

Handläggare
Sofia Iderheim
08-508 264 90

Till
Exploateringsnämnden
2013 10 17

Områdesprogram för Blackebergsvägen. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner inriktningsbeslut enligt förslag i utlåtandet samt ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet till en kostnad om 17 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för etapp 1 inom programområdet.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

I ett områdesprogram för Blackebergsvägen samt intilliggande områden föreslås bostadsbebyggelse från Bergslagsvägen till Mälaren. Områdesprogrammet anger 550-650 nya bostäder, nya förskolelokaler och nya lokaler m.m. i tre utbyggnadsetapper.

Syftet med programmet är att komplettera med nya bostäder längs Blackebergsvägen samt att stärka kopplingarna mellan stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby. Utvecklingen av

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 90
Växel 08-508 276 00
sofia.iderheim@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

området ligger i linje med översiktsplanens inriktning att koppla samman stadens delar och främja en levande stadsmiljö.

Områdesprogrammet är tänkt att delas upp i tre olika detaljplaner där den första, etapp 1, påbörjas i samband med att områdesprogrammet tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden hösten 2013.

Inom etapp 1 finns sedan tidigare markanvisningsavtal tecknade med Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Svenska bostäder.

I detta skede föreslås att ett inriktningsbeslut tas för hela programområdet vilket sedan delas upp i genomförandebeslut för respektive detaljplan. Detta medför en viss osäkerhet för kalkylerade inkomster och utgifter i senare etapper vilka kommer att preciseras i takt med detaljplanearbetet.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 88 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 230 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 290 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till ca 250 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 141 %.

Expertrådet har 2010-12-01 godkänt den del av ärendet vilken berör markanvisningar i etapp 1. Senare etapper kommer att tas upp i expertrådet i samband med kommande förslag till markanvisningar.

Osäkerhetsfaktorer för kalkylen är bland annat tidplanen samt antalet bostäder. Slutlig omfattning av bygg rätt kommer att bestämmas i detaljplaneskedet för respektive etapp. Detaljplanernas tidplaner är osäkra och först under detaljplaneprocessen klargörs hur många bostäder som kan byggas inom de olika etapperna. Förstärkningsåtgärder över tunnelbanans gröna linje är också en osäkerhetsfaktor.

Exploateringen kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2013-09-13.

Ekonomi för respektive etapp kommer att arbetas igenom och preciseras i kommande genomförandebeslut.

Bakgrund

Områdesprogram – tre etapper

Blackebergsvägen går mellan Blackeberg och Södra Ängby i Bromma. I ett planprogram (områdesprogram) föreslås nu bostadsbebyggelse längs med denna väg, från Bergslagsvägen till Mälaren. Områdesprogrammet för platsen anger 550-650 nya bostäder, nya förskolelokaler och nya lokaler m.m. i tre utbyggnadsetapper.

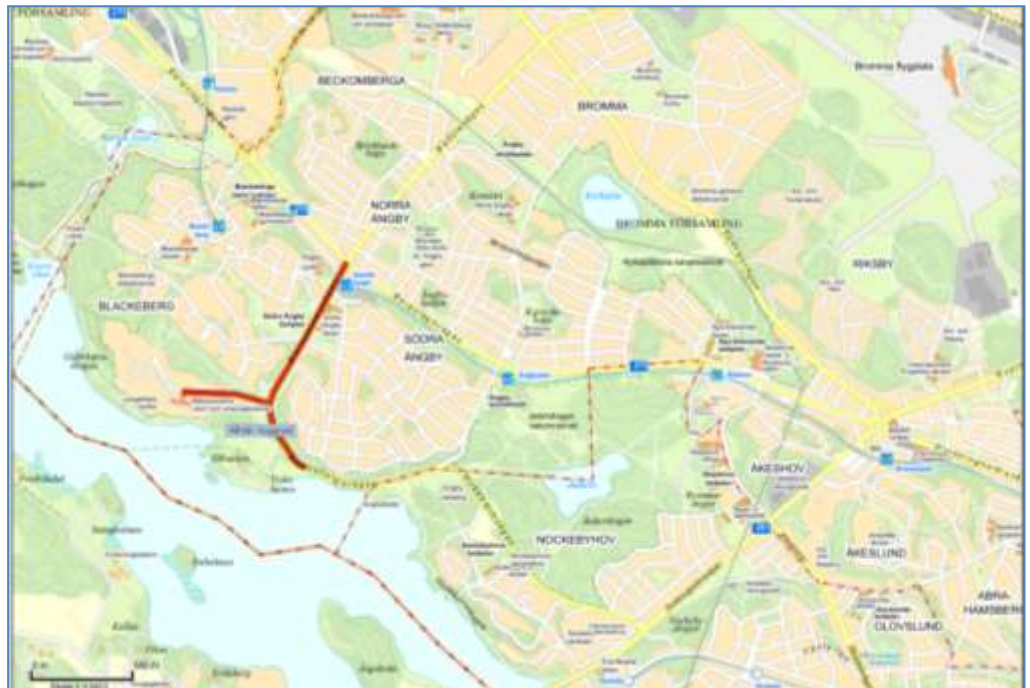


Bild 1. Längs den röda linjen/markeringen sträcker sig områdesprogrammet.

Syfte

Syftet med projektet är att komplettera med nya bostäder längs Blackebergsvägen samt att stärka kopplingarna mellan stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby. Det görs i form av ett mer sammankopplat gatunät, förbättrade stråk för gång- och cykeltrafikanter, ett nytt torg, ett upprustat parkrum samt en utvecklad mötesplats för rekreation i naturen.

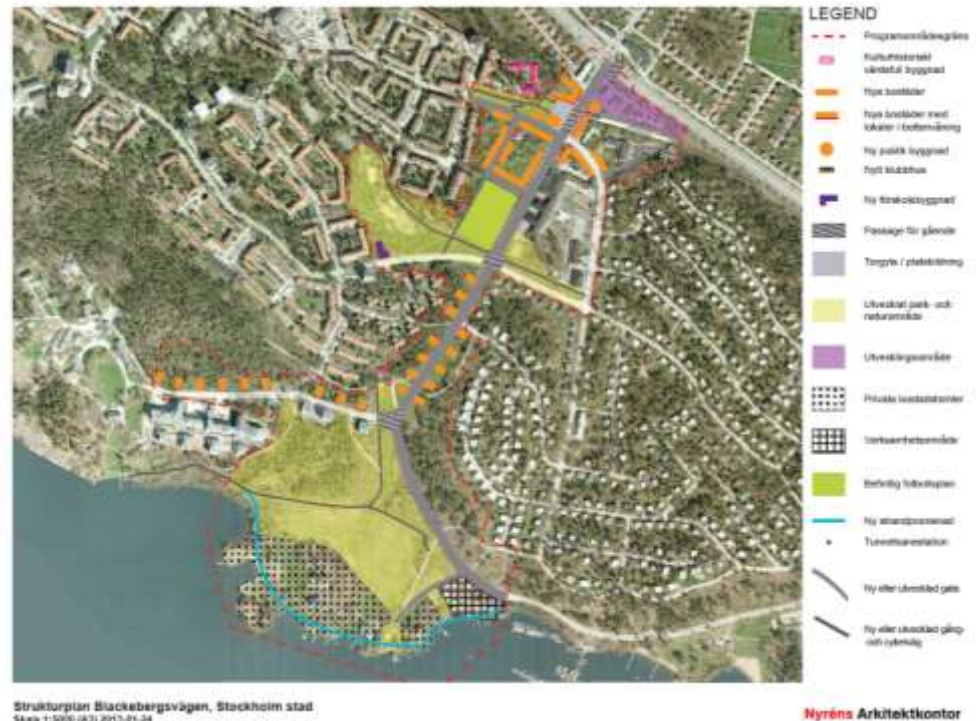


Bild 2. Områdesprogrammets strukturplan där området som omfattas av programmet visas innanför den röda streckade linjen.

Översiktsplan

Utvecklingen av området ligger i linje med översiktsplanen vars inriktning är att koppla samman stadens delar och främja en levande stadsmiljö.

Området programmet omfattar är planerat att delas upp i tre olika detaljplaner där den första, etapp 1, påbörjas i samband med att områdesprogrammet tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden hösten 2013.

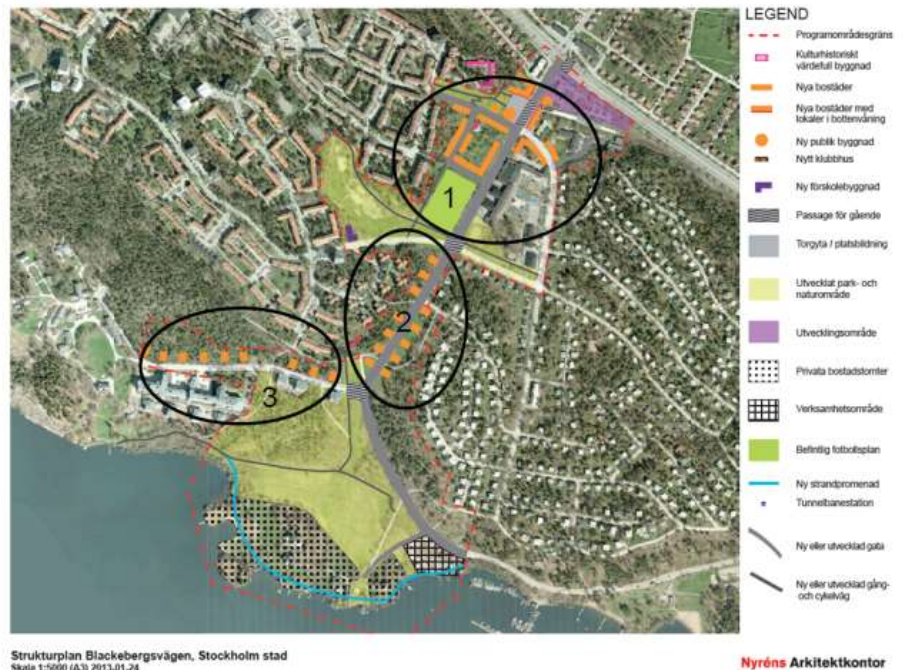


Bild 3. Tänk etappindelning: etapp 1, etapp 2 och etapp 3.

Markanvisningar etapp 1

Inom etapp 1 finns sedan tidigare markanvisningsavtal tecknade med Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Svenska bostäder, nedan gemensamt kallade Byggherrarna.



Bild 4. Schematisk bild över markanvisade områden.

Till AB Svenska bostäder upplåts marken med tomträtt medan de båda andra byggherrarna efter fastighetsbildning förvärvar marken för 7200 kr per m² ljust BTA (med värdebidraget 2010-10). Programförslaget ger även viss möjlighet för lokaler inom etapp 1.

Kostnadspåverkande faktorer

I detta skede föreslås att ett inriktningsbeslut tas för hela programområdet vilket sedan delas upp i genomförandebeslut för respektive detaljplan. Detta medför en viss osäkerhet för kalkylerade utgifter och inkomster framförallt i de senare etapperna vilka kommer att preciseras i takt med detaljplanarbetet. Kalkylen för hela programområdet är förenad med vissa risker då flera osäkerhetsfaktorer finns. Detaljplanarbetet i respektive etapp kommer att klargöra exakta inkomster och utgifter inför genomförandebeslut.

Tidigare beslut

Områdesprogrammet har föregåtts av arbete med en områdesanalys samt en enskild detaljplan vilken påbörjades efter beslut om start-PM och sedan avslutades på grund av påbörjat arbete med områdesanalysen. Tanken med områdesprogrammet var att ta ett helhetsgrepp för området. Följande beslut har fattats för områdesprogram respektive markanvisningar:

Exploateringsnämnden beslutade 2009-01-22 att anvisa mark till Byggnads AB Abacus (Norra Ängby 1:1 och del av Debutanten 1). Område 1 på Bild 4 ovan.

Exploateringsnämnden beslutade 2010-12-09 att anvisa mark inom området till: Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Stockholms hem (del av Blacqueberg 3:1, Guten 1 och Guten 2). Område 2 på Bild 4 ovan.

Ovan nämnda markanvisningsavtal har på grund av den utdragna planprocessen förlängts. Den senaste förlängningen om två år beslutade Exploateringsnämnden om 2013-04-18.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för områdesprogrammet 2011-03-15. Stadsbyggnadsnämnden informerades om programsamrådsstart 2013-03-07.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att ta upp områdesprogrammet för godkännande samt beslut om start-PM för detaljplaneläggning av etapp 1 Islandstorget 2013-10-17.

Tidplan

Områdesprogram tas upp för godkännande i oktober 2013. Den fortsatta översiktliga tidplanen planeras enligt följande: detaljplaneprocessen för etapp 1 år 2013-2015, etapp 2 år 2015-2017 och etapp 3 år 2017-2019.

Byggstart planeras till år 2016 och hela projektet är tänkt att vara slutfört år 2022.

Planbeställning

Exploateringen kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocesserna.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

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 i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 88 mnkr motsvarande 146 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Se bilaga 1.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Då detaljplaneprocesserna ännu inte är påbörjade finns i

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

detta skede ingen exakt omfattning av framtida yta för kvartersmark.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 230 mnkr, varav 16,5 mnkr är beräknade nedlagda utgifter före år 2014. Nedlagda utgifter avser främst evakuering av befintlig förskola samt utrednings- och plankostnader för programarbetet.

Inkomsterna beräknas till cirka 290 mnkr och utgörs av försäljningsinkomster samt tomträttsavgälder. I etapp 1 är priset satt till 7200 kr/m² ljus BTA för bostäder och 2700 kr/m² ljus BTA för lokaler. Reavinsten beräknas uppgå till ca 250 mnkr.

Investeringsutgifterna i projektet består i huvudsak av ny gatustruktur, ledningsflytt, ny torgyta över tunnelbanan, evakuering av befintlig förskola (förskolan är redan evakuerad då byggnaden var i dåligt skick), upprustning och ombyggnad av befintlig gatustruktur samt åtgärder i naturmark.

Byggherrarna ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen, bortsett från anslutning till vatten och avlopp för de fastigheter vilka upplåts med tomträtt. För dessa ansvarar Staden för anläggningsavgiften.

I etapp 1 kommer tillkommande kostnader för drift och underhåll för nya torg och gator. I etapp 2 och etapp 3 byggs befintliga gator om vilket gör att det inte blir några tillkommande kostnader för drift eller underhåll.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 315 000 kr i fast prisnivå. Detta är i samma storleksordning som andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 141 %.

All ekonomisk risk avseende Byggherrarnas del av projekteringen står de själva för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 230 mnkr och försäljningsinkomsterna till cirka 290 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,6	-12,9	-1,4	-0,1	-114,4	-98,0	-230,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,6	-12,9	-1,4	-0,1	-114,4	-98,0	-230,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	193,5	96,5	290,0

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,2	1,2	max 1,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,1	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	167,1	0,0	82,8	totalt 249,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	168,3	1,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	mellan -0,3 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet öka med ca 0,9 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,8 mnkr per år när alla tre etapperna är utbyggda. Reavinsten beräknas uppgå till ca 250 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede tillförlitligt förutse stadens utgifter i projektet. Under detaljplaneprocessen för respektive etapp tydliggörs stadens utgifter och inkomster i projektet.

Osäkerhetsfaktorer avseende inkomster är bland annat tidplanen samt antalet bostäder. Först när detaljplanerna vunnit laga kraft fastställs antal bostäder och därigenom inkomsterna.

Vad gäller utgifter är Trafikförvaltningens (SL) planerade ombyggnad av tunnelbanans gröna linje är en osäkerhetsfaktor. I projektet ingår ett nytt torg på överdäckningen över tunnelbanan vid Islandstorget. Konstruktionen behöver förstärkas för torget och arbetet bör samordnas med Trafikförvaltningens upprustning.

Kalkylen är baserad på att Staden står för del av kostnaden av ombyggnad av lock över tunnelbanan.

Kalkylen bygger på 600 bostäder. Områdesprogrammet anger 550-650 bostäder. Vad gäller lokaler medger områdesprogrammet lokaler på vissa platser. Hur dessa fördelas och hur stora ytor det handlar om kommer att utredas i detaljplaneskedet. I kalkylen är inga inkomster för lokaler medräknade i detta skede.

Utgift för förskoleevakuering har räknats med i kalkylen. Exakt lösning för evakuering är inte utredd varför kostnaden är preliminärt bedömd.

Tidplanen för projektet är i detta skede preliminär.

Slutsats ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett positivt nuvärde. Kalkylen är i detta skede osäker i vissa delar, framförallt i de senare etapperna, då detaljplanearbetet måste utreda vilka utgifter och inkomster respektive etapp ger. De största riskerna framgår under Ekonomiska osäkerheter ovan.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande.
- Projektet bidrar till målet om blandade upplåtelseformer.
- Säkrare gång- och cykelpassager utformas längs med Blackebergsvägen.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Blackeberg och Södra Ängby, i enlighet med översiktsplanen.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden
- Bostäder vid Islandstorget innebär att Staden bygger i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser 600 lägenheter i både hyresrätt (35 %) och bostadsrätt (65%). Detta kan ställas i relation till att det i Södra Ängby sedan tidigare inte finns några hyresrätter medan det i Blackeberg finns 2630 st. Bostadsrätterna är fördelade enligt följande: 48 st. i Södra Ängby och 1295 st. i Blackeberg. (Statistik hämtad 2013-09-13, <http://www.statistikomstockholm.se/>)

Lokaler

Möjlighet till lokaler finns enligt områdesprogrammet. Detaljplanen för etapp 1 utreder i vilken omfattning lokalerna medges.

Miljö

Vid genomförandebeslut beskrivs resultatet av de utredningar och konsekvensanalyser som gjorts under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I projektet kommer grönytor att tas i anspråk. Kompensation för detta planeras ske genom att stråk längs med kyrkan kopplas samman med det nya torget och dessutom ska Blackeborgsstråket

samt naturreservatsområdet vid Tyska botten ses över. Slutliga åtgärder kommer att utredas i planprocessen inför genomförandebeslut.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla Stadens energikrav, enligt Stadens Markanvisningspolicy.

Tillgänglighet

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla Stadens tillgänglighetskrav, enligt Stadens Markanvisningspolicy. Den mark som föreslås bebyggas är på vissa ställen kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

I och med att Blackebergsvägen görs om till en gata med mer stadskaraktär än idag ska passager över vägen göras säkrare.

Det gröna stråk som går igenom en mindre del av Södra Ängby och stora delar av Blackeberg, Blackeborgsstråket, ses över och rustas upp i anslutning till programområdet.

Det planeras nya föreskolelokaler inom etapp 1 i projektet.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel för konstnärlig utsmyckning i genomförandebeslut.

Genomförandefrågor

Projektet följer projektstyrningsmetoden, SSIP, och det finns en upprättad kommunikationsplan för ärendet. En planeringsorganisation ska tillsättas under detaljplaneskedet.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för etapp 1 kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018. Etapp 2 och etapp 3 planeras med ca två års mellanrum. Hela projektet är tänkt att vara slutfört år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut för etapp 1 Islandstorget, preliminärt kvartal 4 år 2015. Slutligt genomförandebeslut ska tas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Precis som för ekonomin finns osäkerheter och risker när det gäller genomförande. Eventuella överklaganden av detaljplanerna påverkar tidplanen för genomförandet. Det är risk för överklagande i detaljplaneskedet då många synpunkter inkommit under programsamrådet.

Tidplanen för Trafikförvaltningens upprustning av Gröna linjens tunnelbana är en osäkerhet. Det nya torg som är tänkt på tunnelbanelocket/överdäckningen kräver att locket byts ut/rustas upp. Strukturplanens förslag med ett nytt torg som mötesplats för de boende i området är beroende av att detta går att samordna.

Lösning för ersättningsparkeringar i etapp 3 måste studeras vidare i detaljplaneskedet för denna etapp.

Evakuering av tillfällig förskola måste ske under byggtiden för nya gator inom etapp 1. När nya lokaler står färdiga ska förskolan placeras i nytt kvarter inom etapp 1.

I projektet Förbifart Stockholm finns önskemål från Trafikverket om att använda färjeläget vid Tyska botten för vissa transporter av framförallt utrustning till tunnelbygget. I dagsläget är omfattningen av dessa transporter inte klar och därmed inte om det kan tänkas påverka genomförandet av projekten längs med Blackebergsvägen

Information till andra förvaltningar

Områdesprogrammet har under samrådet behandlats av berörda förvaltningar och nämnder inom staden. Utöver samrådsprocessen har Kontoret informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med flera förvaltningar vid separata mötestillfällen. Berörda förvaltningar är införstådda med projektet och fortsatta diskussioner kommer att äga rum i samband med det fortsatta detaljplanarbetet. En planeringsorganisation kommer att tillsättas under detaljplaneskedet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning och samråd skett med stadsledningskontoret 2013-09-13. Projektet kommer att följa metodiken för projektstyrning av stora investeringsprojekt i Stockholms stad, SSIP.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i antingen bra kommunikations- eller naturläge. Gröna områden tas i anspråk för byggnation. Detta kompenseras genom åtgärder i naturområden på platsen.

Kontoret ser positivt på det föreslagna områdesprogrammet samt detaljplanen för etapp 1. Ny bebyggelse inom området uppfyller de ambitioner som översiktsplanen anger.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Flera osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att redas ut efter hand i samband med detaljplaneprocesserna.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal