



Hanna Flygt
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 65
hanna.flygt@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-09-29

Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten Racketen 11 i Alvik med Fabege Racketen Mindre AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Racketen 11 omfattande investeringsutgifter om 23 mnkr och investeringsinkomster 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 Fabege Racketen Mindre AB avseende Racketen 11 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

På Racketen 11 vid Gustavslundsvägen pågår detaljplanearbete för ca 150 nya lägenheter. Detaljplanen förväntas behandlas av SBN 2011-09-29, dvs samma dag som detta ärende behandlas av ExplN. Fabege-koncernen äger fastigheten och vill tillsammans med Peab bygga ca 150 nya lägenheter på platsen.

Bilaga 1: Exploateringsavtal inom Racketen 11 m m

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl

Bilaga 3: Ortofoto

Ett förslag till exploateringsavtal inom Racketen 11 har tagits fram som bland annat innehåller att exploatören erlägger ett exploateringsbidrag till staden för upprustning av allmän plats vid Gustavslundsvägen. Kostnaderna för upprustningen finansieras även genom projekt på intilliggande Racketen 8.

Överenskommelse om exploatering för projektet på nuvarande Racketen 8 behandlades av exploateringsnämnden 2011-06-16. Samma dag behandlades även detaljplan för Racketen 8 för antagande av stadsbyggnadsnämnden. Detta genomförandebeslut berör exploatering både inom Racketen 11 och Racketen 8.

De sammanlagda utgifterna för projektet i löpande prisnivå beräknas till 23 mnkr. Inkomsterna av exploateringsbidrag för projekten på Racketen 8 och 11 beräknas till ca 14 mnkr och inkomster från försäljning av mark beräknas till 2,9 mnkr. Därutöver får staden utökade tomträttsavgifter för nuvarande Racketen 8 motsvarande ett nettonuvärde om ca 23 mnkr (ca 0,8 mnkr per år). Sammanräknat gör detta att projektet får ett positivt nettonuvärde om 20 mnkr. Reavinsten för markförsäljning uppgår till 2,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 193 %.

Beskrivning av projektet



Planområdets läge

Racketen 11 i Alvik ägs av Fabège Racketen Mindre AB. Fabège vill tillsammans med Peab bygga två nya bostadshus på fastigheten. Totalt planeras för ca 150 nya lägenheter i två byggnader, en höghusdel och en lägre, L-formad byggnad. Den lägre byggnaden kommer att ha 8 våningar samt en indragen takvåning. Det höga huset består av två förskjutna byggnadskroppar där den ena delen har 15 våningar

och den andra delen 18. Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt och båda byggnaderna kommer att rymma lokaler i bottenvåningen.



Det tvådelade höga huset sett från öster. Bakom höghuset syns den lägre byggnaden.

Planarbete för att ändra detaljplanen för Racketen 11 pågår och kommer att behandlas i SBN för antagande preliminärt i september 2011. För att undvika störningar för de nya bostäderna på Racketen 11 och för att bättre anpassa planbestämmelsen till dagens användning ingår även intilliggande fastighet Racketen 10 i planarbetet.

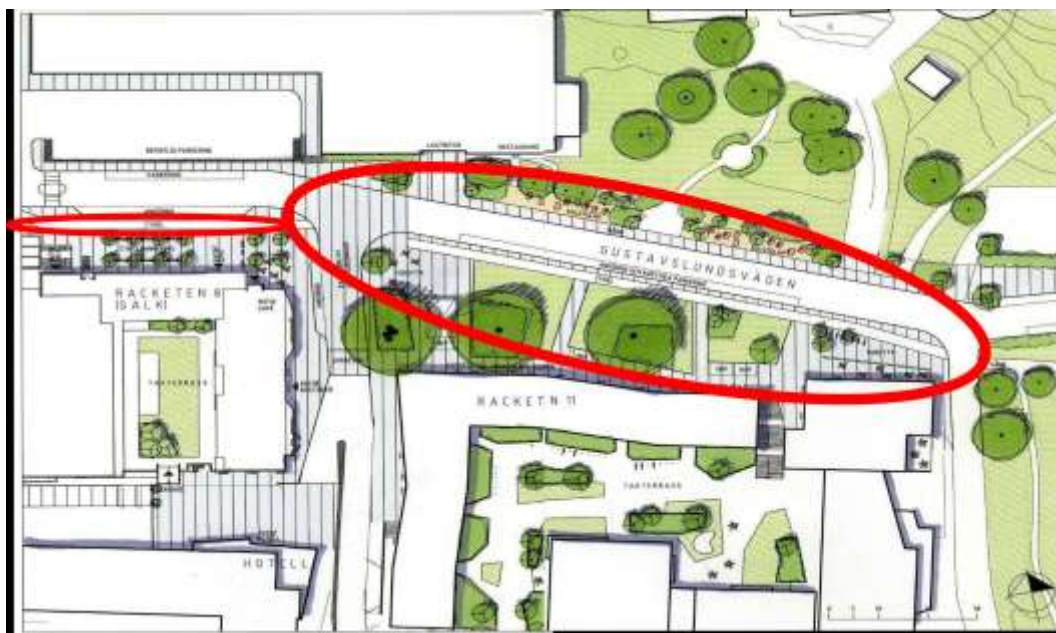
Parallellt med planarbetet för Racketen 11 har pågått planarbete för ca 40 nya lägenheter på intilliggande fastighet Racketen 8. Detaljplanen för Racketen 8 antogs av SBN 2011-06-16. Samma dag godkändes även tillhörande

exploateringsavtal i exploateringsnämnden. Detta genomförandebeslut berör både Racketen 8 och Racketen 11.



Racketen 11 sett från norr/Gustavslundsvägen med det höga huset till vänster i bilden och den lägre byggnaden mitt i bilden. Till höger i bilden syns planerat bostadshus på intilliggande fastighet Racketen 8.

I samband med exploateringarna inom Racketen 11 och Racketen 8 planeras de allmänna ytorna att rustas upp. En skiss till ny utformning av gatu- och parkrummet från Salkhallen förbi Racketen 11 och ner till strandparken har tagits fram. Förslaget syftar till att utforma park/torg och gata för att ge ett sammanhållet och attraktivt gata-torg-parkstråk.



Område som rustas upp samt del av cykelbana som anläggs i samband med projekten på Racketen 8 och Racketen 11. Cykelbana anläggs till korsningen med Vidängsvägen.

Andra pågående projekt i närområdet

Staden och SL/Landstinget kom i februari 2009 överens om ett avtal om genomförande av Tvärbanan Norr – Solnagrenen. Enligt avtalet bekostar och ansvarar SL för utbyggnaden av trafikanläggningen och de åtgärder på stadens mark som är direkt betingade av utbyggnaden. För att undvika att framkomligheten på Gustavslundsvägen försämras p.g.a. ökad turtäthet, ska SL enligt avtalet på sin bekostnad bygga om Gustavslundsvägen, så att korsningen blir planskild.

Efter avtalet tecknades har SL handlat upp ett nytt signalsystem för hela Tvärbanan. Bytet till nytt system sker i samband med att Tvärbanans Solnagren tas i trafik 2013. Signalsystemet beräknas radikalt minska röttiderna för bilar vid varje enskild spårvagnspassage. Signalsystemet beräknas ge en tillräckligt god bilframkomlighet vid driftstart av Solnagrenen 2013, men innan Kistagrenen sätts i drift ca 2018 behöver åtgärder vidtas för att ge bättre kapacitet för både bilar, cyklister och fotgängare. Kontoret avser att återkomma till nämnden med ett särskilt beslut avseende detta senast i samband med tecknande av genomförandeavtal med SL för Tvärbanans förlängning till Kista.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen har undertecknats av Fabege Racketen Mindre AB som är ett bolag inom Fabege-koncernen. Inför projektets genomförande avser Fabege att sälja bolaget till Peab.

Förslag till överenskommelse mellan staden och Fabege bifogas detta utlåtande. Nedan följer en sammanställning av de centrala punkterna i avtalet.

-Exploateringsbidrag

Fabege erlägger ett exploateringsbidrag till staden för upprustning av allmän plats vid Gustavslundsvägen. Bolaget ska stå för den totala kostnaden för upprustningen reducerat med 6,3 mnkr. Reduktionen består av 3,5 miljoner kronor som erhålls genom exploateringsbidrag från intilliggande bostadsprojekt inom nuvarande Racketen 8 och ersättning från markförsäljning inom projektet Racketen 11. Kostnaderna för upprustningen har uppskattats till ca 15,8 mnkr i dagens prisnivå.



-Gemensamhetsanläggning

Bolaget förbinder sig att delta i upprustning och bildande av gemensamhetsanläggning för kvartersgatan på västra sidan om Racketen 11.

-Projektets genomförande

Bolaget förbinder sig att utföra exploateringen på ett sådant sätt att så god framkomlighet som möjligt uppnås på Gustavslundsvägen under byggtiden.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga bestämmelser om villkor för exploatering inom Stockholms stad.

Beslut

Följande nämndbeslut har hittills fattats i ärendet:

2007-06-16, Startpromemoria för program för detaljplan för området kring Gustavslundsvägen m m i stadsdelen Alvik (ca 400 lägenheter) (SBN och ExplN)

2008-12-11, Programsamråd för området kring Gustavslundsvägen, kv Racketen mfl i Alvik och Traneberg. Remiss. (ExplN)

2009-03-05, Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete (SBN)

Genomförande och tidplan

Byggstart för bostadsprojektet kan tidigast ske hösten 2011 under förutsättning av att detaljplanen inte överklagas. Bostadsprojektet planeras byggas i etapper med garagedelen först, sedan höghuset och därefter låghuset. Byggtiden för bostadsprojektet är 2,5 – 3 år. Första inflyttning i höghuset kan tidigast ske hösten 2013. Sista inflyttning i låghusdelen beräknas bli hösten 2015.

Upprustning av de allmänna ytorna vid Racketen 11 avses genomföras då bebyggelsen inom Racketen 11 är färdigställd, preliminärt 2016. Utbyggnaden av gång- och cykelbanan vid Racketen 8 planeras genomföras efter byggnationen inom Racketen 8 är färdigställd, preliminärt 2013.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Byggstart för bostäderna beror på när detaljplanerna vinner laga kraft och när byggherrarna kan påbörja sina byggnationer. Om byggstarten förskjuts försenas även färdigställande av allmän plats.

Med stöd av de utredningar som gjorts bedöms endast mindre ledningsomläggning krävas i samband med arbeten av gång- och cykelbanan men i Gustavslundsvägen finns ett omfattande ledningspaket vilket utgör en osäkerhetsfaktor i projekterings- och anläggningsarbetena.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdemetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 20 mnkr motsvarande 95 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 23 mnkr, varav 2,2 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst upprustning av allmän plats, gata och torg.

Intäkter i form av utökade tomträttsavgälder från nuvarande Racketen 8 beräknas motsvara ett nettonuvärde om ca 23 mnkr. Därutöver har staden inkomster från exploateringsbidrag och försäljning av mark. Exploateringsbidraget beräknas till ca 14 mnkr och består av bidrag från projekten på Racketen 8 och Racketen 11. Försäljningsinkomsterna beräknas till 2,9 mnkr och avser överföring från stadens fastigheter Alvik 1:1 till Racketen 11. Reavinsten uppgår till 2,9 mnkr.

Byggherren för Racketen 11 står för del av nedlagda och kommande kostnader för planering av allmän plats och för kostnader för VA-anslutning.

Staden står för kostnader för VA-anslutning för blivande fastighet inom projektet Racketen 8, som blir en tomträttsupplåtelse.

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 29 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 193 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 23 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 14 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,2	-0,3	-0,5	-0,2	-1,2	-18,4	-22,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	13,0	14,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,2	-0,3	-0,5	-0,2	-0,1	-5,3	-8,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	2,9

Stadens utgifter/inkomster 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							
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,8	0,8	0,8	0,8	max 0,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	år 2015
Reavinster/förluster	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	totalt 2,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,8	3,7	0,8	0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas endast marginellt påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 400 tkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 2,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Kostnadsbedömningen för investeringar i allmän plats är baserad på en tidig utredningsskiss. Risk för kostnadsökning finns därmed. För staden är den ekonomiska osäkerheten emellertid inte stor då byggherren ska stå för de faktiska kostnaderna reducerat med ett fast belopp.

Slutsats-ekonomi

Investeringsanalysen visar på ett positivt resultat för staden och projektet förväntas inte innebära några risker i form av större kostnadsökningar för staden.

Stadens utgifter för exploateringen 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

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Endast en mindre del parkmark (ca 100 kvm) planläggs som kvartersmark. Avsikten är att en uteservering ska kunna anläggas i anslutning till planerad lokal i bottenvåningen.

-Tillgänglighet

Projektet innebär ett avsteg från stadens tillgänglighetskrav då handikapparkering för besökande inte kan anordnas inom 10 meter från två av entréerna.

Handikapparkering för besökande kan ordnas inom 25 meter och förutsättningar för fordon att stanna till för på- och avstigning inom 10 m från entré finns.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.



-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har framfört att de nya lägenheterna bidrar till utökad behov av förskoleplatser och efterfrågat ytterligare förskola i närområdet. Enligt Program för området kring Gustavslundsvägen, kv Racketen mfl i Alvik och Traneberg finns planer för förskola i området. Kontoret avser att starta arbete med att utreda markanvisning för platsen hösten 2011.

Plan för uppföljning

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

Analys och konsekvenser/Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att förslaget är bra då det ger ett tillskott på bostäder i en attraktiv knutpunkt med god kollektivtrafik (tunnelbana, tvärbana och buss). Projektekonomi sett till både Racketen 11 och Racketen 8 är god och ger ett överskott till staden då staden har intäkter i form av tomträttsavgälder.

Projektet överensstämmer med Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, som antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. I översiktsplanen utgör ett Alvik stadsutvecklingsområde och ingår som en del av den centrala stadens utvidgning.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om 23 mnkr och investeringsinkomster om ca 14 mnkr och att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering.

Slut