



Gerd Comstedt
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 47
gerd.comstedt@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-08-23

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 utmed Gällerstagränd i Hagsätra med Byggnadsfirman Erik Wallin. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 omfattande investeringsutgifter om ca 11 mnkr och investeringsinkomster om cirka 17,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Byggnadsfirman Erik Wallin avseende del av Älvsjö 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 17,8 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Byggnadsfirman Erik Wallin har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 utmed Gällerstagränd i Hagsätra som bolaget har godkänt.



Marken för bostäderna, ca 5400 kvadratmeter av fastigheten Älvsjö 1:1, överläts till Byggnadsfirman Erik Wallin för en överenskommen preliminär köpeskilling om 17 850 000 kronor.

Detaljplanen för projektet medger att 17 nya kedjehus kan uppföras utmed Gällerstagrand i Hagsätra. Bolaget ska upplåta småhusen med bostadsrätt eller äganderätt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om ca 6 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 11 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 144 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 17,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 11,2 mnkr. Expertrådet behandlade ärendet i januari 2011.

Bakgrund

Exploateringsområdet är beläget utmed Gällerstagrand i Hagsätra, på gränsen mot Huddinge kommun. Exploateringsnämnden beslutade 2008-01-24 att markanvisa området till Byggnadsfirman Erik Wallin. På grund av kunskap som framkom under planeringsskedet förändrades projektets omfattning och innehåll underhand varför ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet träffades 2011-07-04.

Exploateringskontoret och bolaget har tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter tilläggsavtal till markanvisningsavtal från 2011 samt markanvisningsavtalet från 2008.



Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för del av fastigheten Älvsjö 1:1, område vid Gällerstagränd i stadsdelen Hagsätra, Dp 2009-00990-54. Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden efter sommaren 2012.



Fotomontage – Vy från korsningen Olshammarsgatan/Gällerstagränd. Sweco Architects AB.



Situationsplan - Sweco Architects AB. Den orangea prickade linjen visar översiktligt hur planförslaget kan förhålla sig till det framtida reservatet för Älvsjöskogen.

Förslaget till detaljplan medger att 17 kedjehus kan uppföras utmed Gällerstagränd. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Varje kedjehus kommer att få möjlighet till två egna parkeringsplatser i anslutning till byggnaden.

Området är idag obebyggd naturmark som delvis är planlagd som skogsmark, delvis som specialområde för parkering samt gatumark. Ett stycke natur/parkmark längs Gällerstagränd på gränsen mot Huddinge är inte planlagd.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2008-01-24 och tog inriktningsbeslut 2009-03-19. På grund av ändrade förutsättningar i projektet, tidigare radhus blir kedjehus, har kontoret i juni 2011 skrivit ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet avseende pris på mark samt förlängt giltigheten på avtalet. Kontoret svarade, med gällande delegation, på detaljplaneremissen 2011-09-19. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om Start-PM 2009-11-26.



Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vilken godkänts av bolaget.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter med äganderätt till Byggnadsfirman Erik Wallin marken för den nya bostadsbebyggelsen dvs. ca 5400 kvadratmeter av fastigheten Älvsjö 1:1 inom Stockholms kommun för en överenskommen preliminär köpeskilling om 17 850 000 kr. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2010-12 om 1 050 000 kr per kedjehustomt exkl. VA.

Ovanstående pris i kr per kedjehustomt skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av småhus på den öppna marknaden. Reglering sker i enlighet med den formel som kontoret tillämpar.

Bolaget tillträder Fastigheterna när fastighetsbildningen vunnit laga kraft, eller då ledningsomläggning kommit så långt att tillträde kan ske (dock ej tidigare än det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft). Bostäderna får upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll. Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Ekonomi

I detta ärende uppgår investeringen till drygt 11 mnkr.

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 6 mnkr motsvarande 340 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



Nuvärdeskalkylen lämnas som bilaga till ärendet. Även fliken Expl-Nyckeltal från nuvärdeskalkylen bifogas ärendet.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,31.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 11 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2010, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflytt men omfattar även nyanläggning av parkeringsyta samt anläggande av gångstig i ny sträckning m.m. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 17,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 11 mnkr.

Byggherren kommer att stå för plankostnaden och för va-anslutningsavgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 621 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 144 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 11 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 17,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-0,7	-7,5	-2,5	0,0	0,0	-11,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-0,7	-7,5	-2,5	0,0	0,0	-11,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	18,2	0,0	0,0	0,0	18,2

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektets påverkan på det beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet vara mycket marginella. Avskrivningar för Exploateringsnämnden omfattar som mest ca 300 tkr under åren 2015, 2016 och senare. Reavinsten beräknas uppgå till 11,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Inga nu kända risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga för detta projekt.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi anses god och behäftad med låg osäkerhet. Projektet bör kunna finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 17 kedjehus i bostadsrätt alternativt äganderätt. I USK:s statistik för Hagsätra 2011 finns 3 792 bostäder i flerbostadshus och 262 i småhus och projektet bidrar därmed till en i stadsdelen mindre vanlig boendeform.

Miljö

Dagvatten som kommer att omhändertas i samarbete med Stockholm Vatten i enlighet med stadens dagvattenstrategi.

Planområdet ligger mellan två större grönområden och har viss betydelse för spridning dem emellan. Genom plantering av träd och buskar inom naturmarken avses barriäreffekten delvis minskas.

Gångvägen som förbinder Östra Älvsjöskogen med Rågsveds friområde kommer att bevaras, rustas upp och förbättras. Informationsskyltar kommer att sättas upp.

Entré till det nya naturreservatet ska tydliggöras.

Det tillkommande trafikflödet bedöms bli så litet att det inte kan öka trafikbullernivåerna markant jämfört med dagens nivå på lokalgatorna i området



Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna bebyggelsen medför att ytan av allmän tillgänglig naturmark minskar. Inom projektet kommer medel att avsättas för kompensation för den ianspråktaga naturmarken som planen medför.

För att kompensera för de träd som tas ner kommer nya ekar samt träd och buskar planteras.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp. Kedjehusen uppförs i två våningar. Samtliga bostadsfunktioner skall finnas i bottenplanet.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförande och tidplan

När detaljplanen vunnit laga kraft ska kontoret beställa flytt av de befintliga ledningar som berör exploateringsområdet av Stockholm Vatten. Parallellt med ledningsflytten kommer kontoret genomföra nyanläggning av parkeringsyta samt anläggande av gångstig i ny sträckning.

När flytten är genomförd kan byggherren påbörja sin byggnation. Byggstart kan preliminärt ske under 2013. Med det som bakgrund bör inflyttning kunna ske under 2015.

Risker och säkerheter

Exploateringen förutsätter att befintliga vattenledningar flyttas. Det finns alltid en osäkerhet att i detta skede, innan projektering m.m. för omläggningen av ledningarna är påbörjad, bedöma omfattningen av anläggningsarbetena. Det finns således en risk för att projektets byggstart förskjuts på grund av ledningsomläggningen.



För att kunna genomföra exploateringen är sprängning nödvändigt och även detta moment kan medföra vissa risker, inte för omgivningen, utan tidsmässigt beroende av tillvägagångssätt.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om cirka 11 mnkr och investeringsinkomster om cirka 17,8 mnkr.

Slut