



Maria Tingström
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-12-17

Överenskommelse om exploatering för bostäder inom del av fastigheten Kållandsö 1 m.m. i Farsta med AB Familjebostäder och AB Borätt med överlåtelse av mark till AB Borätt. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Kållandsö 1 m.m. omfattande investeringsutgifter om ca 32 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark till AB Borätt med en försäljningsinkomst om ca. 48 mnkr och övriga erforderliga avtal mellan Exploateringsnämnden och AB Borätt samt AB Familjebostäder avseende del av Kållandsö 1 m.m. enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2010.

Krister Schultz

Gunnar Jensen



Larisa Freivalds

Sammanfattning

Projektets syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse i tre kvarter med ca 200 lägenheter inom del av kv. Kållandsö i Farsta. AB Familjebostäder kommer att uppföra ca 85 hyresrättslägenheter och AB Borätt kommer att uppföra ca 115 bostadsrättslägenheter. AB Familjebostäders del av marken kommer att upplåtas med tomträtt. AB Borätt kommer att köpa sin del av marken. De befintliga tomma skolbyggnaderna inom fastigheten håller på att rivas. Rivningen kommer att vara genomförd i mitten av december 2009.

Exploateringen medför investeringsutgifter motsvarande ca. 32 mnkr för bl.a. rivning av befintliga byggnader, omläggning av ledningar samt för anpassning av befintliga gång- och cykelvägar till den nya bebyggelsen. Investeringsutgifterna inkluderar återtagandet av mark och byggnader från Sisab (Skolfastigheter i Stockholm AB) till ett värde av ca. 11 mnkr. För att kunna genomföra rivningsarbetena har ett delgenomförandebeslut om 8 mnkr tagits av Exploateringsnämnden i samband med markanvisningen 2008-06-12 (Dnr E2008-513-00764).

Projektet bedöms medföra ett nettonuvärde på 29 mnkr eller 177 tkr/ekvivalent lägenhet enligt nuvärdeskalkylen.

Förslag till överenskommelse om exploatering är upprättad med AB Familjebostäder och med AB Borätt.

Bakgrund

Inom fastigheten Kållandsö 1 ligger den numera nedlagda Västbodaskolan. Stadsdelsnämnden i Farsta beslöt våren 2007 att avveckla skolverksamheten i Västbodaskolan fr.o.m. augusti 2007. Efter beslut i Exploateringsnämnden 2008-01-24 har kontoret och Sisab träffat ett avtal som innebär att tomträtten upphör 2007-12-31 och att kontoret återtar såväl byggnader som mark till ett bokfört värde motsvarande ca. 11 mnkr. Exploateringsnämnden har därefter markanvisat del av fastigheten till AB Borätt och AB Svenska Bostäder. Enligt beslut i styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 23 mars 2009, kommer AB Svenska Bostäders affärsområde Farsta överföras till AB Familjebostäder. Överföringen omfattar även planerad nyproduktion. Beslutet medför att AB Familjebostäder övertar AB Svenska Bostäders markanvisning i projektet avseende ny bebyggelse inom kv. Kållandsö. Överenskommelse om exploatering tecknas därför mellan AB Familjebostäder och Exploateringsnämnden samt mellan AB Borätt och nämnden.

Beskrivning av projektet

Förslag till detaljplan (Dp 2007-37263-54, bilaga 1) medger nybyggnation av ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Byggnaderna föreslås uppföras i 4-5 våningar.



Angöringen till bostadskvarteren sker från Forshagagatan via tre nyanlagda kvartersgator. Parkeringsbehovet kommer att lösas med markparkering/carport inom kvarteret. Den befintliga fastigheten genomkorsas bl.a. av spill- och dagvattenledningar vilka inte är möjliga att lägga om/flytta. En exploatering inom Kållandsö 1 kan enbart ske under förutsättning att dessa ledningar ligger kvar i befintligt läge och kulverteras. Planen medger lokaler för verksamheter i bottenvåningen mot Forshagagatan.

Gång- och cykelvägar kommer på kortare sträckor att läggas om för att anpassas till de nya förhållandena. Utbyggnadsförslaget förutsätter att de befintliga byggnaderna rivs. En del av fastigheten, en trädbevuxen slänt i nordväst, kvarstår tillsvidare för allmänt ändamål. I samband med markanvisningen redovisade kontoret ett förslag att bygga radhus på vändplanen vid Sunnemobacken samt på delar av den trädbevuxna slänten nordväst om den fd skolan. Kontoret studerar nu istället möjligheten att uppföra en förskola om ca. fyra avdelningar på denna plats. Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden när och om en sådan markanvisning blir aktuell. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning.

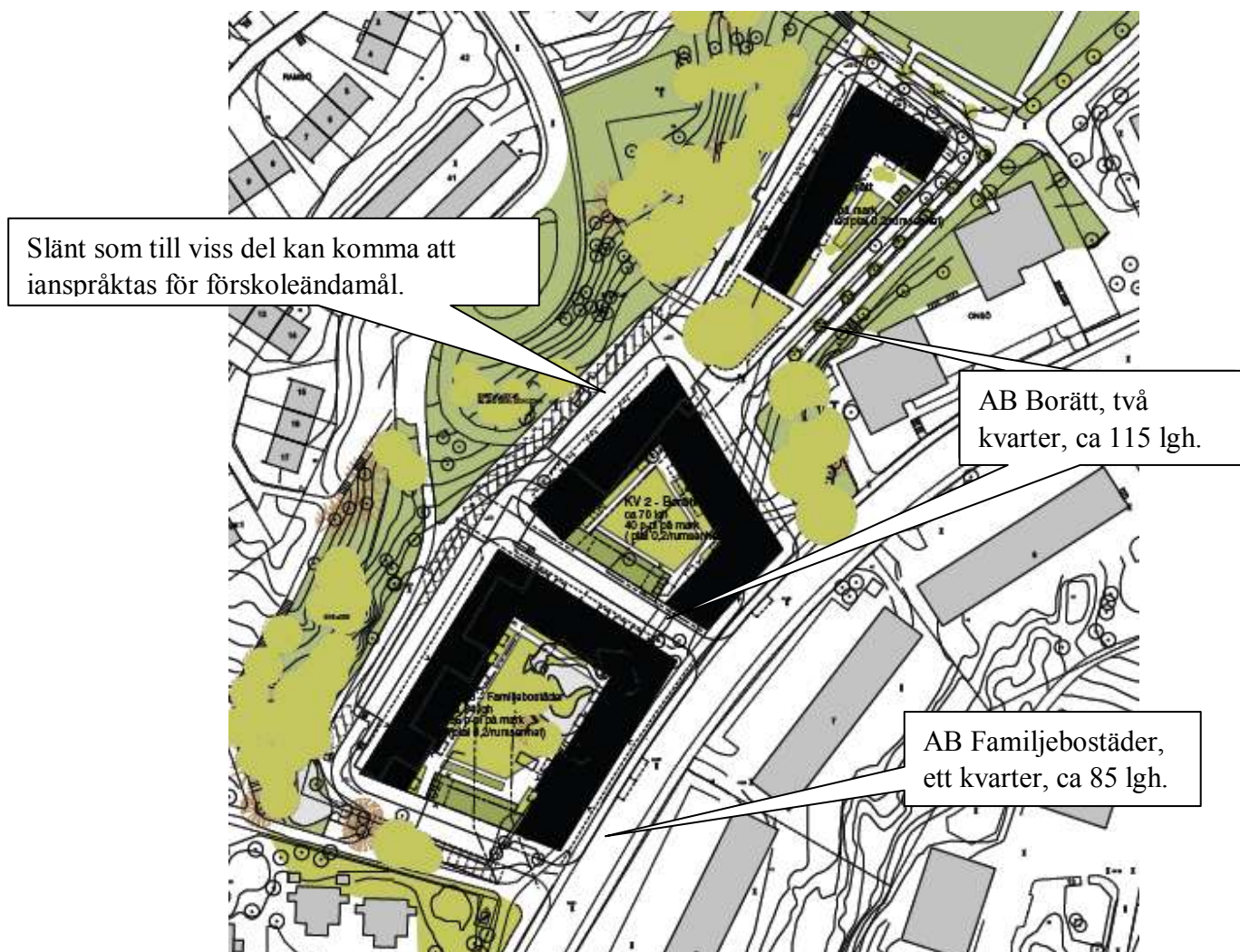


Bild 1 Utdrag ur situationsplan, Engstrand och Speek, 2009-08-13.

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering är upprättade med AB Familjebostäder och AB Borätt. Bolagen har godkänt och undertecknat överenskommelserna. Överenskommelse om exploatering med AB Borätt innebär en försäljningsinkomst om ca 48 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2008-05-12 (dnr E2008-384-337). AB Familjebostäders mark kommer att upplåtas med tomträtt.

Överenskommelserna följer sedvanliga villkor. Enligt överenskommelserna bekostar staden rivning av de befintliga byggnaderna, helt eller delvis omläggning av ledningar inkl. kulvertering av Stockholm vattens ledningar genom

planområdet samt omläggning av park- och cykelvägar. Staden bekostar delvis en ny elnätstation som är nödvändig med hänsyn till den nya bebyggelsen.

Beslut

- Exploateringsnämnden: Återtagande av tomträttsfastigheten Kållandsö 1 (Västbodaskolan) i Farsta. 2007-12-13.
- Exploateringsnämnden: Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kållandsö 1 i Farsta till AB Borätt och AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut och delgenomförandebeslut. 2008-06-12.
- Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria. 2008-06-12.
- Exploateringskontoret: Remiss av planförslag, delegation. 2009-02-11.
- Stadsbyggnadsnämnden: Ställningstagande inför utställning. 2009-04-23.

Projektet kommer troligtvis att slutredovisas i verksamhetsberättelsen för Exploateringsnämnden under 2014.

Genomförande och tidplan

Genomförandetiden beräknas till fem år. Rivningen pågår och bedöms vara genomförd i december 2009. Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden i november 2009. Projektering och omläggning av gång- och cykelvägar samt ledningar beräknas påbörjas under hösten 2009 och färdigställas under 2010. Omläggning av ledningar samt gång- och cykelvägar förutsätter en laga kraftvunnen plan.

Planerad byggstart för byggherrarna är i slutet av år 2010 och inflyttning är beräknad till årsskiftet 2012/2013.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det mest kritiska i detta projekt är att antagande av detaljplanen överklagas. Ledningsomläggningen omfattar bl.a. en kulvertering av spill- och dagvattenledning vilka genomkorsar planområdet. Ledningarna ligger djupt och beroende av markförhållanden kan arbetet försvåras och eventuellt förskjuta tidplanen för projektet och påverka investeringsutgifterna för staden.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdemetoden, en metod som enbart tar hänsyn till kommande investeringar



fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser. Nuvärdesmetoden tar också hänsyn till kommande driftskostnader och intäkter.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings- och driftssidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 29 mnkr eller 177 tkr/ekvivalent lgh.

Nuvärdeskalkylens överskott om 29 mnkr tar ej hänsyn till utgifter före år 2009 som t.ex. återtagande av tomträtt inkl. byggnader om ca. 11 mnkr. Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i bilaga 2.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 32 mnkr, varav ca 11 mnkr är utgifter före år 2009, d.v.s redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i projektet avser främst återtagandet av tomträtt inkl. byggnader (11 mnkr), rivning av befintliga byggnader (8 mnkr), omläggning av ledningar och parkvägar inkl. belysning (12 mnkr), samt va-anslutningsavgift (ca 600 tkr) m.m.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder och säljas till AB Borätt. Exploateringsgraden uppgår till drygt 1.

Projektets nettoexploateringsutgifter/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 123 000 kronor i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter

AB Familjebostäder och AB Borätt kommer att stå för sin del av plankostnaden och staden kommer att stå för en anslutningsavgift för vatten- och avlopp för AB Familjebostäder.

Budgetkonsekvenser - Finansiering **Investeringsbudget och försäljningsinkomster**

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 32 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m.						Totalt
	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	
Utgifter inkl. förvärv (-)	-11,7	-8,7	-10,8	-0,6	0,0	0,0	-31,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-11,7	-8,7	-10,8	-0,6	0,0	0,0	-31,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	47,8	0,0	0,0	0,0	47,8

Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2011.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnader kommer att vara oförändrade för trafiknämndens ansvarsområde och för Farsta stadsdelsnämnd. Sisab kommer få minskade kostnader för drift- och underhåll då skolan, som tidigare låg inom Kållandsö 1, är nedlagd. Sisab har ersatts för mark och byggnader till ett bokfört värde om ca. 11 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,5 mnkr det första året och minskar därefter genom avskrivningar och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,6 mnkr per år.

Slutsats- ekonomi

Projektet bedöms ge ett nettotillskott till stadens finanser med ca 29 mnkr motsvarande 117 tkr per lägenhet enligt upprättad nuvärdeskalkyl (bilaga 2). Nuvärdeskalkylens överskott om 29 mnkr tar ej hänsyn till utgiften för återtagande av tomträtt inkl. byggnader om ca. 11 mnkr.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö och kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya bebyggelsen planeras i huvudsak till redan ianspråktagen mark och befintliga byggnader inom Kållandsö 1 håller på att rivas. En tidig bedömning av förekomsten av värdefulla ekar har medfört att de värdefulla solitärerna samt ett för stadsdelen viktigt eksamband kommer att bevaras och införlivas i den planerade bebyggelsens närmiljö. Den trädbevuxna slänten mellan den planerade bebyggelsen och det befintliga radhusområdet vid Sunnemobacken kvarstår tillsvidare som allmänt ändamål. Slänten kommer att gallras.

-Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Längs Forshagagatan föreslås tre handikapparkeringar inom tio meter från respektive entré. Längs kvartersgatorna kan handikapplatser ordnas inom tio meter från entré. Lämning av hushållssopor kan ske inom 10-50 meter från entréerna.

-Måluppfyllelse och näringsliv och jobb i regionen

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm och är en del av Vision 2030. Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena



som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

En ändrad markanvändning medför att fastigheten inte längre kan användas för skoländamål och därmed upphör delar av marken att vara allmänt tillgänglig.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om genomförandet av detaljplanen. Stadsdelsförvaltningen har framfört önskemål om mark för förskola och diskussioner pågår mellan exploateringskontoret och stadsdelen om förutsättningarna. Det har inte framkommit några önskemål om gruppboende o.dyl.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser m.m.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att bostadsprojektet är bra och en lämplig användning av den före detta skolfastigheten. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 32 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering och övriga erforderliga avtal mellan nämnden och AB Borätt samt AB Familjebostäder enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande samt att genomföra projektet.

Slut