

Handläggare
Andris Rozenbachs
08-508 270 25**Till**
Exploateringsnämnden
2014-10-16

Överenskommelser om exploatering med försäljning för bostäder med Svanberg & Sjögren Bygg AB och med tomträtt för förskola med Turako Fastighetsutveckling vid Stjernströms väg i Hägersten. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering vid Stjernströms väg omfattande investeringsutgifter om ca 24 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Svanberg & Sjögren Bygg AB respektive Turako Fastighetsutveckling avseende projektet vid Stjernströms väg och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 77 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

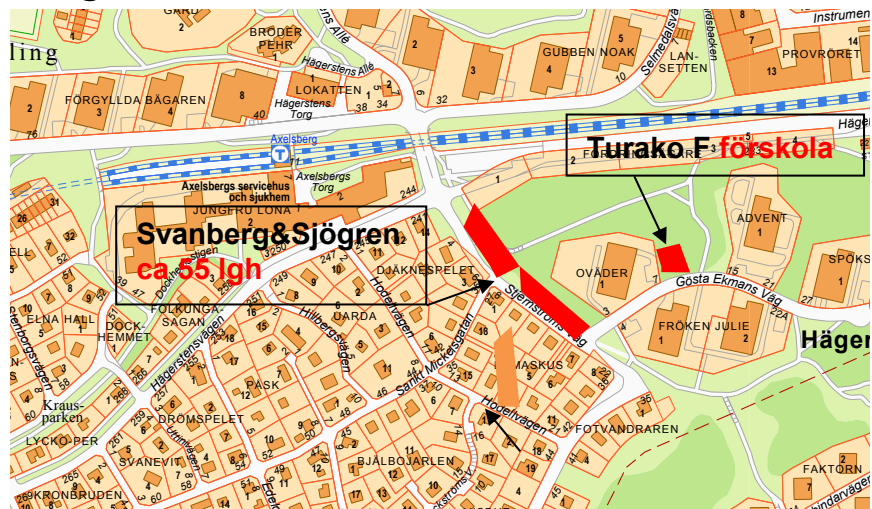
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 25
Växel 08-508 276 00
andris.rozenbachs@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Marken för projektet Stjernströms väg är anvisad och detaljplanen är på väg till granskning. Kontoret förslår därför att överenskommelser tecknas med Svanberg & Sjögren Bygg AB för bostäder och med Turako Fastighetsutveckling AB för förskola. Mark föreslås säljas till Svanberg & Sjögren. Byggstart bedöms till 2015. Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 50 mnkr. Stadens utgifter beräknas till cirka 24 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till ca 77 mnkr.

Bakgrund till överenskommelserna



Området utgörs idag av naturmark. Marken är anvisad och detaljplanen är på väg till antagande i september. Vid markanvisningen föreslogs radhus mellan Personnevägen och Gösta Ekmans väg men efter plansamrådet har dessa ersatts av ett flerbostadshus mellan Sankt Mickelsgatan och Hägerstensvägen. Kontoret förslår nu att överenskommelser om exploatering tecknas med byggherrarna. Svanberg & Sjögren planerar för ca 55 bostadsrätter och Turako Fastighetsutveckling AB för förskola. Mark föreslås säljas till Svanberg & Sjögren och för Turako föreslås tomträtt. Staden avser att rusta upp den smala Stjernströms väg med bredare gångbanor och med cykelbana. Byggstart bedöms till 2016.

Tidigare beslut

Marken anvisades till Svanberg & Sjögren 2011-06-16 och till Turako 2013-03-14.

Överenskommelser om exploatering

Förslag till överenskommelser om exploatering har upprättats med byggherrarna enligt kontorets sedvanliga mallar. Överenskommelsen med Turako avser tomträtt.

Överenskommelsen med Svanberg & Sjögren avser försäljning. Expertrådet har godkänt försäljningen 2011-06-08 (dnr E2011-384-869).

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 50 mnkr motsvarande ca 741 kr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är högre i jämförelse med andra motsvarande projekt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 24 mnkr. Utgifterna avser främst upprustning av Stjernströms väg, ledningar, ny lekpark och parkvägar. Försäljningsinkomster som avser mark till Svanberg & Sjögren beräknas preliminärt till ca 77 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 77 mnkr. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 337 kr i fast prisnivå. Detta är lägre än andra motsvarande projekt. Projektets täckningsgrad beräknas till 278%.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 24 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 77 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 (-)	-0,6	-1,6	-10,9	-9,9	-1,2	0,0	-24,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,6	-1,6	-10,9	-9,9	-1,2	-0,0	-24,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	76,5	0,0	0,0	0,0	76,5

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,1 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,1 mnkr det

första året och minskar därefter något genom avskrivningar.
Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet bedöms inte ha några påtagliga risker.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi får anses som mycket god då intäkterna är mer än 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 och att koppla samman stadens delar. Den aktuella exploateringen avser ca 55 bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1500 hyresrätter och 1500 bostadsrätter.

Lokaler

Projektet inrymmer en förskola.

Miljö

Miljökonsekvenserna för naturmarken har utretts och hänsyn har tagits i planeringen. Tillräckligt stor areal av naturmark lämnas kvar för att sörja för behållandet av rekreativa och ekologiska funktioner. Projektet kommer att utgöra bullerskärm mot Stjernströms väg.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Gaturummet längs Stjernstöms väg föreslås att rustas upp med bredare gångbana och med cykelbana. Detta är bl.a. ett önskemål från boende längs Stjernströms väg. Dessutom föreslås en ny lekpark inom naturmarken mellan nybebyggelsen och Hägerstensvägen. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Svanberg & Sjögren 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 energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Nivåskillnader föreslås utjämnas. Studier har genomförts för att anpassa lutningar för parkvägar och ny gata.

Påverkan på barn

Projektet innehåller förskola samt ny lekpark 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. Medel har avsatts för tema och gestaltning av den nya lekparken.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden beräknas kunna byggstarta gatuarbeten under 2016. 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. Detta kan 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 och nya lägenheter samt en bättre trafikmiljö längs Stjernströms väg.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal