

Handläggare
Michaela Jögi
08-508 276 24

Till
Exploateringsnämnden
2013-11-14

Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för bostäder inom fastigheten Traneberg 1:13 i Bromma till Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB, samt utökning av byggrätten inom tomträttsfastigheten Ammarfjället 1 i Bromma till HSB Stockholm ekonomisk förening. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Ammarfjället 1 och del av Traneberg 1:13 omfattande investeringsutgifter om 35 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Järntorget Bostad AB samt Riksbyggen AB avseende del av Traneberg 1:13 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 91,8 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 276 24
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 265 65
michaela.jogi@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Krister Schultz

Lars Berglund

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Projektet är ett resultat av en markansvisning till Riksbyggen och Järntorget från april 2008. Efter det har ytterligare en byggherre, HSB, tillkommit.

Överenskommelse om exploatering har tecknats med Riksbyggen AB som ska bygga ca 45 lägenheter vid Tranebergsvägen/ Tranebergsslingan. För detta krävs att Tranebergsslingan och befintliga ledningar läggs om och att en tennisplan flyttas. Köpeskillingen är satt till ca 48,5 mnkr med värdetidpunkt 2007-10.

Exploateringskontoret har även enats med Järntorget Bostad AB om en överenskommelse om exploatering. Järntorget planerar att bygga 20 lägenheter fördelade på två byggnader vid Bergsringen. Köpeskillingen är satt till ca 30,5 mnkr med värdetidpunkt 2007-10.

Överenskommelse om exploatering med utökning av bygrätten inom tomträttsfastigheten Ammarfjället 1 har tagits fram med HSB som ska bygga ca 33 hyreslägenheter fördelat på två byggnader inom sin befintliga tomträtt Ammarfjället 1.

Tranebergsängen är ett centralt park- och idrottsområde i Traneberg som avses rustas upp.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 59 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 35 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 233 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 91,8 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2008-03-05 samt 2013-11-06.

Bakgrund till överenskommelser

Enligt beslut om markanvisning 2008-04-10 begärde exploateringsnämnden en detaljplaneändring som medger byggnation av bostadshus. Markanvisning har skett till Riksbyggen AB och Järntorget Bostad AB. Respektive byggherre planerar att bygga två bostadshus var. Efter markanvisningarna 2008 har tomträttsfastigheten Ammarfjället 1 tagits med i planområdet då HSB som tomträttshavare planerar att utvidga sin tomträtt med två bostadshus. Överenskommelse om exploatering har tagits fram med samtliga tre byggherrar. Syftet med planläggningen är att möjliggöra en förtätning av östra delen av Traneberg. Totalt planeras ca 100 lägenheter.

Planområdet omfattar delar av fastigheten Traneberg 1:13, längs Tranebergsvägen söder om Tranebergsängen (område A) och vid Bergsringen (område C), samt kvarteret Ammarfjället utmed Margretelundsvägen (område B), som är upplåtet med tomträtt för HSB. Samtliga områden är enligt gällande planer parkmark.



Planområdet är beläget i östra delen av Traneberg, nordost om Alviks T-banestation, med Margretelundsvägen som sammanbindande gata. Läget har mycket goda kollektivtrafikförbindelser; T-bana, Tvärbanan, Nockebybanan

och flera busslinjer. Tranebergsängen, som är stadsdelens stora idrotts- och rekreationsyta, kommer att bevaras och rustas upp.

Tidigare beslut

Markanvisningar till Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB samt inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2008-03-13.

Start-PM för detaljplan togs i Stadsbyggnadsnämnden 2010-01-07.

Då planarbetet av olika anledningar har dragit ut på tiden har överenskommelse om förlängning av markanvisningarna träffats med byggherrarna.

Överenskommelser om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vilka har godkänts av Riksbyggen AB, Järntorget Bostad AB samt HSB.

Överenskommelserna, som är beskrivna nedan, följer kontorets sedvanliga mall.

Överenskommelsen med Järntorget AB innebär att staden överlåter ca 2 379 kvadratmeter av fastigheten Traneberg 1:13 inom Stockholms kommun för en preliminär köpeskilling om 30 552 000 kr baserad på ett pris om 11 400 kr/kvm ljus BTA i prisläge 2007-10-01. Värdegrundande area är 2 680 kvm ljus BTA. Järntorget AB avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt

Överenskommelsen med Riksbyggen AB innebär att staden överlåter ca 4 387 kvadratmeter av fastigheten Traneberg 1:13 inom Stockholms kommun för en preliminär köpeskilling om 51 508 800 kr baserad på ett pris om 11 200 kr/kvm BTA i prisläge 2007-10-01. Värdegrundande area är 4 599 kvm ljus BTA. Riksbyggen AB avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Expertrådet har godkänt ärendena 2008-03-05 och 2013-11-06 (Dnr: E07-384-1387).

Efter markanvisningen till Riksbyggen uppdagades det att det är begränsningar i hur byggnationen kan genomföras för Riksbyggens del. Detta beror på att Telia har känsliga anläggningar i anslutning till Riksbyggens tomt för vilka särskild hänsyn måste tas i samband med schakt och grundläggning. Detta har efter förhandlingar medfört en reduktion på priset med 3 012 000 kr. Reduktionen har behandlats av expertrådet 2013-11-06 (Dnr: E07-384-1387).

En överenskommelse om exploatering har även träffats med HSB som ska utöka sin befintliga tomträtt med en byggrätt som avser 33 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Riksbyggen AB och Järntorget Bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 200 kr/kvm per ljus BTA respektive 11 400 kr/kvm ljus BTA. Värdetidpunkten är 2007-10-01. HSB bygger inom befintlig tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. I detta ärende uppgår investeringen till 35 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 59 mnkr motsvarande 599 kr/ekvivalent lägenhet.

Marken kommer dels att säljas dels bebyggas inom befintlig tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,33.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 35 mnkr, varav 5,2 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst omläggning av Tranebergsslingan, flytt av ledningar samt upprustning av Tranebergsängen. Försäljningsinkomster som avser försäljning av del av fastigheten Traneberg 1:13 beräknas till 91,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 85,3 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 319 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 233%.

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 35 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

| Budgetkonsekvenser | Ack | | | | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Investering | t.o.m. | | | | | | |
| Mnkr | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Senare | Totalt |
| Utgifter inkl. förvärv (-) | -5,5 | -0,7 | -9,0 | -5,5 | -13,7 | -0,1 | -34,5 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,3 |
| Nettoutgift (-) /-inkomst | -5,2 | -0,7 | -9,0 | -5,5 | -13,7 | -0,1 | -34,2 |
| Försäljningsinkomst | 0,0 | 0,0 | 34,8 | 57,0 | 0,0 | 0,0 | 91,8 |

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas uppgå till ca 0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 85,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden på grund av överklaganden. En förskjuten tidplan medför risk för ökade indexkostnader.

Slutsats ekonomi

Sammanfattningsvis visar projektet på ett betydande överskott och ett med god marginal positivt nettonuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ett tillskott om ca 100 lägenheter varav ca 33 lägenheter är hyresrätter. Bostäderna tillförs i en central stadsdel med nära till service och som är väl försörjd med kollektivtrafik. Projektet bidrar till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet och att värna blandade upplåtelseformer. Projektet bidrar även till stadens övergripande mål att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Miljö

År 2006 tog dåvarande Markkontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret fram en landskapsanalys över Traneberg som ligger till grund för lokalisering av bostadshusen.

Hela stadsdelen Traneberg har i ÖP 99 klassificerats som kulturhistoriskt värdefull. Stockholms stadsmuseum påtalar att det är viktigt att ta hänsyn till den ursprungliga smalhusdelen och anpassa ny bebyggelse till denna struktur. I planförslaget har därför hänsyn tagits till stadsdelens ursprungliga planstruktur.

Det har genomförts en detaljerad riskanalys (WSP Brand & risk, 2011-04-10) som visar att det är möjligt att genomföra projektet enligt planförslaget.

En trafikbullerutredning har tagits fram som förutom biltrafik även väger in buller från flyg och tunnelbana. Den visar att det är möjligt att uppföra bostäder som motsvarar riktvärden enligt avstegsfall B där minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som grönkompensation i projektet skall Tranebergsängen rustas upp. Detta innebär att en småbarnslek samt plaskdamm skall rustas upp. Bland annat planeras en mindre fotbollsplan med konstgräs och en kombinerad yta för tennis, landbandy mm. som även kan användas som isbana vintertid. Ytan ersätter befintlig tennisbana inom aktuell detaljplan. Tranebergsängen kommer att förses med kompletterande trädplantering samt förbättrad belysning.

Energihushållning

De energikrav staden ställer på respektive byggherre utgår från de vid markanvisningstillfället rådande principer och program. 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

Bostadshusen och dess omgivning har en mycket god tillgänglighet. Angöring ordnas inom 10 meter från entré.

Påverkan på barn

Många barn och ungdomar vistas på Tranebergsängen i direkt anslutning till planområdet. Ännu fler förväntas besöka parken när upprustningen som genereras av denna plan är genomförd.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Det är ännu inte bestämt vilken typ av konstverk detta projekt kommer att avsätta medel till.

Genomförandefrågor

Tidplan

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft kommer Tranebergsslingan samt ledningar under den att flyttas samtidigt som HSB och Järntorget kan påbörja sina bostadsbyggnationer . Först när flytten av ledningarna och vägen är klar kan Riksbyggen påbörja sin bostadsbyggnation eftersom vägen idag går rakt igenom deras blivande tomt. Järntorget och HSB planerar sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016. Riksbyggen planerar sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk för att detaljplanen blir överklagad.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Bromma stadsdelsförvaltning och Stadsbyggnadskontoret som är positiva till projektet. Trafikkontoret deltar i upprustningen av Tranebergsängen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett tillskott av lägenheter i ett centralt läge med god kollektivtrafik och närhet till rekreationsytor samt har en god ekonomi. Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslag till överenskommelser om exploatering samt föreslår nämnden att för sin del godkänna investeringsutgifter om 35 mnkr.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal