

Handläggare
Andris Rozenbachs
08-508 270 25**Till**
Exploateringsnämnden
2014-08-28

Överenskommelser om exploatering med försäljning för bostäder med JM och med tomträtt för bostäder med Lars Preutz och för förskola med Turako Fastighetsutveckling inom kv Sparbanksboken i Hägerstensåsen. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

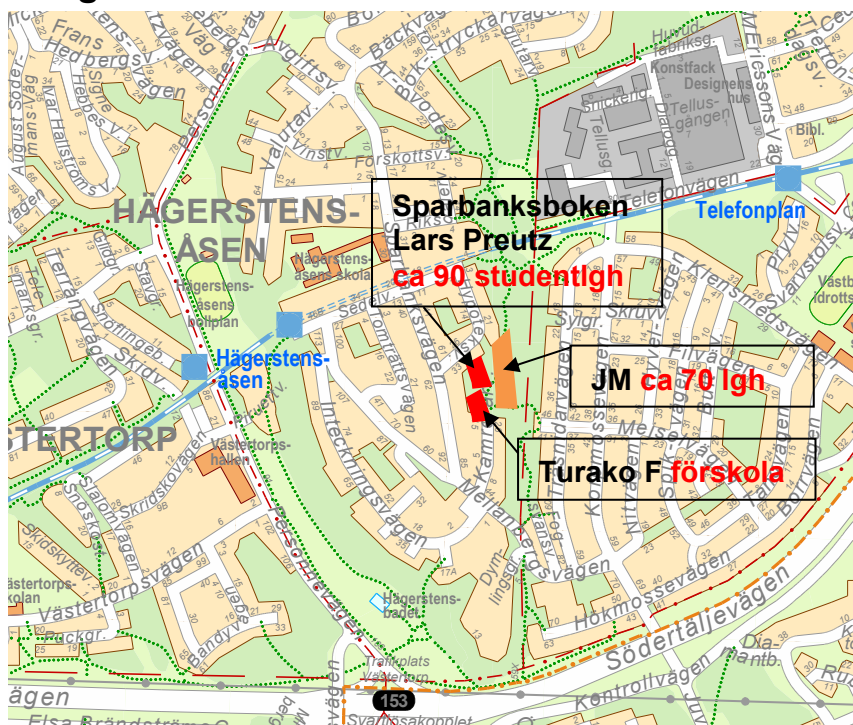
1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom kv Sparbanksboken omfattande investeringsutgifter om ca 27 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och JM, Lars Preutz och Turako Fastighetsutveckling avseende kv Sparbanksboken och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 75 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 25
Växel 08-508 276 00
andris.rozenbachs@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretSara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Sparbanksboken ingår i programmet för södra Hägerstensåsen. Marken är anvisad och detaljplanen är på väg till granskning. Kontoret förslår därför att överenskommelser tecknas med JM för bostäder och Lars Preutz för studentbostäder samt med Turako Fastighetsutveckling AB för förskola. Mark föreslås säljas till JM. Byggstart bedöms till 2015. Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 49 mnkr. Stadens utgifter beräknas till cirka 27 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till ca 74 mnkr.

Bakgrund till överenskommelserna



Projektet Sparbanksboken ingår i programmet för södra Hägerstensåsen. Området utgörs idag av naturmark. Marken är anvisad och detaljplanen är på väg till antagande i september. Kontoret förslår därför att överenskommelser om exploatering tecknas med byggherrarna. JM planerar för ca 70 bostadsrätter och Lars Preutz för ca 90 studentbostäder samt Turako Fastighetsutveckling AB för förskola. Mark föreslås säljas till JM och för Lars Preutz och Turako föreslås tomträtt. Staden avser att förlänga Kamrerarvägen till anslutning mot Hypoteksvägen. Tidigaste byggstart bedöms till 2015.

Tidigare beslut

Marken anvisades till JM 2009-06-11 och till Lars Preutz och Turako 2012-08-23.

Överenskommelser om exploatering

Förslag till överenskommelser om exploatering har upprättats med byggherrarna enligt kontorets sedvanliga mallar.

Överenskommelserna med Lars Preutz och Turako avser tomträtt. Överenskommelsen med JM avser försäljning. Expertrådet har godkänt försäljningen 2011-01-12 (dnr E2010-384-1268).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Resultat av investeringsanalys

Investeringsanalysen beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 49 mnkr motsvarande 425 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är högre i jämförelse med andra motsvarande projekt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 27 mnkr. Utgifterna avser främst förlängning av Kamrerarvägen, ledningar, dagvattenanläggningar, nya parkvägar samt viss upprustning av Mellanbergsstråket längs Personnevägen.

Försäljningsinkomster som avser mark till JM beräknas preliminärt till ca 75 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 75 mnkr. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 217 tkr i fast prisnivå. Detta är lägre än andra motsvarande projekt. Projektets täckningsgrad beräknas till 280%.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 27 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 75 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,6	-2,1	-7,9	-11,6	-0,1	-3,6	-26,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,6	-2,1	-7,9	-11,6	-0,1	-3,6	-26,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	75,4	0,0	0,0	0,0	75,4

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,3 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

I kalkyl till budget har tagits hänsyn för komplicerade dagvattenanläggningar i gata. I övrigt bedöms projektet inte ha några påtagliga risker.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi får anses som mycket god då intäkterna är nästan 3 gånger utgifterna.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget att värna blandade upplåtelseformer, att markanvisa 300 studentlägenheter/år och att koppla samman stadens delar. Den aktuella exploateringen avser ca 90 studenthyresrätter och ca 70 bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2800 hyresrätter och 1400 bostadsrätter.

Lokaler

I studenthusets bottenvåning planeras för uthyrningslokaler.

Miljö

Miljökonsekvenserna för dagvatten och ekhabitat har utretts och hänsyn har tagits i planeringen. Projektet bidrar till utveckling av Mellanbergsstråket längs Personnevägen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Upprustning och viss omläggning av parkvägar föreslås samt en mindre platsbildning med access från bostäder, uthyrningslokaler och förskola. I projektet avsätts medel för att bidra till utveckling av Mellanbergsstråket. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

JM tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Markanvisningen beslutades innan nuvarande miljömål antogs, varför användning av programmet är frivilligt.

Lars Preutz och Turako har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Nivåskillnader föreslås utjämnas. Omfattande studier har genomförts för att anpassa lutningar kring parkväg, platsbildning och ny gata.

Påverkan på barn

Projektet innehåller förskola och har ingen negativ påverkan på barn.

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 för upprustning av Mellanbergsstråket längs Personnevägen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden beräknas kunna byggstarta gatuarbeten i slutet av 2015. Byggherrarna planerar sin byggstart till år 2016 och första inflyttning i bostäderna bedöms till år 2018.

Risker och osäkerheter

Tidplanen kan förskjutas på grund av stor risk för överklagande från närboende. Den komplicerade dagvattenanläggningen är ett osäkerhetsmoment. Sammantaget kan detta innebära upp till 6 månaders försening.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har processat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och tagit in dess synpunkter.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av förskoleplatser, studentlägenheter och bostadsrätter samt kan bidra till utveckling av Mellanbergsstråket.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal