



Lizett Durgé
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 18
lizett.durge@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-03-17

Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom del av fastigheterna Örby 4:1 och Bastuhagen 1 i Stureby med Veidekke Bostad AB, Mølner Ost Ekonomisk Förening och Gallinula Väst Ekonomisk Förening. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Örby 4:1 och Bastuhagen 1 omfattande investeringsutgifter om ca 14 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och Veidekke Bostad AB, Mølner Ost Ekonomisk Förening och Gallinula Väst Ekonomisk Förening avseende del av fastigheterna Örby 4:1 och Bastuhagen 1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

-
- Bilaga 1. Överenskommelse om exploatering
2. Nuvärdeskalkyl och nyckeltal



Sammanfattning

Projektet är beläget utmed Bastuhagsvägen i Stureby inom del av fastigheten Örby 4:1 och en liten del av Bastuhagen 1. Veidekke Bostad AB, Mølner Ost Ekonomisk Förening och Gallinula Väst Ekonomisk Förening, nedan kallad exploatören, avser att uppföra ca 96 bostadslägenheter.

Detaljplanen är antagen men överklagad. Exploatören har godkänt förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft bedöms exploateringen tidigast kunna påbörjas i halvårsskiftet 2012. Uppförande av de nya bostäderna och stadens arbeten på allmän platsmark beräknas pågå fram till 2015. För projektets genomförande föreslås nämnden godkänna genomförandebeslut innefattande investeringsutgifter avseende främst ombyggnad av gata, omläggning av ledningar och upprustning av en parklek.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 20 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 41 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 40 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 189 %.

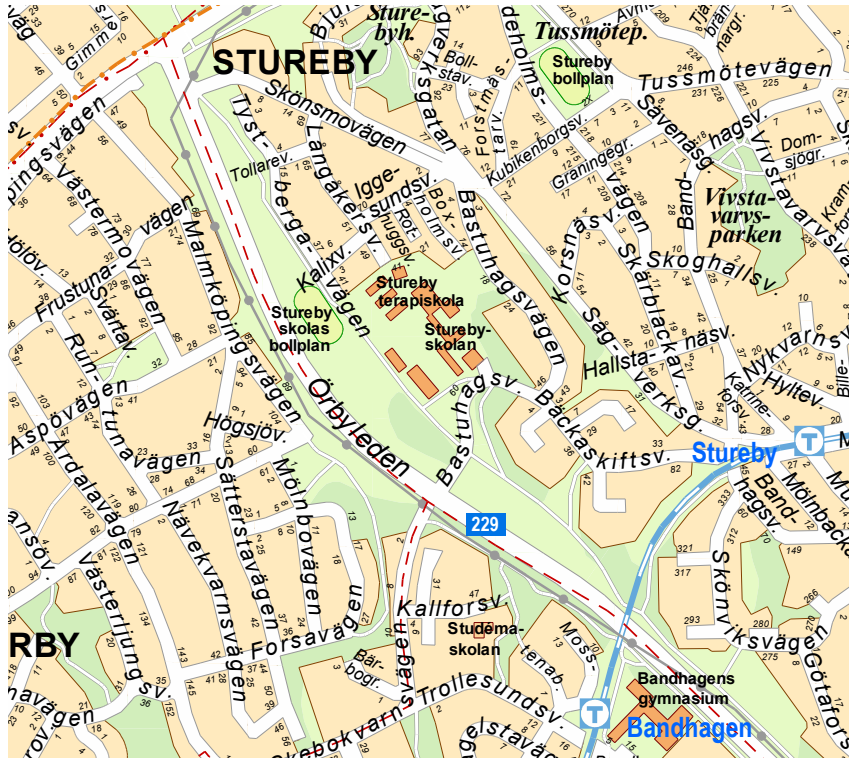
Expertrådet har godkänt ärendet 2007-06-04, Dnr E2007-384-164.

Bakgrund

Projektområdet är beläget utmed Bastuhagsvägen i Stureby inom del av fastigheten Örby 4:1 och en liten del av Bastuhagen 1. Enligt detaljplaneförslaget skall områdets nya användning vara bostadsändamål och ca 96 lägenheter kommer att byggas.

Veidekke Bostad AB fick markanvisning 2007. Förslaget innehöll tre punkthus med ca 40 lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden återremitterade startpromemorian och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret och byggherren att ersätta de föreslagna punkthusen med en sammanhängande bebyggelse i kvartersstruktur som ansluter till gatan. Familjebostäder hade vid den tidpunkten inkommit med ansökan om komplettering inom bland annat egen tomträttsmark varför kontoren valde att ta med Familjebostäder i planarbetet. Stadsbyggnadsnämnden beslutade därefter att planarbetet kunde påbörjas. I samband med detaljplaneremissen valde exploateringskontoret att redovisa detaljplanen för exploateringsnämnden och samtidigt få nämndens godkännande av en markanvisning till Familjebostäder. Nämnden beslutade i enlighet med kontorets förslag.

Familjebostäder meddelade i skrivelse daterad 2010-10-20 att avstå sitt deltagande i detaljplanen då ekonomiska förutsättningar inte fanns för ett genomförande.



Översiktskarta



Utsnitt från plankartan



Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse har godkänts av Veidekke Bostad AB, Mölner Ost Ekonomisk Förening och Gallinula Väst Ekonomisk Förening, nedan kallad exploatören, och följer kontorets mall för den här typen av projekt.

Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering och bebyggelse inom kvartersmarken. Staden ansvarar för och bekostar ledningsomläggning, gatuombyggnad och upprustning av intilliggande lekpark.

Marköverlåtelsen som kommer att genomföras till exploatören för uppförande av bostäderna baseras på en överkommen prisnivå om 4 300 kr/kvm ljus BTA vid värdetidpunkten 2007-05-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2007-06-04, Dnr E2007-384-164.

Beslut

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning 2007-06-14.
Stadsbyggnadsnämnden återremitterade startpromemorian 2008-12-11.
Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-03-26 att planarbet kunde påbörjas.
Exploateringsnämnden beslutade 2010-04-22 att anvisa mark till Familjebostäder samt att godkänna redovisningen av detaljplaneremissen.

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen vid sammanträde 2010-12-19.
Detaljplanen är överklagad och behandlas för närvarande hos Länsstyrelsen.
Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Genomförande och tidplan

Exploateringen kommer att genomföras i etapper och bedöms kunna påbörjas halvårsskiftet 2012, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.
Uppförandet av de nya bostäderna och stadens arbeten på allmän platsmark uppskattas pågå fram till 2015. Inflyttning i de nya byggnaderna kommer att ske kontinuerligt under exploateringen allteftersom byggnaderna färdigställs.

Stadens arbeten leds av exploateringskontoret i samverkan med trafikkontoret och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att risker och osäkerhetsfaktorer i projektet är små.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 20 mnkr motsvarande 206 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,52.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,0 mnkr, varav 0,9 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata, omläggning av ledningar och upprustning av lekpark. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 41 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 40 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 132 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 189 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering. Exploatören står för plankostnader och servisanslutning till vatten och avlopp.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 14,0 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,9	-0,4	-1,4	-3,9	-7,0	-0,6	-14,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,9	-0,4	-1,4	-3,9	-7,0	-0,6	-14,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	42,1	0,0	0,0	0,0	42,1

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2011. 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							Kom-
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	år 2015
Reavinster/förluster	0,0	39,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 39,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	39,9	0,0	0,0	-0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till ca 40,0 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Den största utgiftsposten för staden uppstår i den entreprenad som utförs för de arbeten som ska genomföras på allmän platsmark. Entreprenaden är ännu inte upphandlad vilket innebär att det finns osäkerhet i de nu kalkylerade utgifterna.

Slutsats-ekonomi

Investeringsanalysen visar på ett positivt resultat för staden. Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2011. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö

För projektet finns en miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. En bullerutredning har utförts. Utredningen visar att bostäder med hög ljudkvalitet kan erhållas med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetslösningar.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom projektet planerar kontoret i samarbete med stadsdelsförvaltningen att rusta upp en lekpark vid Örbyleden sydväst om Sturebyskolan. Tanken är att skapa en aktivitetspark för människor i alla åldrar där ett utegym kan ingå.

-Tillgänglighet

Alla nya bostäder i projektet kan angöras i direkt anslutning till entrén. Finns behov av handikapparkering kan det lösas. Exploatören förbinder sig att följa stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under byggtiden.

-Påverkan på barn

Närheten till Sturebyskolan gör att närmiljön kan påverkas under genomförandeskedet. Gång- och cykelvägar samt byggnadstrafik ska säkras genom TA-planer innan byggstart. Kontorets bedömning är att projektet i övrigt inte kommer att påverka barnen negativt. Vid tidigare utredningar har det visat sig att barnen i första hand rör sig inom skolgården, intilliggande fotbollsplan och den gamla parkleken som nu föreslås att iordningställas. Ur trafiksynpunkt kommer ombyggnaden av Bastuhagsvägen med tillhörande gång- och cykelväg att skapa en tryggare miljö för barnen. En studie har genomförts som visar hur barn och föräldrar rör sig vid skolans östra entré. Studien genomfördes i anslutning till skoldagens början mellan 7.30 och 8.05. Flertalet av gående och cyklande



kommer norr om Bastuhagsvägen på den smala trottoaren och parkvägen. Föräldrar som lämnar sina barn per bil parkerar i dag dels efter kanten av vägen men också inne på en parkvägsinfart och matsalsangöringen. Genom att skapa parkeringsfickor för lämning av barnen kommer trafiksituationen avsevärt att förbättras.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och trafikkontoret. Detaljplanesamråd har genomförts med boende i området och andra sakägare.

Plan för uppföljning

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

Analys och konsekvenser/Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringen vid Bastuhagsvägen ger ett tillskott om ca 96 lägenheter. Projektekonomi är god och projektet ger ett överskott till staden. Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer också med kontorets verksamhetsplan att intensivifiera arbetet med nya bostäder.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 14 mnkr.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal med exploatören med en försäljningsinkomst om ca 41 mnkr.

Slut