

Handläggare
Andris Rozenbachs
08-508 270 25**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Överenskommelser om exploatering med tomträtt för bostäder med HEFAB Fastighets AB och AB Familjebostäder vid kv Skattsedeln i Hägerstensåsen. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

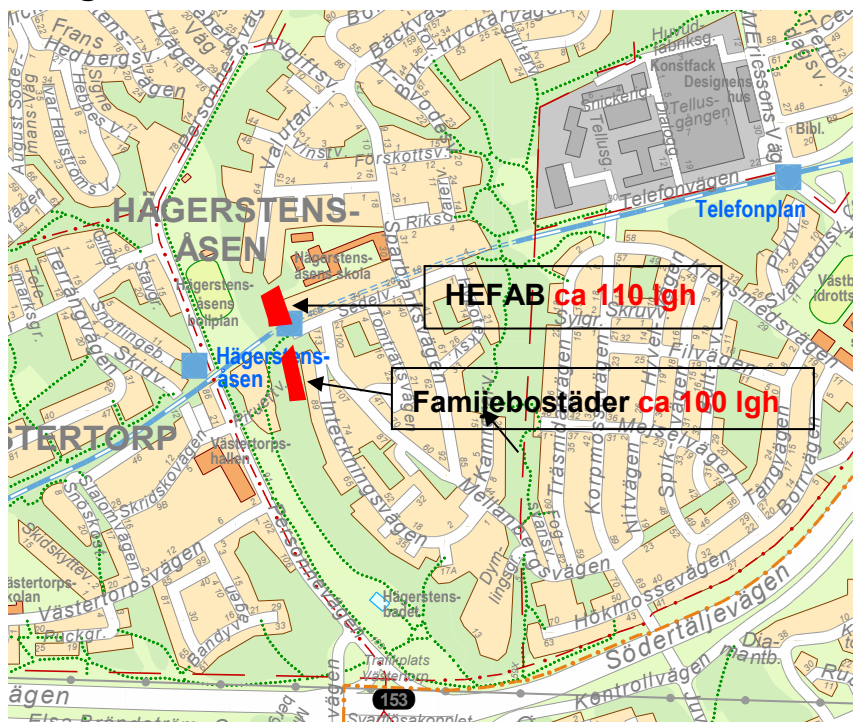
1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering vid kv Skattsedeln omfattande investeringsutgifter om ca 43 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering mellan exploateringsnämnden och HEFAB Fastighets AB respektive AB Familjebostäder avseende kv Skattsedeln och träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
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 Skattsedeln ingår i programmet för södra Hägerstensåsen. Marken är anvisad och detaljplanen är på väg till granskning. Kontoret förslår därför att överenskommelser tecknas med HEFAB och Familjebostäder för nya hyresrätter. Första byggstart bedöms ske 2016. Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 10 mnkr. Stadens utgifter beräknas till cirka 43 mnkr.

Bakgrund till överenskommelserna



Projektet Skattsedeln ingår i programmet för södra Hägerstensåsen. Området utgörs idag av naturmark. Marken är anvisad och detaljplanen är på väg till antagande. Kontoret förslår därför att överenskommelser om exploatering tecknas med byggherrarna. HEFAB planerar för ca 110 hyresrätter och Familjebostäder för ca 100 hyresrätter. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Staden avser att förlänga Valutavägen och rusta upp anslutningsstråken till t-banan. Första byggstart bedöms till 2016.

Tidigare beslut

Marken anvisades till HEFAB 2010-02-11 och till Familjebostäder 2010-03-25.

Överenskommelser om exploatering

Förslag till överenskommelser om exploatering med tomträtt har upprättats med byggherrarna enligt kontorets sedvanliga mallar. Förslag till avtal med SLL enligt mall har upprättats för genomförande av stadens arbeten vid tunnelbanan.

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 10 mnkr motsvarande 48 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är högre i jämförelse med andra motsvarande projekt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 43 mnkr. Utgifterna avser främst förlängning av Valutavägen, dagvattenanläggningar, anslutningsstråken till t-banan samt viss upprustning av Mellanbergsstråket längs Personnevägen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 183 tkr i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt. Projektets täckningsgrad beräknas till 113% inklusive tidigare nedlagt.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 43 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 (-)	-2,7	-1,7	-5,2	-12,7	-18,2	-2,4	-42,8
Inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-2,7	-1,7	-5,2	-12,7	-18,2	-2,4	-42,8

Drifbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,5 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,1 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 god då intäkterna med marginal överstiger utgifterna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget att värna blandade upplåtelseformer och att koppla samman stadens delar samt att utveckla kollektivtrafiknära lägen. Den aktuella exploateringen avser ca 210 hyresrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2800 hyresrätter och 1400 bostadsrätter.

Lokaler

I ett av Hefabs hus planeras för en förskola.

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 av anslutningsstråken till t-banan föreslås. I projektet avsätts medel för att bidra till utveckling av Mellanbergsstråket.

Energihushållning

Hefab och Familjebostäder 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 på anslutningsstråken till t-banan.

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 tidigast i slutet av 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. 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 hyresrätter och förskoleplatser i ett kollektivtrafiknära läge samt kan bidra till utveckling av Mellanbergsstråket.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal