

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77**Till**
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Vinsta 5:1 m fl i Hässelby Gård med Ikano Bostaden AB samt markanvisning till Svenska Bostäder AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Vinsta 5:1 omfattande investeringsutgifter om 55 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Ikano Bostaden AB avseende del av fastigheten Vinsta 5:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 46 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner att mark inom del av fastigheten Vinsta 5:1 m fl som tidigare anvisats till AB Familjebostäder anvisas till AB Svenska Bostäder.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 267 77
Växel 08-508 276 00
anna-greta.holmbom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2008-02-14 att markanvisa ett område intill Lövstavägen inom stadsdelen Hässelby Gård för bostäder till Ikano Bostaden Ab och AB Familjebostäder. Del av området har under många år använts som upplagsområde.



Samtidigt som bostadsområdet byggs föreslås att Lövstavägen byggs om till en gata med stadskaraktär. Förslaget är en fortsättning av pågående utveckling omkring Lövstavägen söder om Johannelundstoppen.

Bostadsprojektet består av en rad lamellhus längs Lövstavägen. För angoring till det nya bostadsområdet anläggs en ny lokalgata parallellt med Lövstavägen. Inom området planerar Ikano Bostaden AB att bygga ca 125 lägenheter med bostadsrätt. AB Familjebostäder har anvisats mark för 90 lägenheter med hyresrätt men har återlämnat anvisningen. AB Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning och åtar sig att fortsätta den planering som AB Familjebostäder påbörjat.

Boendeparkering sker till största delen i garage och parkeringshus inom bostadsfastigheterna. Staden bygger om Lövstavägen med trädplanteringar, en ny lokalgata samt en gångväg genom området till Karl Bondes skog söder om bostadsområdet. Gångvägar ses över och vegetationen förstärks genom inplantering av växter och träd som är lämpliga för området.

Exploateringskontoret har tagit fram förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan Stockholms stad och Ikano Bostaden AB. Överenskommelsen billäggs, se Bilaga 2.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 4 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 55 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 97 %. Nuvärdesanalys bifogas, se Bilaga 1.

Försäljningsinkomster beräknas till 46 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-06-04.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret är positivt till bebyggelseförslaget och anser att det är bra att förslaget innehåller blandade upplåtelseformer med både hyres- och bostadsrättslägenheter. Fler bostadshus och upprustning av Lövstavägen medför en positiv utveckling av stadsdelen Hässelby Gård.

Bakgrund till överenskommelsen

En stadsutveckling har startat vid Lövstavägen inom stadsdelarna Hässelby Gård och Vinsta. Det började med att ca 200 lägenheter byggdes söder om Lövstavägen inom Hässelby Gård ca 2005 – 06 och samtidigt byggdes Lövstavägen om till en gata med stadskaraktär. Därefter startade nybyggnad av området vid Johannelundstoppen, Johannelund, som när det är klart år 2015 kommer att ha 580 lägenheter. Denna utveckling föreslås fortsätta västerut längs Lövstavägen.

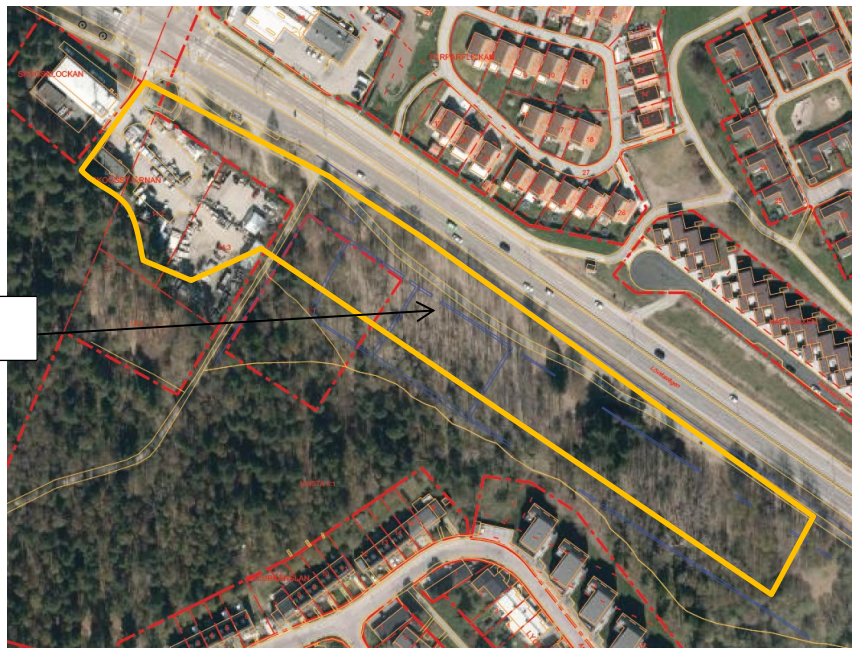


Upprustning av Lövstavägen har utförts ca 300 meter vid Johannelund

Inom ett obebyggt område söder om Lövstavägen inom Hässelby Gård föreslås nya bostadshus med ca 215 lägenheter samt

upprustning av Lövstavägen. Ikano Bostaden AB anvisades mark med överlåtelse för byggande av 140 bostadsrättslägenheter av exploateringsnämnden år 2008. Samtidigt anvisades AB Familjebostäder mark med tomträtt för byggande av 90 hyreslägenheter. Under detaljplanearbetet har antalet lägenheter med bostadsrätt minskats till 125 lägenheter. Vidare har AB Familjebostäder återlämnat markanvisningen. Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning och åtar sig att fortsätta det planeringsarbete som AB Familjebostäder påbörjat.

Exploateringsområdet



Bebyggelseområde

Området som föreslås för exploatering ägs av Stockholms stad. För en del av området finns en icke utnyttjad avstyckningsplan från 1926. En plan från 1970-talet anger allmänt ändamål för område Skogsklockan och Skogsstjärnan. Fastigheten Skogsklockan 1 ägs av Telia Net Fastigheter AB. Stockholm stad har tidigare arrenderat ut området Skogsstjärnan mm till AB Stockholm Entreprenad som upplagsområde efter avknopningen från Stockholms gatukontor på 1990-talet.

Lövstavägen trafikeras med ca 17 000 fordon per dygn och är av länsstyrelsen rekommenderad som sekundär trafikled för transport med farligt gods.

Söder om arrendeområdet finns ett större skogsparti, Karl Bondes skog, som används som rekreationsområde för boende i stadsdelarna omkring skogen.



Trafikutredningar för ombyggnad av Lövstavägen mm har genomförts. Andra utredningar som också utförts under planläggningen är: landskapsanalys, dagvattenutredning, bulleranalys samt riskanalys med avseende på transport av farligt gods.

Tidigare beslut

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Vinsta 5:1 m.fl. vid Lövstavägen i Hasselby Gård gavs till Ikano Bostaden AB om 140 lgh och till AB Familjebostäder om 90 lgh vid exploateringsnämndens möte 2008-02-14. Samtidigt godkändes inriktningsbeslut omfattande en investering av 45 mnkr. Nämnden gav kontoret i uppdrag att beställa detaljplan.



Detaljplanekarta utställning mars 2014.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-10-08 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för

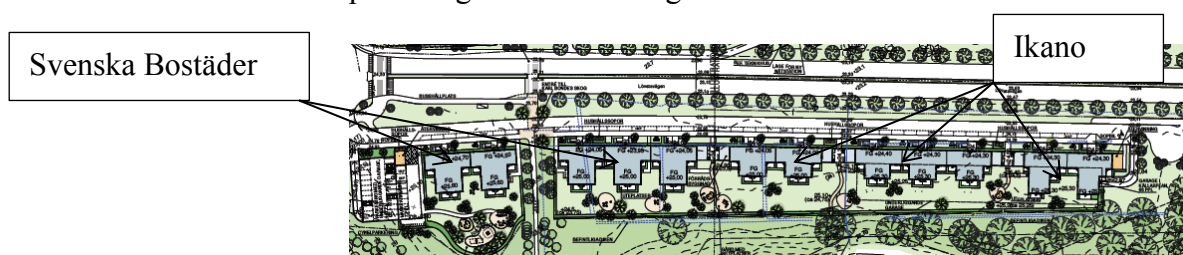
området. Vidare har stadsbyggnadsnämnden 2012-10-25 godkänt redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning av förslag till detaljplan för Vinsta 5:1. Planen har ställts ut under tiden 5 mars – 2 april 2014.

Överenskommelse om exploatering

Ett förslag till överenskommelse med överlåtelse av mark har upprättats mellan staden och AB Ikano Bostaden där mark för byggande av 125 små lägenheter föreslås överlåtas till bolaget för ca 46 mnkr enligt värdetidpunkt januari 2014.

Överenskommelsen innebär att AB Ikano Bostaden bygger tre av lamellhusen utmed Lövstavägen samt anlägger 80 parkeringsplatser i garage under mark.

AB Svenska Bostäder anvisas mark för byggande av 90 lägenheter. En överenskommelse om exploatering med tomträtt skall upprättas mellan staden AB Svenska Bostäder som innebär att AB Svenska Bostäder bygger två lamellhus och ett parkeringshus inom fastigheten.



Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-06-04.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till ca 55 mnkr.

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 nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr motsvarande 24 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Detta medför ett mycket litet överskott för staden vilket kan betraktas som normalt i jämförelse med andra projekt inom stadsdelen där staden bygger ny infrastruktur i form av gator mm t ex vid Johannelundstoppen.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,6.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 54,8 mnkr, varav 6,4 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Redan utlagda utgifter avser främst inlösen av byggnad inom arrendeområde samt nedlagda kostnader för utredningar och gatuprojektering. Inkomsterna beräknas till ca 46 mnkr från av försäljning av mark. Nuvärdet av kommande tomträttsavgälder beräknas till ca 5 mnkr.

Stadens investeringar i området omfattar upprustning av ca 500 meter av Lövstavägen samt parallellt med Lövstavägen en ny lokalgata som är 380 meter med trottoar och kantstensparkering samt 400 meter cykelväg. Byggherrarna bekostar detaljplanen. Exploateringsnämnden bekostar fastighetsbildning och VA-anslutning för tomträttsfastigheten.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 293 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt normalt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 97 %.

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 54,8 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr i löpande prisnivå. 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	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,4	-3,9	-22,0	-19,6	-3,1	-0,1	-54,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-6,4	-3,9	-22,0	-19,6	-3,1	-0,1	-54,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	46,9	0,0	0,0	0,0	46,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. 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	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	max 0,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	max -1,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	max -1,4	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	44,1	0,0	0,0	0,0	0,0	44,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	44,1	0,0	0,7	-1,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,8 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 44,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Exploateringskontoret har låtit göra en kostnadsanalys för stadens investeringar. Den största osäkerheten är kontraktssumman vid upphandling av markentreprenad. Denna summa är beroende av tillgång och efterfrågan av markentreprenader vid upphandlingstillfället. En annan osäkerhet är förekomst av markföroreningar och ev. behov av grundförstärkning inom området. Markprover har ännu inte genomförts då området inte har varit tillgängligt för markprover. Geoteknisk undersökning ska också genomföras för att utreda om grundförstärkning behövs för anläggning av lokalgata.

Slutsats-ekonomi

Utgifter och intäkter i projektet är i stort sett i balans. Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Stockholms stad har ökat sina mål beträffande bostadsbyggande i staden. Hässelby – Vällingby omfattas av stadens vision för att utveckla ytterstaden och detta bostadsprojekt ger ett behövligt tillskott av bostäder samt att den upprustning som planeras av Lövstavägen ger en positiv utveckling av yttre miljön i stadsdelen.

Bostadsbebyggelsen kommer att uppfylla stadens mål med blandade upplåtelseformer i stadsdelen. Den aktuella exploateringen avser 90 lägenheter i hyresrätt och 125 bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Hässelby i dag finns ca 7500 lägenheter i hyresrätt och ca 2500 i bostadsrätt.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är rekreationsvärden i det intilliggande skogsområdet, grundvattenutredning, risker med transporter med farligt gods samt trafikbuller.

Inom exploateringsområdet har åtgärder för att förhindra olyckor vid transport med farligt gods på Lövstavägen beaktats i den fysiska miljön, t ex skyddsavstånd mellan bostadshus och Lövstavägen samt att Lövstavägen förses med avåkningsräcken. Bostadsbebyggelsen har särskilda krav vad gäller materialval på fasaden mot gatan. För att erhålla en tyst bostadsmiljö skall bostadshusen förses med bullerdämpande fönster mot gatan och minst hälften av boningsrummen ska förläggas mot den tysta gårdssidan.

Omkring Östra Mälaren finns en vattenskyddszon. Området är beläget inom detta. Vid arbeten inom området gäller särskilda krav vad gäller markarbeten.



Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området som är obebyggt består mestadels av ung lövskog och öppen gräsmark närmast Lövstavägen. Delar av exploateringsområdet har tidigare använts som upplag.

Kompensationen för i anspråktagen grönyta består av återställande av mark som varit upplagsyta samt upprustning av Karl Bondes skog med gallring och plantering av lämplig växtlighet, översyn av gångvägen i skogen samt anläggning av ett dike med vattenväxter mellan nya bebyggelsen och naturområdet. Utmed Lövstavägen planteras träd på båda sidor av vägen. För att allmänheten ska få tillgång till skogsområdet planeras en gångväg genom bostadsområdet som entré till skogsområdet.

Energihushållning

Bostadsbolagen har tagit del av exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” beslutat i exploateringsnämnden 2009-12-17. Markanvisningen beslutades dock innan verksamhetsmålen började gälla varför tillämpningen är frivillig.

Tillgänglighet

Området är planerat för full tillgänglighet enligt Stockholms stads program – en stad för alla.

Påverkan på barn

Lokalgatan närmast bostadsområdet är en återvändsgata och kommer endast att ha biltrafik till och från området. Närliggande Lövstavägen är trafikerad med ca 17 000 fordon per dygn. Denna väg kommer att ha övergångsställe med trafikljusreglering för säker passage över Lövstavägen.

Området gränsar till skog vilket ger möjlighet till fri lek. En gång- och cykelbro leder över Lövstavägen till Johannelundsområdet där det finns pulkabackar och en lekplats med lekanordningar för äldre barn.

Förskolor och skola finns inom gångavstånd.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas till en gemensam pott för konstnärlig utsmyckning vid Johannelundstoppen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Anläggningsarbeten för ny lokalgata och ledningsförläggning beräknas starta efter årsskiftet 2014/15. Därefter fortsätter upprensning av Lövstavägen.

Ikano Bostaden AB planerar byggstart för bostadshusen våren 2015 och första inflyttning bedöms bli årsskiftet 2016/17. Utbyggnadstiden uppskattas till tre år. Området beräknas vara klart 2018.

Risker och osäkerheter

Det finns ekonomiska risker i genomförandet av projektet vilket beskrivs under Ekonomiska konsekvenser för staden, Ekonomiska osäkerheter.

Detaljplanen förväntas bli godkänd av stadsbyggnadsnämnden hösten 2014. Om detaljplanen inte vinner laga kraft, t ex genom överklagande, kommer projektets genomförande att förskjutas.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen vad gäller tillgång till förskola i området och stödboende. Kontoret föreslår att befintlig förskoleverksamhet i Hässelby Gård byggs ut om utökad behov uppstår. Plats för stödboende i de nya bostadshusen diskuteras med byggherrarna i området.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret. Synpunkter har beaktats i tjänsteutlåtandet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ska genomföras. Förutom att fler bostäder byggs i området medför förslaget en positiv utveckling för stadsdelen Hässelby Gård. **Slut**



Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan Ikano Bostaden AB och Exploateringsnämnden