

Handläggare
Sofia Iderheim
Lisen Lans**Till**
Exploateringsnämnden
2016-03-10

Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Ordlistan 1 i Bromma med Byggnads AB Abacus, Viktor Hanson Fastigheter AB, Äppelviken Utvecklings AB och Garagetföreningen Västerled, ekonomisk förening. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Ordlistan 1 och delar av Ulvsunda 1:1 omfattande investeringsutgifter om 71 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger för sin del kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Byggnad AB Abacus, Viktor Hanson Fastigheter AB, Äppelviken Utvecklings AB och Garagetföreningen Västerled, ekonomisk förening, avseende Ordlistan 1 och delar av Ulvsunda 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 179,1 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 23
Växel 08-508 276 00
lisen.lans@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

I ett förslag till detaljplan möjliggörs bostadsbebyggelse längs med Västerled i Bromma, i stadsdelarna Abrahamsberg och Äppelviken, i form av ca 120 lägenheter i flerbostadshus. Bebyggelsen fördelas på två områden, dels vid Västerled/Nyängsvägen (del1) med ca 80 lägenheter samt vid Västerledshöjden med ca 40 lägenheter (del 2).

För att reglera Stadens respektive byggherrarnas åtagande upprättas en överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen tecknas med de byggherrar som tidigare fått en markanvisning på platsen samt dotterbolag till dessa bolag.

Beslut om markanvisning till Abacus Byggnads AB och Viktor Hansson AB togs av Exploateringsnämnden 2008-06-12.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-04-15 i start-PM att godkänna redovisningen och uppdrog kontoret att upprätta förslag till detaljplan.

Försäljningsinkomster beräknas till 179,1 mnkr. Expertrådet behandlar ärendet 2016-03-03.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om ca 100 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 71 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter

beräknas uppgå till 225 %. Stora poster i projektets kalkyl är ledningsomläggningar, flytt av mobilmast, flytt respektive nyanläggande av transformatorstationer samt ombyggnad av gata.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Utvecklingen av området ligger i linje med översiktsplanens inriktning att koppla samman stadens delar och främja en levande stadsmiljö i hela staden genom att komplettera befintlig bebyggelse med utgångspunkt i pågående markanvändning och lokala förutsättningar.

Området längs Västerled har goda förutsättningar för ny bebyggelse.

Bakgrund till överenskommelsen

I juni 2008 markanvisades delar av fastigheten Ulvsunda 1:1 för bostadsbebyggelse, till Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB. Bebyggelsen som från början var föreslagen på flera olika platser har efter vidare arbete och utredningar specificerats till två delområden längs Västerled, Nyängsvägen i Abrahamsberg (del 1 nedan) och Koltrastvägen i Äppelviken (del 2 nedan).



Planområdets läge i Abrahamsberg, Älsten, Stora Mossen och Äppelviken. Planområdet är uppdelat i västra (del 1) och östra delen (del 2).

I del 1 ingår numera även fastigheten Ordlistan 1 vilken tidigare varit upplåten av Staden med tomträtt till Garagetföreningen Västerled, ekonomisk förening. Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB har genom gemensamma dotterbolag

förvärvat samtliga andelar i Garageföreningen Västerled, ekonomisk förening och är därmed idag tomträttshavare enligt köp.

Projektet har under planprocessen förändrats i förhållande till vad som avsågs vid markanvisningen. Tidigare avsågs de befintliga parkeringsplatserna i garagelängorna på fastigheten Ordlistan 1 flyttas och ersättas med ett nytt underjordisk garage. Istället har nya förhandlingar skett mellan byggherrarna och garageföreningen vilket lett till att garageföreningen överlåtit sina andelar i tomträtten till byggherrarna, som i sin tur blivit tomträttsägare enligt köp. Denna lösning har föranlett att det blir två markförsäljningar och ett friköp av tomträtt till berörda bolag i detta ärende. Den slutliga köpeskillingen behandlas av expertrådet 2016-03-03.

Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB har även under det gemensamma bolaget Stora Mossen Holding 4 bildat bolaget Äppelviken Utvecklings AB som ska förvärva del av Ulvsunda 1:1 (del 2).

Befintlig bebyggelse i området består av en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Bebyggelse har uppförts successivt från 1930-talet och framåt. Den nya bebyggelsen innebär att bebyggd mark med garage inom Ordlistan 1 samt naturmark inom Ulvsunda 1:1 tas i anspråk. Platserna består idag av skogsmark med natur- och rekreationsvärden, men bedöms kunna bebyggas utan att väsentligt skada dessa värden. Promenadstigar inom naturområdena, vilka påverkas av exploateringen, ska enligt detaljplan samt överenskommelse om exploatering flyttas och på nytt ansluta till befintliga stigar så att allmänheten även fortsättningsvis på ett smidigt sätt kan röra sig i området.

En mobilmast står idag på platsen för den nya exploateringen. Masten ska flyttas och därmed frigörs plats för bostadsbebyggelse. Genom att göra gatuutformningen längs med Västerled mer stadsmässig jämfört med idag är avsikten att trafiksituationen på gatan förbättras. I och med fler bostäder knyts stadsdelarna Abrahamsberg, Stora Mossen och Äppelviken samman vilket är positivt ur trygghetshänseende.

Genomförandetiden för projektet är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.



I väster del 1 (Ordlistan 1 med streckad svart linje) och i öster del 2.



I väster del 1 (Ordlistan 1 med streckad svart linje) och i öster del 2.

Västra delen, del 1:

Bolagen ska inom del 1 (Ordlistan 1 och del av Ulvsunda 1:1) uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 80 lägenheter (bostadsrätter) fördelade på åtta hus. Under bostadshusen skall ett parkeringsgarage anläggas med ca 110 parkeringsplatser. Boendeparkering skall omfatta ca 80 parkeringsplatser samt ca 30 parkeringsplatser för uthyrning som ersättning för de befintliga garagelängor som tas bort.

Östra delen, del 2:

Bolagen ska inom del av Ulvsunda 1:1 uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 40 lägenheter (bostadsrätter) fördelade på fyra hus. Under bostadshusen skall ett parkeringsgarage anläggas med ca 40 garageplatser.

Exploateringen inom del 1 och del 2 medför omfattande ledningsomläggningar och nya ledningar i allmän platsmark, dels på grund av mobilmastflytt men också på grund av flytt av en transformatorstation och att marken måste vara fri från ledningar inför nybyggnation.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog beslut om markanvisning 2008-06-12.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2010-04-15.

Exploateringsnämnden avslog 2011-08-25 förslag till markanvisning för ytterligare ett område tillsammans med inriktningsbeslutet för hela projektet. Ett reviderat inriktningsbeslut avseende enbart nu berörda områden godkändes av Exploateringsnämnden 2011-09-29.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt markförsäljning mellan bolagen och Staden.

Staden kommer att genomföra tre markförsäljningar varav en är ett friköp av tomträtten för Ordlistan 1. De beskrivs nedan (för utförligare beskrivning se bilaga 1):

Ordlistan 1 (friköp av tomträtt)

Staden överlåter med äganderätt till Garageföreningen Västerled ekonomisk förening, 702002-5990, fastigheten Ordlistan 1 i Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om ca 19,9 mnkr.

Del av Ulvsunda 1:1 - Västra delen, del av del 1

Staden överlåter med äganderätt till Garageföreningen Västerled ekonomisk förening ca 6 135 kvadratmeter av fastigheten Ulvsunda 1:1 för att regleras in i Ordlistan 1 för en överkommen preliminär köpeskilling om ca 80,1 mnkr.

Del av Ulvsunda 1:1 - Östra delen, del 2

Staden överlåter med äganderätt till Äppelviken Utvecklings AB ca 5 644 kvadratmeter av del av fastigheten Ulvsunda 1:1 för en överkommen preliminär köpeskilling om

75,5 mnkr kronor.

Inom planområdet finns idag en naturstig/gångstig som kommer från Abrahamsbergsvägen/Grundläggargvägen, genom Skidbacksskogen och mynnar ut dels på Västerled och dels på Nyängsvägen. För att allmänheten även i framtiden skall kunna nyttja gångstråket åtar sig bolagen att ansvara för och bekosta omläggning av stigen till nytt läge inom planområdet. Gångstigen skall anpassas till befintlig terräng och stig så att ingreppen i naturen blir så små som möjligt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 490 kr resp. 17 490 kr per kvm ljus BTA i de olika delarna av Ulvsunda 1:1. För fastigheten Ordlistan 1 (friköpet av tomträtten) redovisas köpeskillingen i Expertrådets ärende E2010-384-352.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Genomförandebeslut ska fattas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr samt då försäljningen överstiger 90 mnkr.

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 ca 100 mnkr motsvarande 851 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,87.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 71 mnkr, varav 5,4 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflyttar samt ombyggnad av gata. Försäljningsinkomster som avser de tre markförsäljningarna beräknas till 179,1 mnkr, mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 173,8 mnkr.

Byggherren ska stå för kostnader för planläggning, fastighetsbildning samt anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 558 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 225 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering för anläggningar på allmän plats (gata, park).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 71 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkons ekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,4	-4,6	-4,0	-56,9	-0,1	0,0	-70,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-5,4	-4,6	-4,0	-56,9	-0,1	0,0	-70,9
Försäljningsin komst	0,0	0,0	179,1	0,0	0,0	0,0	179,1

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 2016. 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	-1,1	-1,0	-1,0	-1,0	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6	max -1,6	år 2017
Reavinst/förluster	0,0	173,8	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 173,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	171,1	-2,6	-2,6	-2,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafikenämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikenämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 173,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

En osäkerhetsfaktor för projektet är tiden. Eventuella överklaganden av detaljplanen påverkar tidplanen.

Närheten till den stora vattenledning som finns i området försvårar markarbeten samt omläggning av andra ledningar. Försiktighetsåtgärder vid dessa arbeten är tidskrävande och dyrare än normalt.

Osäkerheten kring grundförhållandena inom de båda planområdena är förutsättningar som kan försvåra arbetet med projektet. Kostnaderna kan utifrån ovanstående faktorer öka.

Slutsats-ekonomi

Trots ganska stora investeringar inom området bedöms exploateringen, genom försäljning av mark, ge en god ekonomi för staden. Projektet bedöms ge ett överskott till staden och exploateringen ger en god ekonomi för staden i sin helhet. Stadens utgifter för år 2016 kan finansieras inom årets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och stadens mål med 140 000 bostäder till år 2030 i Stockholm. Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål.

Miljö

Under arbetet med detaljplanen har olika utredningar tagits fram för projektet. Det handlar om gestaltungsprogram, trafikbuller, trafiksituationen, solstudier, geoteknik och frågor rörande dagvattenlösningar bl.a.

Ledningsnätet i området är hårt belastat och det krävs därför omfattande insatser vad gäller lokalt omhändertagande av dagvatten.

Då de kommande byggnaderna kommer att nå ner i grundvattnet krävs vattentäta konstruktioner för garagen inom de båda områdena.

Allmänhetens tillgång till befintliga naturstigar i området ska bibehållas då stigen ska dras om.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att göras. För att kompensera ekologiskt anläggs en groddamm i ett närliggande grönstråk. Placeringen i detalj bestäms i detaljprojekteringen i samråd med sakkunniga för att uppnå bästa möjliga resultat.

Dessutom föreslås som rekreativ kompensation närliggande Västerledstorg att ses över och rustas upp med åtgärder för lekplats och övrig torgmiljö.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid projektering och byggande på kvartersmark följer Bolaget Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Påverkan på barn

Enligt Bromma stadsdelsförvaltning bör behovet av förskoleplatser kunna tillgodoses inom befintliga förskolor i stadsdelen. Söder om del 1 ses möjligheten för ytterligare förskoleavdelningar över i närliggande projekt.

För skolor inom området gäller att en behovsanalys visar att det i Bromma som helhet råder ett underskott på skolplatser år 2040. Detta genererar ett behov av cirka fem skolor i Bromma. Enligt framtagna behovsanalys är skolkapaciteten tillräcklig i trädgårdsstaden. Däremot utpekas Beckomberga, Blackeberg/Södra Ängby, Brommaplan, Mariehäll och Traneberg/Ulvsunda som lämpliga platser att tillskapa ny skolkapacitet på.

Nyanläggning och breddning av befintliga gångbanor i området bidrar till säkrare skolvägar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekt ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Stadens byggkostnader för samtliga åtgärder inom programområdet kommer att ligga till grund för hur mycket som kommer att avsättas till konstnärlig utsmyckning.

1 % av byggkostnaderna i aktuellt projekt kommer att avsättas till detta.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis ska staden flytta mobilmast och transformatorstation med tillhörande ledningar samt nyanlägga en transformatorstation. Därefter påbörjas byggnation av del 1 enligt detaljplan. Västerled del 1 byggs i två etapper. Etapp ett omfattar de tre husen mot Nyängsvägen, vid garageinfarten, samt de två östligaste husen utefter västerled. Etapp två omfattar de kvarvarande tre husen mot Västerled (där befintliga garagelängor finns idag). Därefter följer byggnation av del 2 enligt detaljplan. Västerled del 2 byggs i en sammanhängande etapp. Avslutningsvis ska ombyggnation av gatan ske. Bolagen planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Risker och osäkerheter

Tidplan för detaljplanen är osäker då denna kan komma att överklagas.

Omfattande ledningsomläggningar och försiktighet kring desamma på grund av stora befintliga färskvattenledningar gör arbetet svårt och tidskrävande. Då ledningarna inte får påverkas måste försiktighet iakttas. Detta medför en risk i arbetet.

Information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret har deltagit i framtagandet av planhandlingar samt avtalsunderlag.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret, 2016-02-09.

Kontorets sammanfattande bedömning

Västerled har goda förutsättningar för ny bebyggelse genom att det ligger nära Brommaplan, har relativt goda allmänna kommunikationer.

Genom att anpassa ny bebyggelse till terrängen och genom att lägga parkering till största delen i garage kan ett relativt stort antal bostäder tillskapas utan större påverkan i befintlig boende- och naturmiljö.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal