

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62**Till**
Exploateringsnämnden
2016-04-14

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheterna Anisen 1 och Farsta 2:1 med Primula Byggnads AB och för förskola inom fastigheten Farsta 2:1 med Skolfastigheter i Stockholm AB i Hökarängen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheterna Anisen 1 och Farsta 2:1 omfattande investeringsutgifter om 34 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Primula Byggnads AB samt Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan kallade Bolagen) har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Anisen 1 samt delar av fastigheten Farsta 2:1, som Bolagen har undertecknat.

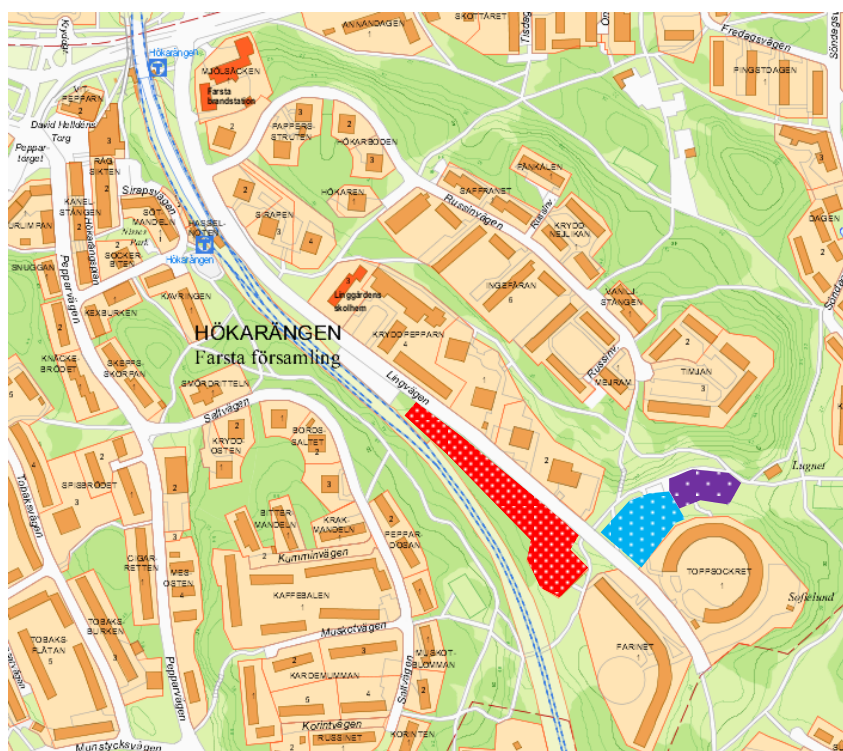
Marken för bostäderna och förskolan ska upplåtas med tomträtt till respektive Bolag.

De föreslagna detaljplanerna möjliggör bebyggelse för 190 bostadslägenheter och en ny förskola med sex avdelningar. Staden smalnar av Lingvägen i anslutning till exploateringarna och anlägger en ny cykelbana och bredare gångbanor. Staden anlägger också en lekpark öster om den nya förskolan samt anlägger tre groddammar på Skönstaholmsfältet.

Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden i april 2016 och byggstart beräknas ske hösten 2016.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 13 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 34 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 138 %.

Bakgrund till överenskommelsen



 Bostäder  Förskola  Lekpark

Exploateringsnämnden beslutade 2011-05-19 att anvisa mark för bostäder till Primula Byggnads AB och 2013-09-26 till Skolfastigheter i Stockholm AB för förskola, på varsin sida om Lingvägen i Hökarängen.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till två detaljplaner för området, Detaljplan för Anisen 1 och del av Farsta 2:1, Dp 2012-13373 och Detaljplan för del av Farsta 2:1, vid Lingvägen, Dp 2013-17300 i stadsdelen Hökarängen.

Beslut om antagande för båda detaljplanerna förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden den 28 april 2016 och byggstart beräknas ske senare samma år.

Detaljplan för Anisen 1 och del av Farsta 2:1 möjliggör bostadsbebyggelse för cirka 190 lägenheter. Planförslaget omfattar fyra punkthus om elva våningar samt ett lamellhus om fem våningar utmed Lingvägens södra sida.



Lingvägen – perspektiv från nordväst.

Detaljplan för del av Farsta 2:1, vid Lingvägen möjliggör en ny förskola med sex avdelningar på Lingvägens norra sida.



Planerad förskola. Perspektiv från norr med befintligt bostadshus i bakgrunden

Staden smalnar av Lingvägen i anslutning till exploateringarna och anlägger en ny cykelbana och bredare gångbanor och bygger en lekpark öster om den nya förskolan. På Skönstaholmsfältet anläggs tre groddammar.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har anvisat mark för bostäder till Primula Byggnads AB 2011-05-19.

Exploateringsnämnden har anvisat mark för förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB 2013-09-26.

Farsta stadsdelsnämnd har tagit inriktningsbeslut för ny förskola 2013-09-26.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning för bostäder 2013-10-09.

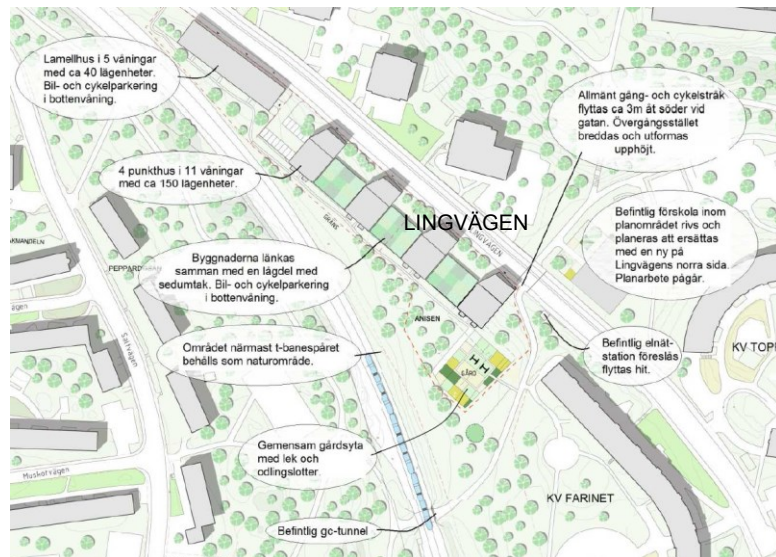
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning för förskola 2013-11-07.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en samrådsredogörelse för bostäder 2015-11-25.

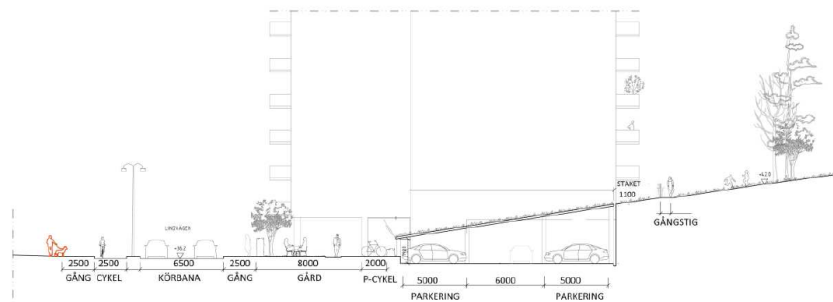
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en samrådsredogörelse för förskola 2015-11-25.

Överenskommelse om exploatering

På del av den mark som anvisats för bostäder ligger en provisorisk förskola med tillfälligt bygglov. Den avses rivas så snart den nya större förskolan står klar. Bostadsbebyggelsen byggs ut i två etapper för att invänta flytten av förskoleverksamheten. Marken där den nya förskolan ska byggas omfattar parkmark där delar av en befintlig lekpark ingår. Med start hösten 2016 bygger staden en helt ny lekpark i direkt anslutning till förskolan.



Planförslaget för bostäder medger en utbyggnad motsvarande ett parkeringstal för bilar på 0,5 (cirka 95 bilplatser) och 2,0 för cyklar (cirka 380 cykelplatser). Parkeringen förläggs i lågdelar i bakkant mellan punkthusen med ett sluttande sedumtak. Lamellhusets parkering förläggs i husets suterrängdel.



Principsektion gata och lågdel med garage vid punkthus

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 34 mnkr.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 13 mnkr motsvarande 70 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 34 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata, ny parklek och park och flytt av elnätsstation.

Stade bekostar VA-anslutning för både bostäderna och förskolan.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 160 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 138 %.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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 34 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-1,2	-6,6	-7,2	-15,5	-3,2	-34,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-1,2	-6,6	-7,2	-15,5	-3,2	-34,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

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

Ekonomiska osäkerheter

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Slutsats-ekonomi

Den totala ekonomin är god och projektet kan finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet ger förutsättningar för att uppfylla stadens mål att byggstarta minst 20 000 lägenheter till andra kvartalet 2018.

Lokaler

Projektet uppfyller stadens mål att tillhandahålla förskolor och att planera med ett helhetsperspektiv.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvatten samt vibrationer och risk vid urspårning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Tre groddammar anläggs på Skönstaholmsfältet och en ny lekpark byggs som ersättning för den gamla.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Anisen 1 och Farsta 2:1 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 har gjorts med särskild hänsyn till behoven hos barn 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

Projektet bedöms ge en positiv påverkan på barn då behovet av förskola och lekplats har beaktats.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för offentlig konst vid norra tunnelbaneuppgången i Hökarängen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis anläggs den nya lekparken (hösten 2016), därefter följer den byggnationen av förskolan och första etappen av bostäderna (våren 2017- våren 2018). Andra bostadsetappen byggstartar så snart verksamheten har startat i den nya förskolan (hösten 2018) och sista inflyttning beräknas till hösten 2019. Lingvägen byggs om successivt och färdigställs under 2019.

Risker och osäkerheter

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på tillskottet av nya hyresrätter och förskoleplatser i Hökarängen. Särskilt positivt är att projektet inrymmer groddammar som ett nytt inslag i stadsdelen och en välbehövd upprustning av lekplatsen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal