

Handläggare
Tove Asztély
08-508 876 35**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark på Ladugårdsgärdet, Östermalm inom fastigheten Ordonnansen 5 med Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6, Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Ordonnansen 5 på Ladugårdsgärdet, Östermalm enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom Ordonnansen 5, omfattande investeringsutgifter om 36,4 mnkr.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 78
Växel 08-508 876 35
tove.asztely@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplan för Ordonnansen 5 och 6 m.m. 2015-04-07. Detaljplanen vann laga kraft 2017-02-24. Projektet tillför cirka 120 nya bostäder i flerbostadshus, lokaler i bottenvåning samt garage.

Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6, tidigare Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomiska Förening (Aros) äger fastigheten Ordonnansen 6. Staden och Bolaget har tecknat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse avseende stadens intilliggande fastighet Ordonnansen 5.

Exploateringsnämnden tog 2015-05-21 ett genomförandebeslut omfattande 17 mnkr. Genomförandebeslutet avsåg till största del flytt av nät- och tryckstegringsstation från befintligt läge på Ordonnansen 5 in i utrymme i de nya byggnaderna på Ordonnansen 6. Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser ökade investeringsutgifter om ca 19,4 mnkr.

De ökade utgifterna avser främst ledningsomläggningar och provisorier för tryckstegringsstation och elnätsstationer samt ökade kostnader på grund av att provisorier behöver placeras på allmän platsmark.

Aros kommer att ersätta staden med 3 mnkr för merkostnader förorsakade av att provisorier inte kan stå inom kvartersmark enligt ursprunglig överenskommelse. Detta regleras i ett tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering.

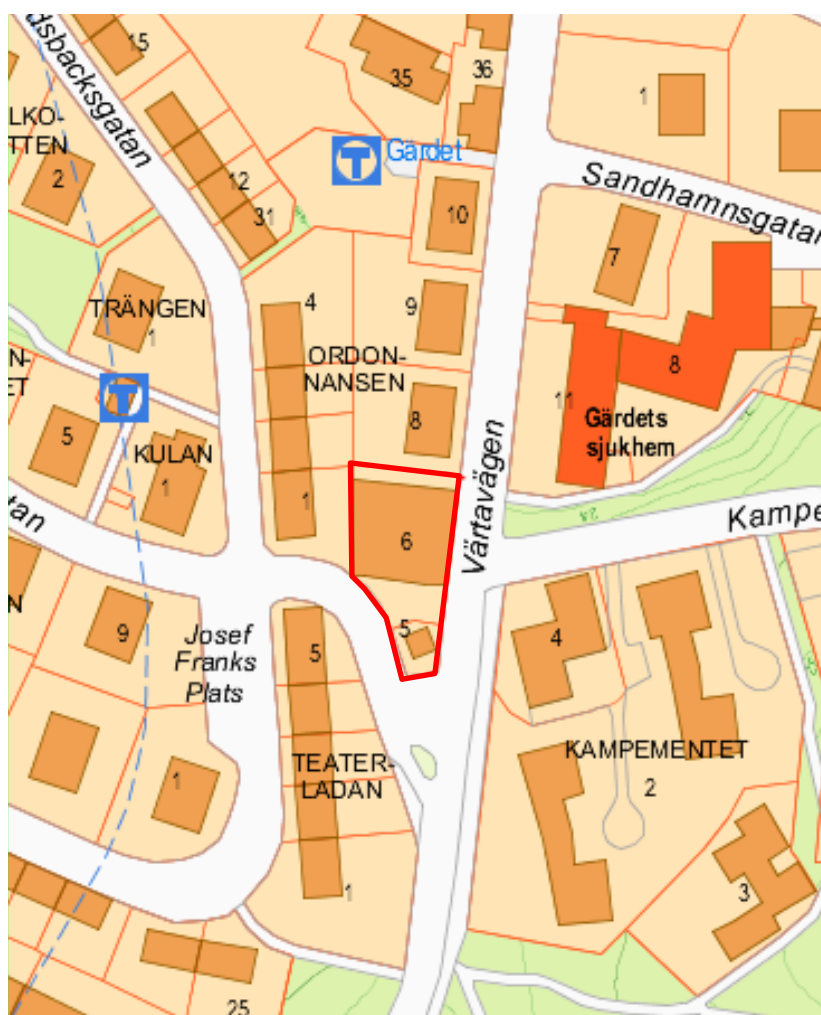
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 27 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 36,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 %.

Bakgrund till beslutet

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplan för Ordonnansen 5 och 6 m.m. 2015-04-07. Detaljplanen vann, efter en överklagandeprocess, laga kraft 2017-02-24 (Dp 2013-02711-54). Planen ger möjlighet att uppföra cirka 120 bostäder i

flerbostadshus med ett underjordiskt garage och lokaler i bottenvåning inom fastigheterna Ordonnansen 5 och 6.

Aros äger fastigheten Ordonnansen 6. På platsen fanns tidigare ett garage och en drivmedelsstation. Staden och Bolaget har tecknat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse avseende stadens fastighet Ordonnansen 5. Drygt 15 lägenheter kommer att kunna tillskapas inom Ordonnansen 5. Totalt tillskapas cirka 120 bostadsrätter inom Ordonnansen 5 och 6.



Figur 1. Projektområdet är beläget inom den röda markeringen. Fastigheten Ordonnansen 5 utgör den mindre fastigheten i områdets södra spets.



Figur 2. Illustration av den planerade bebyggelsen. Vy från korsningen Värtavägen och Furusundsgatan, Semrén och Månsson/Aros.

På fastigheten Ordonnansen 5 har Stockholm vatten och avfall (SVOA) en tryckstegringsstation placerad i en tegelbyggnad. Inom samma byggnad har Ellevio en elnätsstation. För att möjliggöra exploatering enligt detaljplanen behöver stationerna flyttas och tegelbyggnaden rivs.

När överenskommelse om exploatering tecknades med Aros gjordes bedömningen att provisorisk tryckstegringsstation och nätstation kunde stå inom planområdet på kvartersmark för att sedan flyttas in i en av de nya flerbostadshusens källare.

Efter att mer omfattande utredningar gjorts så visade det sig inte vara tekniskt genomförbart att placera provisorerna inom planområdet under den tid de nya flerbostadshusen byggs. Att låta de befintliga stationerna var i drift under byggtiden var inte heller en lämplig lösning utifrån ett säkerhetsperspektiv. På grund att detta utreddes möjligheten till alternativa placeringar för provisoriska stationer i närområdet. Den mest lämpade platsen för tryckstegringsstationen visade sig vara i korsningen mellan Värtavägen och Furusundsgatan cirka 10 meter från den befintliga byggnaden. Provisoriska elnätstationer kommer att placeras längs med Furusundsgatan och Värtavägen.

På grund av att provisorerna måste placeras på allmän platsmark har det uppstått ökade kostnader för trafikplaneringar (TA-planer) och markupplåtelse under de åren Aros färdigställer sin byggnation. Återställningsarbeten behöver göras vilka innebär kostnader som tidigare inte fanns med i projektets ekonomiska prognos.

Aros har åtagit sig att ersätta staden med 3 mkr för de ökade kostnaderna som är en följd av att provisorierna inte kan stå på kvartersmark.

När de nya flerbostadshusen är färdigställda ska permanenta stationer placeras i källarvåning enligt ursprunglig plan och provisorierna tas därmed bort. Om provisorierna inte kan tas bort från den allmänna platsen senast 2022-04-30 ansvarar Aros för de fortsatta kostnaderna för provisorierna.

SVOA:s och Ellevios arbeten med provisorier planeras vara klara kvartal ett 2020. Aros har under år 2018 rivit befintlig byggnation inom Ordonnansen 6 och förväntas kunna byggstarta i början av år 2020. Deras förväntade byggtid är cirka två år.

Tidigare beslut

2012-08-23: Exploateringsnämnden godkände förslag till markanvisning för cirka 10 lägenheter samt verksamhetslokal till Aros och godkände samtidigt inriktningsbeslut. I samband med markanvisningen skickades begäran om att upprätta detaljplan till Stadsbyggnadsnämnden.

2015-04-07: Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen

2015-05-21: Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Ordonnansen 5 omfattande investeringsutgifter om 17 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

2015-06-09: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknades med Aros.

2017-02-24: Mark- och miljööverdomstolen upphäver Mark- och miljödomstolens tidigare beslut om att överpröva detaljplanen och planen vinner därmed laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser de totala utgifterna för projektet Ordonnansen. Enligt kalkyl för projektering och genomförande av projektet uppgår

utgifterna enligt dagens penningvärde till ca 36,4 mnkr. Utgifterna avser framförallt ledningsomläggningar, provisorier och flytt av tryckstegrings- och elnätstationer.

Aros kommer att ersätta staden med 3 mnkr för merkostnader förorsakade av att provisorier inte kan stå inom kvartersmark enligt ursprunglig överenskommelse.

Investeringsutgifterna har ökat med ca 19,4 mnkr från det tidigare genomförandebeslutet 2015 om 17 mnkr. Nedan redovisas de åtgärder som föranlett de enskilt största utgiftsökningarna:

- Provisoriska lösningar placerade på allmän platsmark innebär ökade utgiftern i form av polistillstånd, markupplåtelse och TA-plan under den period som flerbostadshusen uppförs, preliminärt cirka två år. När genomförandebeslutet fattades var projektets inriktning att provisorier kunde placeras på kvartersmark.
- Placeringen av provisorisk tryckstegringsstation utanför detaljplaneområdet innebär mer omfattande återställningsarbeten än vad som tidigare prognostiserats i projektet.
- Kostnaderna för SVOA och Ellevios arbeten har ökat på grund av projektets tekniska komplexitet.

Genomförandebeslutet för Ordonnansen 5 togs av exploateringsnämnden 2015-05-21 och omfattade investeringsutgifter om 17 mnkr samt försäljningsinkomster om cirka 36,5 mnkr. Projektet bedömdes 2015 medföra ett positivt nettonuvärde om 17 mnkr eller ca 1043 tkr per ekvivalent lägenhet.

De totala investeringsutgifterna för projektet i enlighet med detta tjänsteutlåtande är 36,4 mnkr. Projektet bedöms nu medföra ett positivt nettonuvärde på ca 27 mnkr eller 1614 tkr per ekvivalent lägenhet.

Kontoret redovisar här nedan 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 positivt nettonuvärde om ca 27 mnkr motsvarande ca 1 614 tkr per ekvivalent lägenhet¹.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 36,4 mnkr, varav ca 9,2 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Kommande utgifter avser främst ledningsomläggningar, provisorier och flytt av tryckstegrings- och elnätstationer.

Inkomsterna beräknas till cirka 3 mnkr och avser ersättning från Aros. Försäljningsinkomsterna som avser markförsäljning beräknas till ca 51,8 mnkr och reavinsten beräknas upp gå till 50,5 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 933 tkr i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 36,4 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt tabell 1.

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						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,2	-7,2	-20,0	0,0	0,0	0,0	-36,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,2	-4,2	-20,0	0,0	0,0	0,0	-33,4
Försäljningsinkomst	0,0	51,8	0,0	0,0	0,0	0,0	51,8

Tabell 1. Budgetkonsekvenser

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens driftbudget marginellt.

Ekonomiska osäkerheter

När det ursprungliga genomförandebeslutet fattades så hade ingen projektering gjorts för flytten av tryckstegringsstation och nätstation. Idag finns en tydligare bild av genomförandet men projektets tekniska komplexitet medför en ekonomisk risk.

Slutsats-ekonomi

Det reviderade genomförandebeslutet innebär en ökning av utgifterna om ca 19,4. Projektet har, trots ökade utgifter, ett positivt nettovärde och den totala ekonomin bedöms som god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens budget, översiktsplan och övriga styrdokument. I stadens budgetdirektiv anges att en genomtänkt förtätning av staden ska ske som fokuserar på kvarterstadens och blandstadens kvaliteter med levande bottenvåningar. Projektet bedöms ligga i linje med detta direktiv då en ökad funktionsblandning kan tillskapas i området med lokaler i bottenvåningen och bostäder i övriga våningsplan

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att ytterligare bostäder kan påbörjas vilket ligger i linje med stadens årsmål om att 10 000 bostäder ska påbörjas under år 2020.

Lokaler

Projektet ger möjlighet att anordna lokaler i bottenvåning.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Ordonnansen 5 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar miljö.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

SVOA:s och Ellevios arbeten med provisorier planeras vara klara under kvartal ett 2020. Aros förväntas kunna starta sin byggnation i början av år 2020. Bolagets förväntade byggtid är cirka två år. När byggnation inom Ordonnansen 6 är klar kan permanenta nät- och tryckstegringsstationer flyttas in i källarutrymme. Preliminärt planeras flytten och tillhörande ledningsomläggningar ske kvartal ett 2022. I samband med detta kommer även återställningsarbeten genomföras. Projektet bedöms vara färdigställt i sin helhet 2023.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk för att marken inom Ordonnansen 5 kan vara förorenad. Provtagning kommer att ske i början av år 2020. En reserv om 0,7 mnkr för eventuella merkostnader för sanering och andra oförutsägbara händelser är upptagen i kalkylen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat återställningsarbeten inom Stadens mark med stadsdelsförvaltningen vilka är positiva till förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av bostäder och lokaler i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge i staden.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner föreslagen budget för genomförande av projekt Ordonnansen med en utökad utgift från tidigare beslut om ca 19,4 mnkr.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal