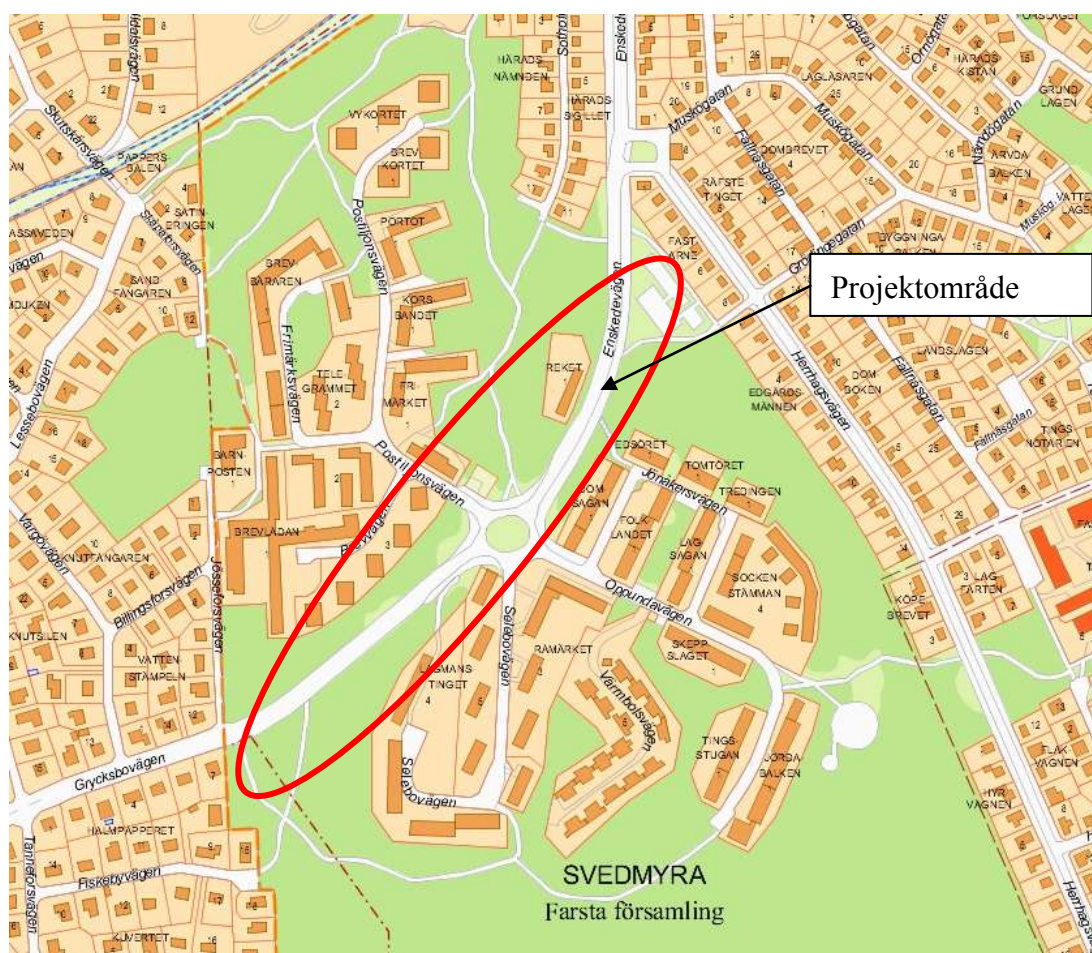
Avstämning har skett med stadsledningskontoret då stadens investering överstiger 50 mnkr.

Staden har från början velat ta ett helhetsgrepp i planeringen av området. Resultat är att stråket utmed Grycksbovägen och Enskedevägen omvandlas till ett mer stadsmässigt stråk där ny bebyggelse möter gatan, en ny mötesplats bildas centralt i området med hjälp av ett nytt torg kantat av centrumverksamheter. Alla dessa åtgärder stämmer bra med de intentioner som finns i översiktsplanens vision om promenadstaden.

Bakgrund till överenskommelsen

Området utmed delar av Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra är idag obebyggt. År 2007 fick JM AB och AB Familjebostäder markanvisning på platsen för 130 nya bostäder. Under arbetet med detaljplanen, som varit på samråd och godkänts av SBN(april 2013), har projektet ökat i omfattning mot vad som bedömdes möjligt vid markanvisning. Bland annat har 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 förskoleavdelning. Båda åtgärderna möjliggör ökad exploatering för bostäder.

Detaljplanen redovisade vid samråd ca 280 lägenheter, detta medförde att bolagen fick en utökad markanvisning under 2012. JM AB ska förvärva marken och uppföra ca 160 bostadsrätter och AB Familjebostäder får marken upplåten med tomträtt och ska uppföra ca 120 hyresrätter. Sisab uppför ny förskola och får marken upplåten med tomträtt.





Tidigare beslut

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

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

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

Detaljplan 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.

Exploateringsnämnden förnyade och utökade markanvisningarna 2012-11-22.

Inriktningsbeslut fattades 2012-12-12

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 2013-04-18

Överenskommelse om exploatering

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

Överenskommelsen innebär att staden överlåter med äganderätt till JM AB fastigheten Reket 1 samt del av Tallkrogen 1:1 om ca 11 400 kvadratmeter inom Stockholm kommun för en överenskommen köpeskilling om 95 949 400 kr. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge oktober 2007 om 5800 kr per kvadratmeter ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 16 543 kvadratmeter ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet oktober 2007.

För de nya bostäderna ska en eller två fastigheter bildas och köparen tillträder fastigheten/fastigheterna när fastighetsbildning vunnit laga kraft. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Innan tillträde och byggstart kan ske ska befintlig förskola ha flyttats. Om annan tid för tillträde överenskommit, ska ett tilläggsavtal upprättas mellan parterna som reglerar formerna för tillträdet. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll. Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

JM AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5800 kr per ljus BTA, värdetidpunkt oktober 2007. Marken för AB Familjebostäder och Sisab upplåts med tomträtt. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Investeringen uppgår till 58,2 mnkr och ska då även beslutas i kommunfullmäktige, kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.



Fördelning byggrätter mellan byggherrarna

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 68 mnkr motsvarande 232 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,47. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 58,2 mnkr, varav 2,5 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, ombyggnad av cirkulationsplats, nytt torg, upprustning av allmän platsmark, rivning av befintlig förskola och grönskompensation. Försäljningsinkomster som avser försäljning av fastigheterna Reket 1 och del av Tallkrogen 1:1 beräknas till minst 99,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 95,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 188 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 219 %.

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 58,2 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,5	-3,3	-46,3	-6,1	0,0	0,0	-58,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,5	-3,3	-46,3	-6,1	0,0	0,0	-58,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	99,6	0,0	0,0	99,6

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

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte öka efter genomförandet då det är befintliga ytor som byggs om. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,0 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 96 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden p.g.a. överklaganden. En förskjuten tidplan medför risker för ökade indexkostnader. En stor utgiftspost för staden uppstår i den entreprenad som utförs för de arbeten som genomförs på allmän platsmark. Entreprenaden är ännu inte upphandlad vilket innebär att det finns osäkerhet i de nu kalkylerade utgifterna.

Slutsats-ekonomi

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ett tillskott om ca 280 lägenheter varav ca 120 lägenheter upplåts med hyresrätt. Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet och att värna blandade upplåtelseformer. Projektet bidrar till stadens övergripande mål att koppla samman stadens delar samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

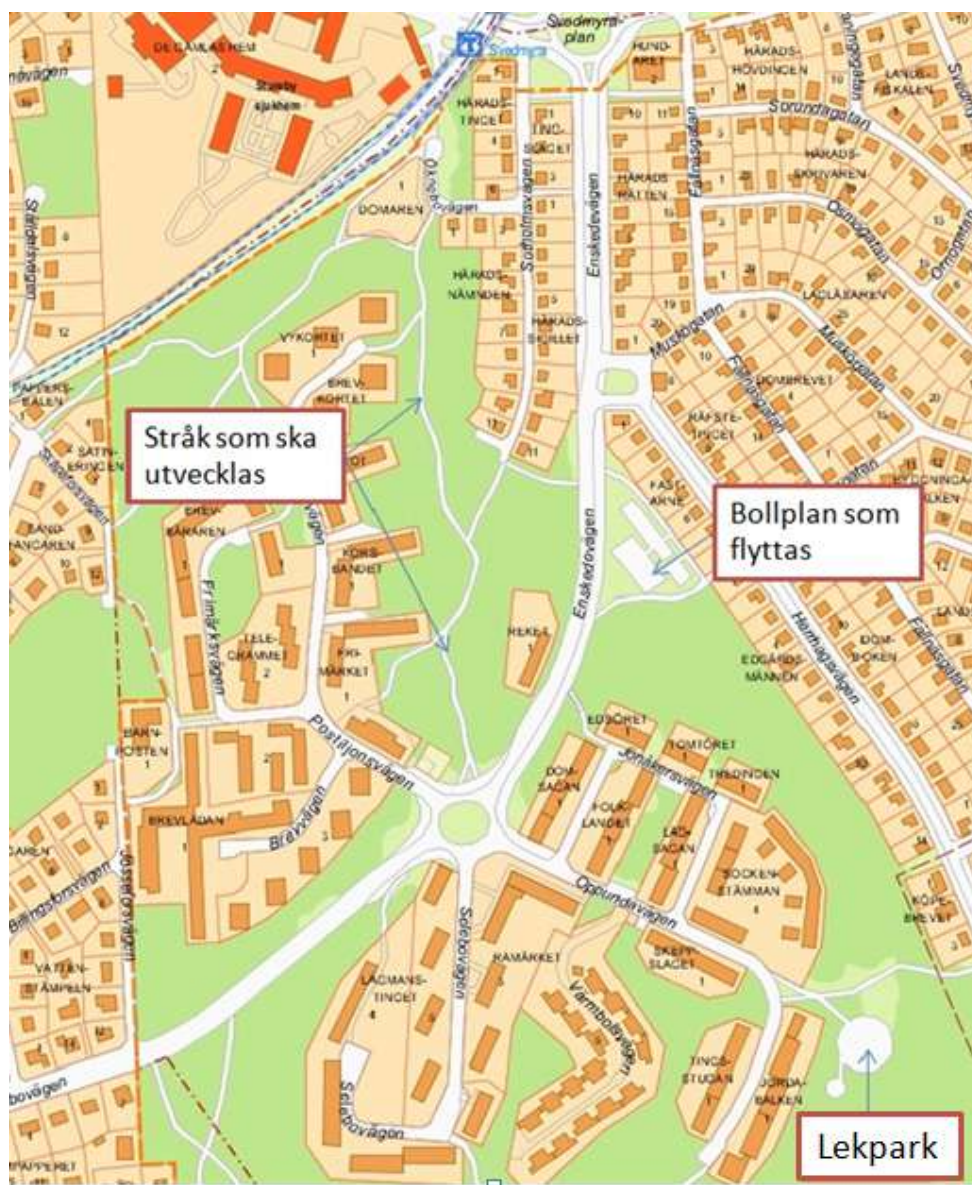
Lokaler

I bottenvåningar kring det nya torget ges i detaljplan möjlighet att anordna lokaler för centrumverksamhet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation i projektet består av att befintlig lekpark som ligger i anslutning till kurvan på Oppundavägen ska rustas upp. Bollplan som ianspråkats

av ny förskola ska ersättas med en ny plan intill ovanstående parklek. Stråket mellan cirkulationsplatsen på Enskedesvägen/Grycksbovägen till tunnelbanestationen i Svedmyra ska utvecklas med nya lektyor och inslag av eventuell konst för att öka såväl natur som rekreationsvärden. En friluftsplan för Majroskogen ska tas fram som visar på hur natur- och rekreationsvärden i Majroskogen kan bevaras och utvecklas.



Grönkompensation/park

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp. Staden har använt sig av programmet för utemiljö.

Påverkan på barn

Inom planområdet finns en befintlig förskola som ska omlokaliseras inom projektområdet. Eventuellt så kan bostadsbyggnation ske intill förskolan innan omlokalisering sker under förutsättning att förskolans utemiljö och säkerhet kan garanteras. I övrigt så används området endast i en liten utsträckning av barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för utsmyckning av parkentréer samt parkvägar.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis kommer ledningsflyttar genomföras för att friställa de fastigheter som staden avser att sälja. En stor del av utbyggnader av allmän platsmark kommer att ske samtidigt som bostadsbyggnationen pågår. Byggstart kan preliminärt ske våren 2014 för de allmänna anläggningarna och hösten 2014 för bostäderna.

Med det som bakgrund bör första inflyttning kunna ske under 2016.

Risker och osäkerheter

Osäkerheten i tidplanen är stor och beror främst på projektets komplexitet, att flera parter är inblandade samt risken för överklagan.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Trafikkontoret har deltagit i arbetet med utformning av allmänna ytor.



Då projektet beräknas medföra en utgift på 58,2 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett bra tillskott av bostäder i ett läge med god kollektivtrafik och närhet till goda rekreationsytor och har en god ekonomi. Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering samt föreslår nämnden att för sin del godkänna investeringsutgifter om 58,2 mnkr.

Slut