

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen med ByggVesta AB och Vindpropellern AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Farsta 2:1 omfattande investeringsutgifter om 28,7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret och ByggVesta AB samt Vindpropellern AB (nedan kallade Bolagen) har enats om vardera överenskommelser med överlåtelse av mark inom fastigheten Farsta 2:1, som Bolagen har undertecknat.

Marken ska upplåtas med tomträtt till respektive Bolag.

Den föreslagna detaljplanen innehåller två bostadsprojekt som möjliggör bebyggelse för totalt 181 hyreslägenheter i stadsdelen Hökarängen. ByggVesta AB föreslås uppföra fem punkthus utmed Saltvägen med 100 lägenheter och Vindpropellern AB ett punkthus och ett lamellhus med 81 lägenheter vid kv Kavrigen

vid Hökaränges södra t-baneingång. I samband med exploateringarna anläggs en ny gång- och cykelramp, en gång- och cykelväg flyttas, en torgyta upprustas och en fjärrvärmeledning flyttas.

Beslut om antagande av detaljplanen förväntas tas i stadsbyggnadsnämnden i december 2016 och byggstart beräknas ske under våren 2017.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 28,7 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %, d.v.s. projektet bedöms gå jämnt upp ekonomiskt.

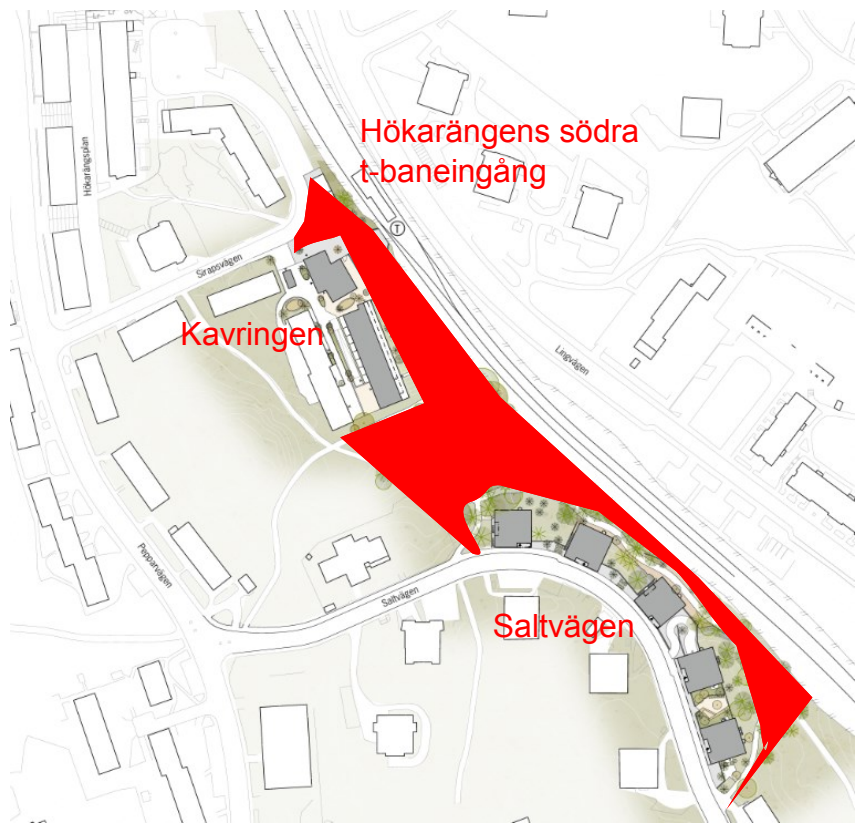
Bakgrund till överenskommelsen

Mark har tidigare anvisats till Vindpropellern AB 2013-11-11 (Kavringen) och ByggVesta AB 2014-02-06 (Saltvägen) för totalt cirka 190 hyreslägenheter. Då stadens utgifter i projekten i tidigt skede bedömdes understiga vardera 10 mnkr togs inriktningsbeslut på delegation inom kontoret.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-05-07 start-pm för detaljplaneläggning av en gemensam detaljplan för de båda exploateringsförslagen. Den tänkta bebyggelsen ligger på var sida om ett naturområde som genomkorsas av flera gång- och cykelstråk. Med en gemensam detaljplan gavs större möjlighet att även planera de allmänna ytorna på ett bra och kostnadseffektivt sätt. Kontoret såg ingen anledning till att driva projekten var för sig, samarbetet mellan de båda byggherrarna och staden har fungerat bra, och kontoret valde därför att lägga samman projekten.

Under arbetet med projektet har de beräknade utgifterna för stadens arbeten ökat. De största utgifterna utgörs av ett nytt rampsystem och torg vid Hökarängens södra t-banenedgång, stödmurar vid ny sträckning av gång- och cykelbana och viss ombyggnad av gata samt flytt av fjärrvärmeledning.

Då den totala investeringsutgiften för projektet bedömdes bli högre än att beslut om investeringen kunde fattas på delegation inom kontoret fattade exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut för hela projektet 2016-02-04.



Inom rödmarkerat område anlägger staden ny torgyta och trappa, nytt rampsystem för gång- och cykelstråk samt flytt av befintlig gång- och cykelbana m.m.

Beslut

Exploateringskontoret tog utredningsbeslut på delegation för projekten under hösten 2013 (Kavringen 2013-08-27 och Saltvägen 2013-09-10). Därefter anvisade exploateringsnämnden mark till Vindpropellern AB 2013-11-11 och till ByggVesta AB 2014-02-06. Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2015-05-07. Exploateringsnämnden tog ett reviderat inriktningsbeslut 2016-02-04.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till detaljplan för området, Dp 2014-6401, som förväntas antas i stadsbyggnadsnämnden i december 2016.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret tecknar överenskommelse om exploatering med respektive byggherre om totalt 181 hyresrätter med underbyggt garage. Parkeringstalet är 0,3 och motiveras av närheten till god kollektivtrafik, ett stort antal attraktiva cykelplatser och andra mobilitetsåtgärder. Båda bolagen har tecknat avtal med Farsta stadsdelsförvaltning om uthyrning av lägenheter för särskilt

boende. Utbyggnaden av de båda projekten kommer att ske parallellt och första inflyttning beräknas till 2019.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Staden anlägger en ny och mer tillgänglig gång- och cykelbaneramp och ny torgyta i anslutning till projektet vid Hökarängens södra tunnelbaneingång och flyttar delar av gång- och cykelbanan mellan Saltvägen och tunnelbanespåren. Utöver detta beskostar staden flytt av en fjärrvärmeledning till Saltvägen och en mindre ombyggnad av Saltvägen utefter de föreslagna bostadshusen. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas dock marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen går jämnt upp ekonomiskt.

I detta ärende uppgår investeringen till 28,7 mnkr.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett litet positivt nettonuvärde om 1 mnkr motsvarande 4 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,38.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 28,7 mnkr, varav 0,9 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gång- och cykelbanor och ramper och flytt av fjärrvärmeledning samt VA-anslutningar.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 141 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

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 28,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,9	-1,9	-14,9	-10,9	0,0	0,0	28,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,9	-1,9	-14,9	-10,9	0,0	0,0	28,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens nettoutgift för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

De beräknade kostnaderna för staden har lagts med hänsyn till närheten till SLs spårområde, d.v.s. högre kostnader p. g. a. extra säkerhetsåtgärder vid t ex sprängning, men det är svårt att i förväg fastställa de exakta kostnaderna för detta.

Ambitionen är att hålla tunnelbaneingången öppen för resenärerna under större delen av byggnationen vilket kan ge högre kostnader p. g. a. förlängd byggtid.

Vid en eventuell fördyring kommer projektet att gå med ett mindre underskott.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms gå jämnt upp och kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet ger ett tillskott av 181 hyresrätter inom nya tunnelbanans influensområde, varav cirka en fjärdedel är små och yteffektiva. Fem procent av lägenheterna kommer att hyras ut till Farsta stadsdelsförvaltning för särskilt boende.

Parkeringsstalet är 0,3 (p-plats per lägenhet). Det låga p-talet motiveras förutom av närheten till spårbunden kollektivtrafik även av ett antal mobilitetstjänster för att ge förutsättningar för ett minskat bilanvändande; attraktiva cykelrum (ljusa, trygga, lätt nåbara och väl utrustade), lånecyklar, lådcykelpool, bilpool och informationsinsatser till hyresgästerna.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvattenhantering och risk, buller och vibrationer från tunnelbanan. Den föreslagna bostadsbebyggelsen har anpassats för att klara gällande bullernormer och dagvattnet kommer i huvudsak att kunna omhändertas inom kvartersmark genom infiltration och fördröjning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Omkringliggande parkmark kommer att förstärkas i samråd med stadsdelsförvaltningen och nya träd ska planteras för att bibehålla befintligt barrskogsband.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar

energianvändning”. Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

Tillgänglighet

Tillgängligheten har utretts under planprocessen Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Den nya gång- och cykelbanerampen vid Hökarängens södra tunnelbaneingång föreslås byggas om med flackare lutningar och vilplan med sittytor för att öka tillgängligheten. Då många synsvaga bor i Hökarängen sätts särskilt fokus på ledstråk och orienterbarhet.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ge några negativa konsekvenser för barn i området. Den natur- och parkmark som tas i anspråk används inte för lek.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konstnärlig gestaltning i anslutning till den nya gång- och cykelrampen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Kavringen

Bolaget startar med sina grundarbeten under våren 2017 och samtidigt startar de första arbetena med den nya gång- och cykelrampen vid tunnelbaneingången. Ambitionen är att hålla stationsingången öppen så mycket som möjligt under byggtiden, om arbetet och säkerheten så medger. Torgytan vid Sirapsvägen färdigställs i slutskedet av bostadsbyggnationen. Första inflyttning beräknas till hösten 2019.

Saltvägen

Fortum flyttar fjärrvärmeledningen under sommarhalvåret 2017 och därefter startar byggnationen av bostäderna vid Saltvägen. Samtidigt bygger staden en gång- och cykelbana mellan de nya bostäderna och tunnelbanespåren. Första inflyttning beräknas till hösten 2019.

Risker och osäkerheter

Det föreligger en viss risk för att detaljplanen överklagas, vilket innebär att tidplanen förskjuts. Vid Saltvägen kan detta innebära att byggstarten senareläggs upp till ett år, eftersom fjärrvärmeledningen endast kan flyttas under sommarhalvåret.

Tidplanen kan även förskjutas under byggtiden p.g.a. extra försiktighetsåtgärder med anledning av närheten till SLs spårområde och ambitionen att hålla stationsingången öppen i möjligaste mån.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Farsta stadsdelsförvaltning och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service i projektet. Bolagen har tecknat hyresavtal med stadsdelsförvaltningen om totalt tio lägenheter för detta ändamål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet stämmer mycket väl överens med stadens mål avseende antal bostäder, upplåtelseform, läge, tillgänglighet och gröna p-tal. Trots små inkomster i form av tomträttsavgälder kommer stadens investeringar ge de allmänna ytorna ett välbehövligt lyft och ökad tillgänglighet för såväl gående som cyklister.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal