

Utlåtande 2016:9 RI (Dnr 123-1865/2015)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning
för bostäder inom Åstorp 2 samt del av fastigheten
Enskede Gård 1:1 i Hammarbyhöjden till HSB
Bostad AB och Framtidsbostäder Mark AB**
Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Åstorp 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Hammarbyhöjden för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 319 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att upprätta erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Den 12 november 2015 beslutade exploateringsnämnden att godkänna genomförandet av exploatering inom fastigheten Åstorp 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Hammarbyhöjden omfattande investeringsutgifter om 39,5 miljoner kronor. Exploateringsnämnden beslutade också att för sin del godkänna överenskommelsen om exploatering med försäljning till HSB Bostad AB och Framtidsbostäder Mark AB med en preliminär försäljningslikvid om cirka 319 miljoner kronor.

Eftersom den totala försäljningslikviden överstiger det belopp om 90,0 miljoner kronor för vilken exploateringsnämnden, i enlighet med nämndens reglemente, får besluta om, har nämnden hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomi är mycket god och att tillskottet i bostäder är bostadsrätter. Stadsledningskontoret förutsätter att projektets påverkan på fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter kommer att beaktas i ett sammanhang på övergripande nivå.

Mina synpunkter

Stockholm behöver fler bostäder och därför är målet för bostadsbyggandet är att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Detta exploateringsärende möjliggör ett viktigt tillskott av ett stort antal nya bostäder i Stockholm.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyl
3. Exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Åstorp 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Hammarbyhöjden för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 319 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att upprätta erforderliga avtal.

Stockholm den 27 januari 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Ärendet avser försäljning för bostäder inom fastigheten Åstorp 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Hammarbyhöjden till HSB Bostad AB och dess helägda dotterbolag Framtidsbostäder Mark AB, samt tillkommande utgifter för att möjliggöra försäljningen. Exploateringen avser cirka 257 lägenheter med bostadsrätt. Kvarterens bottenvåningar planeras för att innehålla publika lokaler samt en förskola. Den planerade förskolan bedöms få cirka fem avdelningar. Marken som förslås ianspråktagas är i huvudsak hårdgjord gatumark. Nyplantering av buskage väster om Blåsuts tunnelbanestation föreslås för att skapa trevligare entré.

Det aktuella området i stadsdelen Hammarbyhöjden är beläget mellan Sofielundsvägen, Garagevägen och Fyrvaktarekroken. Markanvisning till HSB Bostad AB skedde den 7 februari 2013. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 februari 2014 att planarbete skulle påbörjas. Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden 26 november 2015. Byggstart beräknas ske år 2016 och första inflyttningen bedöms till år 2017.

I den föreslagna överenskommelsen är köpeskillingen satt till cirka 319 miljoner kronor. Exploateringsgraden är 1,99 och markarealen cirka 11 000 kvm, vilket ger en försäljningslikvid motsvarande cirka 14 600 kr per kvadratmeter BTA. Expertrådet har den 30 januari 2013 behandlat och godkänt den värdering av marken som ligger till grund för försäljningspriset.

Exploateringsnämndens sammanlagda utgifter i löpande prisnivå beräknas till cirka 39,5 miljoner kronor, och avser främst saneringskostnad, gatuombyggnad, ny infart från Garagevägen, ny gång- och cykelbana samt flytt av ledningar. Den största riskfaktorn är att kostnadsuppskattning för marksanering är preliminär och tidpunkten för byggstart, som är beroende av att detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsnämnden investeringsanalys visar på ett positivt nettonuvärde om 249 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 538 procent. Realisationsvinsten beräknas till cirka 318 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 november 2015 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Åstorp 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 omfattande investeringsutgifter om 39,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger för sin del, kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och HSB Bostad AB samt Framtidsbostäder Mark AB avseende Åstorp 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 319 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Elin Olsson m.fl. (MP) och Rikard Warlenius (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret och HSB Bostad AB samt Framtidsbostäder Mark AB (nedan kallad Bolagen) har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Åstorp 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1, som Bolagen har undertecknat.

Marken för bostäderna, cirka 11 000 kvm av fastigheten Åstorp 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1, överläts till Framtidsbostäder Mark AB för en överkommen preliminär köpeskilling om cirka 319 000 000 kronor.

Den föreslagna detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i sex till sju våningar bestående av två kvarter. Totalt tillkommer cirka 257 lägenheter samt en förskola som inryms i bottenvåningen i ett av kvarteren. Kvarterens bottenvåningar planeras innehålla publika lokaler om totalt cirka 1 200 kvm, framförallt mot de två större gatorna Sofielundsvägen och Garagevägen.

Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden i november 2015 och byggstart beräknas ske år 2016.

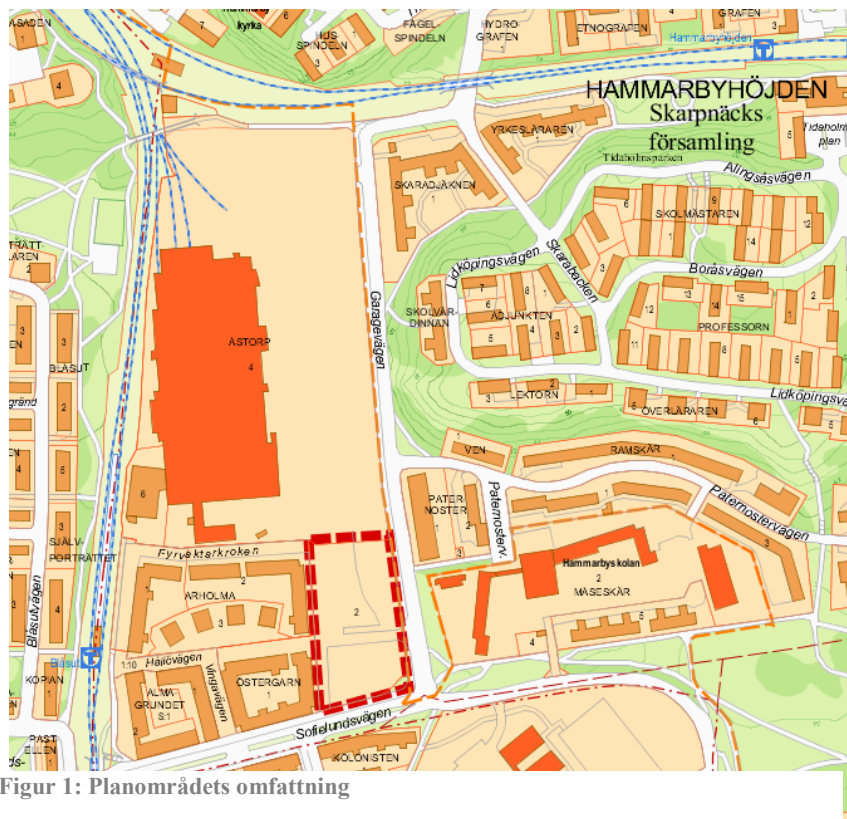
Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 249 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 39,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 538 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 319 mnkr. Expertrådet har godkänt

ärendet 2013-01-30, Dnr: E2012-384-1509.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsområdet är beläget i stadsdelen Hammarbyhöjden och omgärdas av Sofielundsvägen, Garagevägen och Fyrvaktarekroken.



Figur 1: Planområdets omfattning

Figur 1: Projektets läge markerat med rött

Exploateringsnämnden beslutade 2013-02-07 att markanvisa området till HSB Bostad AB. Det är HSB Bostad AB och dess helägda dotterbolag Framtidsbostäder Mark AB som tillsammans och med solidariskt ansvar nu tecknar överenskommelse om exploatering.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för fastigheten Åstorp 2 mm i stadsdelen Hammarbyhöjden, Dp 2013-11114-54. Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden i november 2015 och byggstart beräknas ske år 2016.

Förslaget till detaljplanen för projektet möjliggör för bostadsbebyggelse i sex till sju våningar bestående av två kvarter. Totalt tillkommer cirka 257 lägenheter samt en förskola som inryms i bottenvåningen i det norra kvarteret.

Kvarterens bottenvåningar planeras innehålla publika lokaler med entréer

framförallt mot de två större gatorna Sofielundsvägen och Garagevägen. Totalt tillkommer lokaler fördelat på cirka 950 kvm skola/kontor och cirka 450 kvm handel.



Figur 2: Perspektiv mot nordväst

Planförslaget medger en utbyggnad motsvarande ett parkeringstal på 0,6 vilket ger cirka 150 parkeringsplatser. För att klara parkeringsbehovet kommer kvarteren att underbyggas med garage.

För området gäller idag en detaljplan från 1990 (Dp 87075) enligt vilken fastigheten Åstorp 2 är avsedd för infartsparkering samt vagnhallar, verkstäder personallokaler mm. Området används idag som parkeringsplats i den norra delen av fastigheten och som byggetablering i den södra.

Markundersökningar har utförts i syfte att avgränsa föroreningar i plan och djupled. De föroreningar som påträffats har karaktäriserats för vidare hantering (avfallsklassning).

Väster om planområdet intill Nynäsvägen pågår planering för stadsutvecklingsområdet Söderstaden och österut pågår planering för nya bostäder kring Nytorps gårde.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2013-02-07.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2014-02-18.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vilken godkänts av Bolagen.

Överenskommelsen innebär att marken för bostäderna, cirka 11 000 kvm av fastigheten Åstorp 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1, överläts till Framtidsbostäder Mark AB för en överkommen preliminär köpeskilling om cirka

319 000 000 kronor.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-01-30 (dnr E2012-384-1509).

Framtidsbostäder Mark AB tillträder fastigheterna när fastighetsbildningen vunnit laga kraft eller då ledningsomläggning kommit så lågt att tillträde kan ske (dock ej tidigare än det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft). Bostäderna får upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt. Överenskommelsen följer kontorets mall och sedvanligt innehåll för motsvarande projekt. Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till cirka 39,5 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 cirka 249 mnkr motsvarande 1137 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,99.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 39,5 mnkr, varav cirka 2,9 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst saneringskostnad, gatuombyggnad, ny infartsväg från Garagevägen, en ny GC-bana samt ledningsflytt. Försäljningsinkomster beräknas till 319 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 318 mnkr.

Byggherren står för plankostnaderna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till cirka 169 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 538 %.

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 39,5 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 319 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	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,5	-1,4	-17,1	-19,5	0,0	0,0	-39,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-1,5	-1,4	-17,1	-19,5	0,0	0,0	-39,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	319,0	0,0	0,0	0,0	319,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2	max -1,2	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	318,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 318
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	318,0	0,0	-1,8	-1,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	

Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4		
---	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--	--

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 318 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden p.g.a. överklagande av detaljplanen. En förskjuten tidplan medför risker för ökade indexkostnader. Kostnadsuppskattningen för sanering av marken inom planområdet är preliminär och grundar sig på de provborringar som skett inom fastigheten. Kostnaden kan komma att ändras beroende på mängden föroreningar som påträffas i samband med att byggherrens schaktarbete påbörjas.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde som medför en liten ekonomisk risk för stadens del oavsett ekonomiska osäkerheter kring saneringskostnader. Projektets totala ekonomi anses god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet möjliggör uppförandet av 257 bostadsrättslägenheter i ett attraktivt och kollektivnära läge. Projektet överensstämmer med stadens mål om att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Den aktuella exploateringen avser cirka 257 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen östra Hammarbyhöjden som är beläget öster om exploateringsområdet är cirka 61 % bostadsrättslägenheter medan 39 % är hyresrätter.

Lokaler

En förskola ska inrymmas i bottenvåningen på det norra kvarteret samt lokaler mot Sofielundsvägen och Garagevägen i enlighet med detaljplanen.

Miljö

Markundersökningar har utförts i syfte att avgränsa föroreningar i plan och djupled. De föroreningar som påträffats har karaktäriserats för mängduppskattning samt kunskap vid vidare hantering (avfallsklassning).

Vid det nordligaste kvarteret av planområdet planeras en ny infart till SL:s nya depå att anläggas. Bolagen är informerade om mängden tung trafik som depån kommer att generera så att lägenheterna kan utformas för att klara riktvärdet på 45 dB (A) maximal ljudnivå inomhus.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse är i huvudsak hårdgjord gatumark. Nyplantering av ett buskage föreslås ske väster om Blåsuts tunnelbanestation för att skapa en trevligare entré.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom kv. Åstorp 2 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

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Den planerade förskolan om cirka 5 avdelningar innebär ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i stadsdelen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel från detta projekt kommer att samordnas med medel från andra projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan

När detaljplanen vunnit laga kraft ska kontoret beställa flytt av befintliga ledningar som ligger inom den södra delen av exploateringsområdet

Bolagen planerar sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Risker och osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden pga. överklagande av detaljplanen. Det finns även risk för att omläggning av ledningarna drar ut på tiden men det påverkar endast tidplanen för det södra bostadskvarteret.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har framfört behovet av fler förskoleplatser i stadsdelen vilket är en planförutsättning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till ett bra tillskott av bostäder i ett läge med väl utbyggd kollektivtrafik och närhet till goda rekreationsytor och har en god ekonomi. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering samt kontorets investeringsutgifter om cirka 39,5

mnkr.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 december 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadens långsiktiga mål är att 140 000 bostäder ska färdigställas mellan 2010 och 2030. För att säkerställa måluppfyllelse på kortare sikt har målet i och med kommunfullmäktiges budget 2015 kompletterats med målet att 40 000 bostäder ska färdigställas till år 2020.

Överenskommelsen om exploatering med HSB Bostad AB och dess helägda dotterbolag Framtidsbostäder Mark AB innebär ett tillskott om cirka 250 bostäder.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomi är mycket god och att tillskottet i bostäder är bostadsrätter. Stadsledningskontoret förutsätter att projektets påverkan på fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter kommer att beaktas i ett sammanhang på övergripande nivå.

Projektet uppvisar god lönsamhet, med ett nettonuvärde om 249 miljoner kronor. Täckningsgraden beräknas uppgå till 538 procent och realisationsvinsten beräknas till cirka 318 miljoner kronor. Vidare uppfattar stadsledningskontoret att projektet behäftat är med måttliga risker. Stadsledningskontoret anser att exploateringen är godtagbar ur ett ekonomiskt perspektiv.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets investeringsutgift understiger de beloppsgränser där kommunfullmäktiges beslut krävs, men att den sammanlagda preliminära försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt försäljningen till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelsen om exploatering med fastigheten Åstorp 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till en preliminär sammanlagd försäljningslikvid om cirka 319 miljoner kronor och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Elin Olsson m.fl. (MP) och Rikard Warlenius (V) enligt följande.

Projektet innebär ett viktigt tillskott av nya bostäder i ett kollektivtrafknära område. Nämnden vill framhålla att det långa avståndet till en park samt samnyttjandet av gården inte får förhindra att förskoleverksamheten får tillgång till goda utemiljöer för sin pedagogiska verksamhet.

Förskolornas framtida möjlighet till utevistelse ska därför tryggas enligt förslag i planbeskrivningen. Exploateringsavtalet bör utformas på ett sådant sätt att utsläppsgårdar undviks.