

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2016-09-22

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostadsändamål inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen med Wallenstam AB, Wallenstam nr 23 bostadsrättsförening och Guldmyran nr 15 bostadsrättsförening. Utökad markanvisning och genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Örby 4:1 omfattande investeringsutgifter om 33,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljningen av mark inom Örby 4:1 till Wallenstam AB, Wallenstam nr 23 bostadsrättsförening och Guldmyran nr 15 bostadsrättsförening med en försäljningsinkomst om ca 92,3 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 20
Växel 08-508 276 00
katarina.i.johansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

2014-04-10 fick Wallenstam AB (moderbolaget) och Wallenstam nr 23 bostadsrättsförening en markanvisning på ca 70 bostadsrättslägenheter på del av Örby 4:1 (projekt namn Framkallningen) intill kvarteret Framkallningen och Trollesundsvägen i Bandhagen. För det markanvisade området gäller en stadsplan från 1950-talet enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Sedan området markanvisades för ca 70 lägenheter, har den föreslagna bebyggelsen dubblerats så att det nu omfattar sju tvärställda lameller, totalt ca 144 lägenheter. Överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Örby 4:1 omfattar den utökade markanvisningen.

Under projektets gång har bebyggelsen delats upp i två delområden, varvid ett ytterligare dotterbolag, Guldmyran nr 15 bostadsrättsförening, till moderbolaget har bildats. Bolagen är solidariskt ansvariga.

Detta projekt ingår i det program som har tagits fram för del av Trollesundsvägen "Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen". Inom programområdet ingår i dagsläget markanvisningar till fyra byggherrar (Wallenstam, Svenska Hus i Stockholm AB, BORIS och Familjebostäder AB) totalt 600-700 lägenheter. Hälften av lägenheterna kommer att vara hyresrätter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 50 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 33,2 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 92,3 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-04-02. Reavinsten beräknas uppgå till 91,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 230 %.

Projektet överensstämmer väl med Vision 2040, Översiktsplanen, mål i stadens budget och programmet för del av Trollesundsvägen. Det ligger i ett bra kollektivtrafikläge och bedöms skapa trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen.

Bakgrund till överenskommelsen

2014-04-10 fick Wallenstam AB (moderbolaget) och Wallenstam nr 23 bostadsrättsförening en markanvisning på ca 70 bostadsrättslägenheter på del av Örby 4:1 (projekt namn Framkallningen) intill kvarteret Framkallningen och Trollesundsvägen i Bandhagen. För det markanvisade området gäller en stadsplan från 1950-talet enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Sedan området markanvisades för ca 70 lägenheter, har den föreslagna bebyggelsen dubblerats så att det nu omfattar sju tvärställda lameller, totalt ca 144 lägenheter, istället för samrådsförslagets två lameller och ett punkthus (ca 113 lägenheter). Befintliga gångvägar genom planområdet kommer att vara kvar i befintligt läge på allmänplatsmark. Överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Örby 4:1 omfattar den utökade markanvisningen (från ca 70 lägenheter till ca 144 lägenheter).

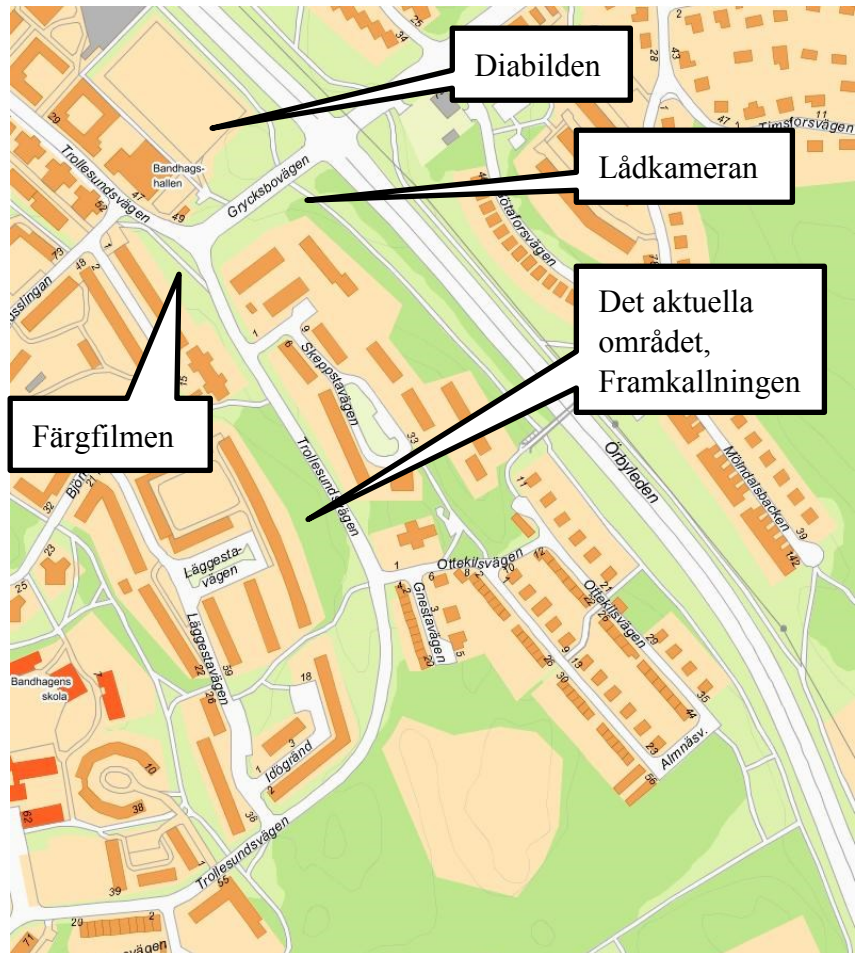
Under projektets gång har bebyggelsen delats upp i två delområden, varvid ett ytterligare dotterbolag, Guldmyran nr 15 bostadsrättsförening, till moderbolaget har bildats. Bolagen är solidariskt ansvariga.

Detta projekt ingår i det program som har tagits fram för del av Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”. Inom programområdet ingår i dagsläget markanvisningar till fyra byggherrar (Wallenstam, Svenska Hus i Stockholm AB, BORIS och Familjebostäder AB).

Inom programområdet har detaljplanearbetet påbörjats för fyra detaljplaner, Diabilden ca 300 lägenheter (markanvisat till Svenska Hus i Stockholm AB och BORIS), Färgfilmen ca 50 lägenheter (markanvisat till Familjebostäder AB), Lådkameran ca 180-200 lägenheter (markanvisat till Familjebostäder AB) och Framkallningen ca 140 lägenheter (markanvisat till Wallenstam), totalt ca 600-700 lägenheter. Hälften av lägenheterna kommer att vara hyresrätter.

Genomförandetiden för projektet är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Under arbetet med detaljplanen har olika utredningar tagits fram. Det handlar bl a om bullerutredning, dagvattenutredning, solstudie och trädinventering.



Tidigare beslut

2012 – 2013 togs det fram ett program för området längs med Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”.

2013-04-18 tog exploateringsnämnden beslut om remissvar.

2013-11-14 tog stadsbyggnadsnämnden beslut angående samrådsredogörelsen för programmet.

2014-04-10 beslutade exploateringsnämnden att ge en markanvisning till Wallenstam AB och Wallenstam nr 23 bostadsrättsförening för ca 70 bostadsrätter till ett pris 5 800 kr/kvm ljus BTA.

2014-09-11 godkände stadsbyggnadsnämnden start-pm för detaljplaneläggning för detaljplanerna Diabilden, Färgfilmen och Framkallningen. Start-PM omfattade ca 455 lägenheter (Diabilden ca 300 lägenheter, Färgfilmen ca 50 lägenheter och Framkallningen ca 105 lägenheter).

2015-05-21 tog exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet omfattar utgifter om ca 79,4 mnkr.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt markförsäljning mellan Staden och Wallenstam AB, Wallenstam nr 23 Bostadsrättsförening och Guldmyran nr 15 bostadsrättsförening, nedan kallat Bolagen och Staden.

Wallenstam nr 23 Bostadsrättsförening och Guldmyran nr 15 bostadsrättsförening är båda heläga bolag inom Wallenstam koncernen (Moderbolaget). Moderbolaget och dotterbolagen är solidariskt ansvariga.

Bolagen, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 800 kr per ljus BTA. (värdetidpunkt feb 2014). Expertrådet har godkänt ärendet 2014-04-02 (dnr E2013-384-2159).

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av exploateringen står bolaget för. Staden står för förgävesprojektering för anläggningar på allmän platsmark.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 33,2 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 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 50 mnkr motsvarande 346 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,52.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 33,2 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Trollesundsvägen med bredare trottoar och ny gång- och cykelväg, ledningsflytt samt flytt av nätstation och grönkompensation. Försäljningsinkomster som avser försäljning av del av Örby 4:1 beräknas till 92,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 91,9 mnkr.

Byggherren står för plankostnader, fastighetsbildning och VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 197 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 230 %.

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 33,2 mnkr. 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	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,4	-10,8	-1,9	-0,3	-19,6	-33,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-0,4	-10,8	-1,9	-0,3	-19,6	-33,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	92,3	0,0	0,0	0,0	92,3

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	2016	2017	2018	2019	2020	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	0,0	0,0	-0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,8	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	91,9	0,0	0,0	0,0	0,0	91,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	91,9	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

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 1,3 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 91,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

De osäkerhetsfaktorer som finns är konjunkturförhållanden, som kan påverka index. Kontoret känner inte till några andra ekonomiska risker eller osäkerhetsfaktorer i detta projekt.

Slutsats-ekonomi

Projektet har en bra ekonomi och ryms inom det reviderade inriktningsbeslutet för del av Trollesundsvägen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040 och mål i stadens budget. Andelen lägenheter i projektet har under planprocessen dubblerats, vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Den nu aktuella exploateringen avser ca 144 lägenheter i bostadsrätt, vilket bidrar till en mer blandad upplåtelseform i området, då 71 % av lägenheterna i Bandhagen i dagens läge är hyresrätter.

Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Kontoret bedömer att det skapar en attraktiv, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen.

Stadens mål att planera för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkering har varit en viktig utgångspunkt i planarbetet.

Lokaler

Projektet bidrar till fler arbetsplatser under utbyggnaden, vilket överensstämmer med Söderortsvisionens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort.

Miljö

Under arbetet med detaljplanen har olika utredningar tagits fram. Det handlar bl a om trafikutredning, dagvattenutredning, solstudie och träinventering.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 36 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Befintliga gångvägar kommer att vara kvar i befintligt läge på allmän platsmark. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap och naturmiljö/ekologi.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bostäderna kommer ta ett mindre naturområde längs Trollesundsvägen i anspråk. På del av den blivande kvartersmarken kommer naturmarken med berg i dagen och stora tallar kunna bevaras genom planbestämmelser om att karaktären ska bevaras och att marklov krävs för fällning av tall.

Där bostäder och garage placeras kommer naturmarken försvinna och tillgången på naturmark för allmänheten således minska. Detta kommer staden kompensera genom att utöka och förbättra närliggande lekplats samt bidra till utveckling och upprustning av Bandängen, områdets stadspark, så att lekplatsen och parken kan möta den framtida befolkningsökningen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Örby 4:1 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

Planområdet är kuperad och tillgänglighetsfrågorna har studeras under detaljplanprocessen. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte är intresserad av en förskola i detta projekt, men att det finns ett stort behov av förskolor i både Bandhagen och Högdalen. Kontoret kommer att

återkomma till exploateringsnämnden med förslag till markanvisning för förskola i Bandhagen under hösten 2016.

Det är särskilt angeläget att bevaka barnens möjligheter till skyddad lek och rörelse. De två parkvägar som löper genom området och som har viktig funktion för barnens rörelsemönster kommer att behållas. En av dem leder till en närliggande lekplats som kommer att utökas i och med grönkompensation i detta projekt, för att säkerställa tillgången på lek. Den andra gångvägen leder till Bandängen som är stadsdelens stadspark med höga rekreativsvärden. Inom kvartersmark planeras även mindre lekplatser att anordnas och naturmarken för lek sparas.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer ca 200 000 kr att avsättas för konst inom Trollesundsvägsprojektet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Innan planen godkänns av stadsbyggnadsnämnden behöver kommunfullmäktige fatta ett beslut angående detta ärende då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Genomförandetiden för projektet är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft vid årsskiftet 2016/2017.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 efter att staden har genomfört nödvändiga ledningsflytt. Första inflyttning bedöms till år 2018. Kontoret planerar att påbörja grönkompensationen 2017 och ombyggnaden av del av Trollesundsvägen 2019.

Risker och osäkerheter

Ett eventuellt överklagande bedöms förskjuta tidplanen med ca ett år. Kontoret känner inte till några andra större risker och osäkerhetsfaktorer finns i detta projekt.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och trafikkontoret. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de vill ha ca 15

servicelägenheter och lägenhet/lägenheter för personal och gemensamhetsutrymmen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i ett område där hyresrätter dominerar. Projektet överensstämmer väl med Vision 2040, översiktsplanen, mål i stadens budget och programmet för Trollesundsvägen. Det ligger i ett bra kollektivtrafikläge och bedöms skapa en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen.

Bebyggelsens karaktär och placering syftar till att skapa en mer stadsmässig karaktär längs Trollesundsvägen och bedöms ge en positiv påverkan på platsen och på omgivande områden.

Det skapas en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen. Trollesundsvägens körbanor smalnas av, gångbanor breddas, fler bevakade övergångsställen skapas och genomfartstrafik för tung trafik förbjuds.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal