

Handläggare
Linda Belfrage
08-508 265 03**Till**
Exploateringsnämnden
2017-02-02

Bostäder mm inom Hässelby Strands centrum. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom Hässelby Strands Centrum omfattande investeringsutgifter om 72 mnkr och investeringsinkomster om 2,8 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta genomföra projektet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 96
Växel 08-508 276 00
natascha.tofilovska@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

På grund av flera års försening i utförandet av delar av stadens entreprenader i projektet har kostnaderna ökat. Revidering av genomförandebeslutet är nödvändig. Detaljplan Dp 2002-055774 för Hässelby Strands centrum vann laga kraft 2007 och möjliggör närmare 400 bostäder och ca 2700 kvm BTA lokaler fördelat på fyra nya byggnader.

2008 tecknades Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Hässelby Strands centrum med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, som innan projektet startade ägde stora delar av centrumet. Tidsplanen var då att exploateringen skulle påbörjas 2008 och vara klar 2012. På grund av sviktande marknad påbörjades inte exploateringen 2008. Stadens arbeten beräknas vara klara 2018 och sista inflytt bedöms till första kvartalet 2019.

Genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden 2007-12-13 omfattade investeringsutgifter om 46 mnkr samt försäljningsinkomster om 26 mnkr. Staden har även inkomster i form av tomträttsavgälder. Projektet bedömdes då medföra ett negativt nettonuvärde på 3 mnkr eller 11 tkr/ekvivalent lägenhet.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade nettoinvesteringsutgifter på 23,2 mnkr. Nettoinvesteringarna ökar på grund av försenad tidsplan och därmed ökade entreprenadkostnader.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar vid revidering ett negativt nettonuvärde om 16 mnkr, med hänsyn taget till nedlagda kostnader. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 72 mnkr. De sammanlagda investeringsinkomsterna uppgår till 2,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 78 %.

Alla försäljningsinkomster är erlagda och uppgår till 42,4 mnkr. Den ökade försäljningsinkomsten beror på ökade försäljningspriser i området samt ändrad beräkningsgrund.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ställer sig positivt till att den planerade ombyggnationen av Hässelby Strands centrum genomförs. De boende i området får en bra närmiljö och ett bra centrum. Projektet ger ett tillskott på bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge.

Projektet medför ett underskott till staden. I samband med genomförandebeslutet 2007 beslutades att underskottet kompenseras av andra projekt i stadsdelen som genererar ett överskott till staden. Kontoret föreslår att även underskottet enligt

detta beslut ska accepteras med hänvisning till att projekt i närområdet genererar stora överskott till staden.

Bakgrund till beslutet

Hässelby Strands centrum bestod innan ombyggnation och nybyggnation av en centrumanläggning som byggdes på 1950-talet. Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB som ägde större delen av centrumanläggningen ansökte om ändrad detaljplan 2002.



Projektområdet är beläget inom den röda ringen

Detaljplan Dp 2002-055774 togs fram för Skanskas fastigheter samt för fastigheter som Staden ägde. Detaljplanen vann laga kraft 2007-09-19. Detaljplanen möjliggör nybyggnation av fyra bostadsbyggnader, varav tre har centrumfunktioner i hela eller delar av bottenvåningarna. Sammanlagt ger detaljplanen ca 2700 kvm BTA kommersiella lokaler och beräknades i detaljplaneskedet ge ca 210 bostadslägenheter. I och med ändrad efterfrågan på bostadsmarknaden har bostadshusen senare disponerats om till mindre lägenheter vilket ger nästan 400 lägenheter. Parkering för bostäderna löses i ett gemensamt garage. Centumparkering löses i markplan på Stadens mark. Stockholm Parkering ansvarar för parkeringen.



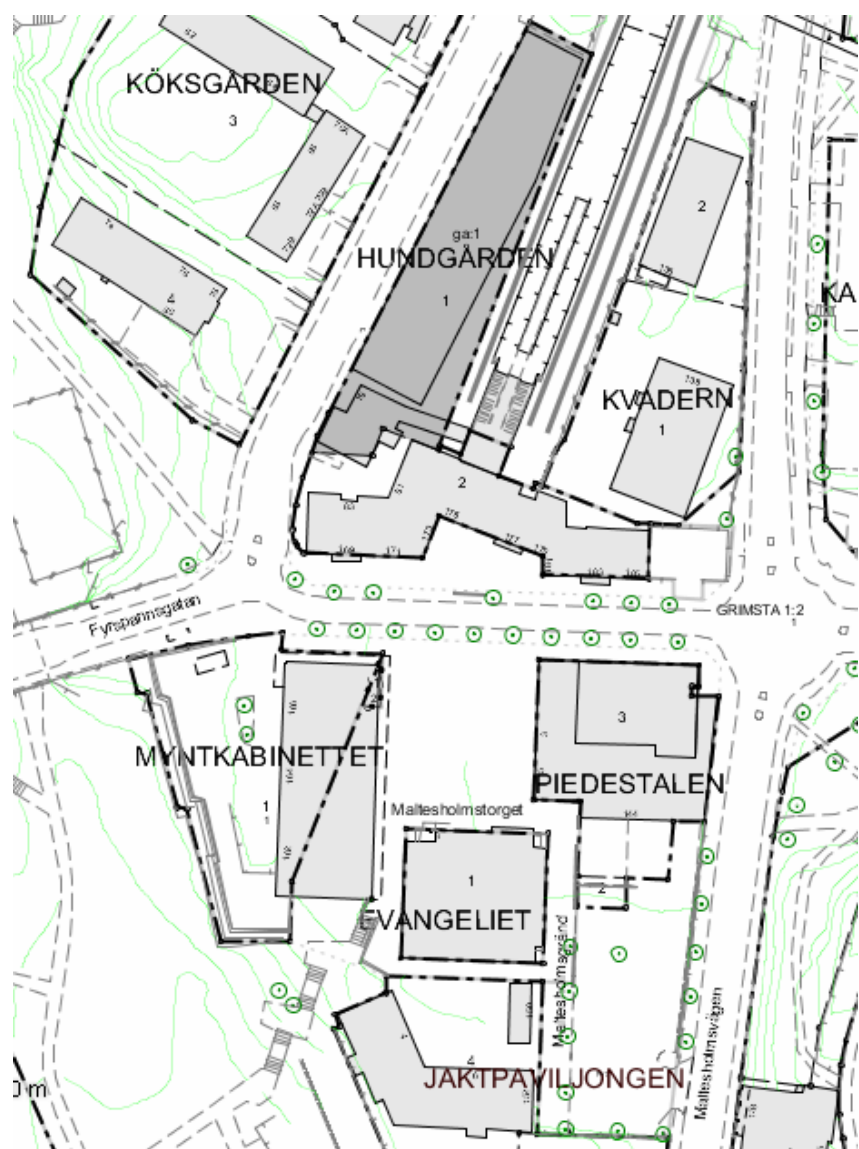
Detaljplanen

Genomförandebeslut för detaljplanen togs i exploateringsnämnden 2007-12-13.

Den nya bebyggelsen uppförs på mark som Skanska ägde samt på mark Staden ägde. Skanska tecknade 2008 Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Hässelby Strands

centrum med Staden. Överenskommelsen reglerar bland annat tomträttsupplåtelse samt köp och försäljning av mark inom Detaljplanen. Överenskommelsen reglerar även att bostäderna får upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt. Alla bostäder planeras att upplåtas med bostadsrätt.

I samband med att Överenskommelsen tecknades var tidsplanen att exploateringen skulle påbörjas 2008 och preliminärt vara klar 2012.



Fastighetsindelning

Staden genomförde en entreprenad med start april 2009. Entreprenaden infattade omläggning av ledningar inom Detaljplanen, nyanläggande av Fyrspannsgatan, nya busshållplatser samt anläggande av centrumparkeringen.

Som ett led i genomförandet av detaljplanen överlät Staden fastigheten Jaktpaviljongen 4 med äganderätt till Skanska 2008. Staden upplät 2008 även Hundgården 2 för bostäder samt Hundgården 1 för gemensam garageanläggning med tomträtt till Skanska.

På grund av sviktande global ekonomi startade inte Skanska sin byggnation 2008. Det första bostadshuset, på Jaktpaviljongen 4, var inflyttningsklart först 2013. Bostadshuset inrymmer 26 lägenheter.

Under 2012 sålde Skanska tomträtten Hundgården 2 till BV Trumfkortet AB. Bostadshuset på Hundgården 2 inrymmande den nya tunnelbaneentrén var inflyttningsklart 2015. Bostadshuset inrymmer 68 bostadslägenheter.

Under 2013 sålde Skanska Myntkabinettet 1, Biblioteket 1 samt Piedestalen 1 till ett koncernbolag till ALM Equity AB. Staden sålde under 2014 samt 2016 tillskottsmark till ALM.

Senhösten 2016 blev 127 bostäder och en lokal för matvaruaffär inom Piedestalen 3 inflyttningsklara.

Senhösten 2016 revs befintlig byggnad på Myntkabinettet, byggstart av bostadshuset beräknas ske tidigt 2017. Bostadshuset beräknas stå klart kvartal 1 2019, byggnaden beräknas inrymma ca 174 lägenheter samt en lokal i en mindre del av bottenplanet ut mot torget.

Staden kommer under 2018 att tillträda den mark som enligt Detaljplanen är allmän platsmark.

Under 2015/2016 genomförde Staden ombyggnationen av torget framför tunnelbaneentrén. För staden kvarstår ombyggnationen av Maltesholmstorget samt färdigställandet av cirkulationsplatsen i korsningen Fyrspannsgatan och Maltesholmsvägen. Vid projektering av Maltesholmstorget har stor omsorg lagts vid materialval. På torget kommer det vara möjligt att ta en vilopaus i trädens skugga eller hålla en marknad. Arbetena beräknas stå klara hösten 2018. Dessa arbeten kan inte utföras förens de tunga transporterna till och från Myntkabinettet 1 är klara.

På grund av att tidsplanen försenats med sex år, från planerat färdigställande 2012 till 2018, har stadens kostnader för genomförandet av allmän plats ökat. Det allmänna prisläget har ökat mellan 2008 och 2016. Inkomsterna från försäljning av mark har även de ökat.

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering har ett vitesföreläggande om att av alla åtaganden ska vara genomförda senast årsskiftet 2015/2016. Vitet förföll till betalning årsskiftet 2015/2016 då alla åtaganden inte var klara. Vitet erlades av ALM som tagit över överenskommelsen. Vitet uppgick till drygt 2 mnkr.

Ett vitesföreläggande om att bebyggelsen ska vara färdigställd vid viss tid finns även i tomträttsavtalet för garaget på Hundgården 1. Vitet förföll även det till betalning årsskiftet 2015/2016. Vitet erlades av Skanska, ägare till tomträtten. Vitet uppgick till 500 tkr.

Projektet beräknas bli helt färdigt från stadens sida under 2018. Sista inflytt beräknas till 2019.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2002 att inleda programarbete för Hässelby Strands centrum. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade mark för bostäder inom programområdet 2003 samt tilläggsanvisade mark 2005. Hässelby-Vällingby Stadsdelsnämnd tillstyrkte detaljplaneförslaget i december 2005 och Marknämnden tillstyrkte detaljplaneförslaget i januari 2006. Stadsbyggnadsnämnden antog Detaljplanen i juni 2006, Detaljplanen vann laga kraft i september 2007. Exploateringsnämnden tog 13 december 2007 beslut om genomförande och överenskommelse om exploatering.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden 2007-12-13 omfattade investeringsutgifter om 46 mnkr samt försäljningsinkomster om 26 mnkr. I genomförandebeslutet angavs försäljningsinkomsterna som ett netto. Förvärvsutgifterna på ca 4,8 mnkr drogs av från de förväntade försäljningsinkomsterna på närmare 31 mnkr. Investeringsutgifterna uppgick därmed till drygt 50 mnkr 2007. Staden har även inkomster i form av tomträttsavgälder. Projektet bedömdes 2007 medföra ett negativt nettonuvärde på 3 mnkr eller 11 tkr/ekvivalent lägenhet.

De i detta reviderade genomförandebeslutet redovisade försäljningsinkomsterna på 42,4 mnkr bör jämföras med 31 mnkr 2007.

De i detta reviderade genomförandebeslutet redovisade utgifterna på 72 mnkr bör jämföras med drygt 50 mnkr 2007.

Vid genomförandebeslutet 2007 bedömdes projektet inte generera några ökade drift och underhållskostnader för trafikenämnden och stadsdelsnämnden. Nu bedömer kontoret att drift och underhållskostnaderna kommer att öka på grund av det ökade antalet lägenheter i området samt att då torgytan utökas i och med projektet.

Sedan genomförandebeslutet 2007 har kostnaderna för genomförandet ökat. Ökningen beror på det försenade genomförandet och det ökade kostnadsläget på entreprenadmarknaden.

Ett reviderat genomförandebeslut ger fortsatt ett negativt nuvärde nu på 16 mnkr inklusive historiskt nettokassaflöde.

För att hålla nere kostnaderna används en alternativ lösning för att tillgängligt ta sig från Maltesholmstorget ned till parken mot Mälaren. Beslut har tagits att den planerade vattenspegeln på Maltesholmstorget utgår, även detta för att hålla nere kostnaderna.

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

Resultat av lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Nuvärdet i detta sena skede av projektet uppgår till -7 mnkr. Men i denna redovisning tas även hänsyn till redan nedlagda utgifter och inkomster för att få en relevant jämförelse med tidigare fattat genomförandebeslut. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar då ett negativt nettonuvärde om 16 mnkr motsvarande -51 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken har sålts och upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,67 inom planområdet.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 72 mnkr, varav 41 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter tom 2016 avser främst omläggning av ledningar, nyanläggande av Fyrspannsgatan, nya busshållplatser samt anläggande av torget framför tunnelbaneentrén. Stadens utgifter fr.o.m 2017 avser främst anläggande av Maltesholmstorget.

Inkomsterna beräknas till ca 45,2 mnkr, varav huvuddelen utgörs av försäljningsinkomster. Försäljningsinkomsterna är bokförda och avser Jaktpaviljongen 4 samt tillskottsmark och uppgår till 42,2 mnkr och reavinsten uppgår till 40,3 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 212 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 78 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står Skanska, Trumfkortet och ALM 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 72 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 2,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m.						
	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-41,2	-3,5	-1,7	-25,5	0,0	0,0	-72,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,2	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8
Nettoutgift (-) /- inkomst	-41,0	-0,9	-1,7	-25,5	0,0	0,0	-69,1
Försäljningsinkomst	32,2	10,2	0,0	0,0	0,0	0,0	42,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. 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	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	max 0,4	år 2019 Totalt 40,3
Internränta	0,0	0,0	0,0	-1,0	-1,0	max -1,0	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-1,6	-1,6	max -1,6	
Reavinster/förluster	40,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	40,7	0,4	0,4	-2,2	-2,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	mellan 0 och -0,1
Underhållskostnader trafknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas

efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Inkomsterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 40,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Då reviderat genomförandebeslut tas i ett sent skede samt då kostnadsbedömning för återstående utgifter uppdaterades hösten 2016 bedöms sannolikheten att investeringsutgifterna ökar ytterligare som små.

Slutsats-ekonomi

Försäljningsinkomsterna har i det reviderade genomförandebeslutet ökat med ca 12 mnkr sedan genomförandebeslutet 2007.

Utgifterna har i det reviderade genomförandebeslutet ökat med ca 22 mnkr sedan genomförandebeslutet 2007.
Investeringsinkomsterna har ökat med närmare 3 mnkr.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella exploateringen avser närmare 400 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 1300 lägenheter i bostadsrätt, vilket motsvarar ca 30% av bostadsbeståndet i stadsdelen. Bostäderna ligger i direkt anslutning till tunnelbanan och har därmed ett mycket gott kollektivtrafikläge.

Lokaler

Detaljplanen möjliggör 2700 kvm BTA kommersiella lokaler, som planeras innehålla mataffär, restaurang samt ett antal mindre butiker.

I samband med bostadsprojektet togs en detaljplan fram för att ersätta en befintlig förskola inom området. Den nya förskolan placerades inom kvarteret Hallen och är inflyttad och klar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet berör till stor del privat mark. Ingen kommunalägd grönyta tas i anspråk.

Påverkan på barn

Projektet medför ingen negativ påverkan på barn. En befintlig förskola har flyttats till en ny plats i närområdet.

Konstnärlig utsmyckning

Genomförandebeslut för projektet togs innan regeln om att 1 % av stadens produktionskostnad ska avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning varför ingen konstnärlig utsmyckning kommer tillskapas.

Genomförandefrågor

Tidplan

För att servicen i centrumet ska fungera under ombyggnaden av centrumet sker genomförandet runt Fyrspannsgatan i bestämd ordning. En del av de lokaler som fanns i området innan ombyggnationen, tex matvarubutiken, har tillträtt nya lokaler i bostadshusen innan de flyttat ut från sina gamla. Sammanlagt ger projektet fyra nya bostadshus, tre är inflyttade och det sista planeras vara inflyttat under kvartal 1 2019. Bostadshusen uppförs av Bolagen.

Stadens utbyggnad av allmän plats genomförs även den i etapper. Staden har under 2009 lagt om ledningar inom planområdet samt byggt om Fyrspannsgatan. Under 2016 färdigställde Staden torget framför tunnelbaneentrén. Under 2018 planeras ombyggnationen av Maltesholmstorget ske, samtidigt färdigställs den provisoriska cirkulationsplatsen i korsningen Fyrspannsgatan/Maltesholmsvägen. Dessa arbeten inväntar att de tunga transporterna för bostadsbyggandet är klara.

Första bostadshuset uppfördes år 2012 och sista inflyttning bedöms till kvartal 1 2019. Stadens första entreprenad var 2009 och den sista bedöms vara klar 2018.

Risker och osäkerheter

Det sista bostadshuset har ALM planerat att byggstarta tidigt 2017. Staden genomför sin sista entreprenad 2018. Inga större förskjutningar i tidsplanen bedöms som sannolika.

Under hösten 2016 genomfördes en ny bedömning av kostnaden för ombyggnationen av Maltesholmstorget och färdigställandet av cirkulationsplatsen. I den bedömningen finns utrymme för risk. Alla övriga utgifter/kostnader samt intäkter/inkomster är erlagda eller exakt tids- och prissatta. Därmed bedöms risken för större fördyringar som liten.

Kommunikation

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samråd med berörda förvaltningar. Samråd med boende i området har genomförts i samband med detaljplaneprocessen.

Våren 2016 genomförde exploateringskontoret en medborgardialog, syftet var att ta reda på vad de som rör sig i området hade för önskemål och synpunkter på det nya Maltesholmstorget. Medborgarna hade möjlighet att lämna synpunkter via nätet, representanter för kontoret fanns även på plats en fredag och en lördag i maj för att möta centrumbesökarna samt de boende i området. Medborgarna kom in med många önskemål och synpunkter. I projekteringen av torget tas hänsyn till lämnade önskemål och synpunkter.

Påverkan på Trafiknämnden bedöms liten. Befintliga gator och torg byggs om och Maltesholmstorget blir något större. Drift- och underhållsbudgeten bedöms ändå påverkas.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projekt Hässelby Strands centrum innebär en välbehövlig upprustning och förnyelse av stadsdelens centrum. Projektet innebär även ett välbehövligt tillskott med närmare 400 bostäder i ett kollektivtrafiknära område. Centrumombyggnaden förstärker kopplingen mellan tunnelbanestationen och Mälaren.

Kontoret ställer sig positivt till att den planerade ombyggnationen av Hässelby Strands centrum genomförs. De boende i området får en bra närmiljö, ett bra centrum och torg. Staden får ett bra tillskott av bostäder.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 72 mnkr och investeringsinkomster om 2,8 mnkr d.v.s. en nettoinvesteringsökning med ca 19 mnkr.

Försäljningsinkomsterna har ökat med ca 12 mnkr. Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Projektet berör ett centrum som genererar kvalitéer till fler än de boende i de byggnader som projektet genererar, ett underskott kan därmed vara motiverat. I samband med genomförandebeslutet 2007 beslutades att underskottet kompenseras av andra projekt i stadsdelen som genererar ett överskott till staden. Kontoret föreslår att även underskottet enligt detta beslut ska accepteras med hänvisning till att projekt i närområdet genererar stora överskott till staden.

Detta är det sista beslutstillfället för Exploateringsnämnden i detta ärende.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal