

Handläggare
Nerma Muhovic
08-508 264 68

Till
Exploateringsnämnden
2018-08-23

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen med Mecon Bygg AB och Hökarängsbågen AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Farsta 2:1 omfattande investeringsutgifter om 14,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av Farsta 2:1 till Mecon Bygg AB och Hökarängsbågen AB med en försäljningsinkomst om ca 18,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 68
Växel 08-508 276 00
nerma.muhovic@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Mecon Bygg AB (moderbolag) samt Hökarängsbågen AB (dotterbolag), nedan kallade bolagen, har enats om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark genom försäljning inom fastigheten Farsta 2:1 som bolagen har undertecknat.

Den föreslagna exploateringen syftar till att komplettera Hökarängen med 12 nya radhus utmed Kontoristvägens norra sida. Planområdet omfattar del av fastigheten Farsta 2:1 och utgör ca 3000 kvm. Under detaljplanarbetet har projektet minskat i antal bostäder (från ca 100 bostäder i samrådsskedet). Kontoret har under planarbetet beslutat att rusta upp och tillgänglighetsanpassa grusytan väster om den föreslagna exploateringen.

Detaljplanen har varit på samråd februari-mars 2015. Beslut om antagande av detaljplanen förväntas tas i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 3 2018. Byggstart beräknas till våren 2019.

Projektet är en del i att nå målet med 40 000 bostäder fram till år 2020 och ingår i nya tunnelbanans influensområde. Förtätningen ligger i linje med stadens översiktsplan och är ett av flera pågående projekt i stadsdelen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 121 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 18,1 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-10-08.

Bakgrund till överenskommelsen

Mecon Bygg AB fick 2011-10-20 markanvisning för 23 radhus och ett flerbostadshus med 40 hyresrätter på del av Farsta 2:1 mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen. 2014-12-11 anvisade exploateringsnämnden ytterligare 36 hyresrätter inom samma område. Under det fortsatta planarbetet gjordes bedömningen att förslaget medför ett för stort ingrepp på platsen och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-02-23 att delar av planområdet ska utgå till det idag aktuella planområdet.

Projektet syftar till att möjliggöra uppförandet av 12 nya radhus inom del av fastigheten Farsta 2:1. Planområdet om ca 3000 kvm är beläget utmed Kontoristvägens norra sida i stadsdelen Hökarängen. Området ligger ca 700 meter sydväst från Hökarängens centrum och ägs av Stockholms stad. Kontoret har under planarbetet beslutat att rusta upp en befintlig grusyta sydväst om planområdet för att tydliggöra entrén till Fagersjöskogen.

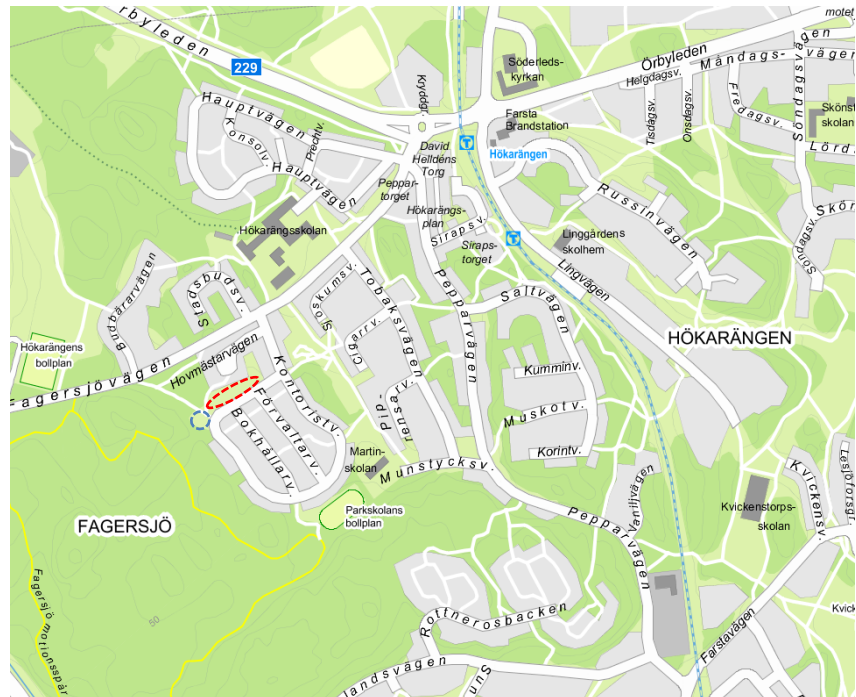


Bild 1 Stadsdelskarta med projektområdet markerat

---- detaljplaneområde

---- befintlig grusyta som rustas upp

Marken inom detaljplanområdet består idag av naturmark med träd och bedöms inte användas i någon större omfattning. Inom området står en befintlig transformatorstation vars placering regleras genom ett E-område i föreslagen detaljplan (Dp 2013-01456). Genom området går även en vattenledning som Stockholm vatten och avfall flyttar ut i gatan innan byggstart. Arbetet med ledningsflytten uppskattas totalt till ett år och är en förutsättning för bolagens tillträde och byggstart.

Några pågående projekt i stadsdelen Hökarängen som har markanvisats av nämnden de senaste åren är:

- Kavringen: öster om aktuellt område. 90 hyresätter vid tunnelbanans södra entré till Vindpropellern AB (byggstart Q2 2018)

- Saltvägen: öster om aktuellt område, 80 hyresrätter vid tunnelbanans södra entré till ByggVesta AB (byggstart Q4 2018)
- Sirapsvägen: Öster om aktuellt område. 80 små-/ungdomslägenheter väster om tunnelbanans norra entré till Wästbygg (detaljplan överklagad Q2 2018).

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2011-10-20 och 2014-12-11 att till Mecon Bygg AB anvisa tre olika områden inom fastigheten Farsta 2:1, med adress Fagersjövägen och Kontoristvägen. Totalt omfattade markanvisningarna 76 hyresrätter och 23 radhus. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2014-01-16 en start-pm för detaljplaneläggning. 2017-02-23 beslutade stadsbyggnadsnämnden att delar av planområdet ska utgå.



Bild 2 Projektläget idag

---- *aktuellt detaljplaneområde*

---- *befintlig grusyta som rustas upp*

---- *utgående markanvisningar*

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har tecknat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med bolagen om 12 radhus i bostadsrätt utmed Kontoristvägen i Hökarängen i enlighet med detta utlåtande.

Staden bekostar nödvändig flytt av vattenledning. Bolagen projekterar, utför och bekostar återställandearbeten inklusive breddning av trottoaren utmed exploateringen på Kontoristvägen. Staden ersätter bolagen för breddningen från 1,5 till 2 meter.

Överenskommelsen innebär försäljning av mark. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-10-08 (dnr 2014-00886).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 025 000 kr per radhustomt (värdetidpunkt 2011-06-01).

Utöver flytt av vattenledning väntas inga större utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 14,8 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 5 mnkr motsvarande 440 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,4.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,8 mnkr, varav 2,3 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst egen tid, utredningar och projektering/projekteringsledning.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av del av Farsta 2:1 beräknas till 18,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 17,1 mnkr.

Investeringsutgifterna består främst av flytt av vattenledning, följt av upprustning av allmän platsmark och del av kostnad för trottoarbreddning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 170 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 121 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 14,8 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,3	-0,6	-8,5	-2,8	-0,6	0,0	-14,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,3	-0,6	-8,5	-2,8	-0,6	0,0	-14,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	18,1	0,0	0,0	0,0	18,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
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	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	17,1	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 17,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	17,1	0,0	0,0	-0,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 17,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Risk föreligger att bostadsrättspriserna förändras fram till tidpunkten för försäljning vilket kan påverka försäljningspriset. Kostnaden för flytt av vattenledning har ökat under projektets gång och det finns en risk att ledningsflytten blir ännu dyrare på grund av osäkra kostnadsuppgifter. Risken för markföroreningar finns, men bedöms vara låg.

Slutsats-ekonomi

De kända riskerna har hanterats inom kalkylen och kontoret bedömer att projektet kan finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Exploateringen avser 12 radhus i bostadsrätt i nya tunnelbanans influensområde. Av det befintliga beståndet i Hökarängen är 75 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, 13 %

hyresrätter med privata fastighetsägare och 12 % är bostadsrätter. Projektet bidrar till en mångfald av upplåtelseformer i Hökarängen.

Projektet bidrar till ett ökat cyklande genom att beakta behovet av cykelparkeringar. För radhusen ska 3,0 cykelplatser per radhus anordnas inom kvartersmark.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvattenhantering, buller, vibrationer och markföroreningar.

Den nya bebyggelsen kommer inte att påverka översvämningsrisken i närområdet då dagvatten till största del tas omhand inom kvartersmarken. Vid kraftig nederbörd leds vattnet bort från de områden som idag översvämmas vid kraftiga regn.

Exploateringen påverkas av buller från Fagersjövägen. Den föreslagna bostadsbebyggelsen har anpassats för att klara gällande bullernormer.

En del av marken inom förslaget planområde utgörs av lera. Byggnaderna ska konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Inga uppgifter finns om markföroreningar i området. I området finns fyllningsjord som kan vara förorenad. En ytterligare markföroreningsutredning planeras inför byggskedet.

Utöver utredningarna har en träd- och naturvärdesinventering genomförts. Området bedöms ha ett visst naturvärde baserat på de äldre träd som finns samt områdets övriga vegetation. Genom att spara naturmark mellan den föreslagna bebyggelsen och det befintliga bostadsområdet vid Hovmästarvägen kan ett antal värdefulla träd bevaras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Vid tidpunkten för markanvisningen angavs att ett nytt träd skulle planteras för varje ny bostad. I samband med att projektet under planprocessen minskade i storlek beslutade kontoret även att förbättra rekreativsmöjligheterna i direkt närområde genom att iordningsställa och tillgänglighetsanpassa entréplatsen till Fagersjöskogen. Iordningställandet innebär en upprustning av

den befintliga grusplanen, ca ett dussin nyplanterade träd samt en lektyta för små barn.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Tillgängligheten har utretts under planprocessen och bedöms vara god då angöring till planområdet sker från Kontoristvägen. Utformning 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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Entrén till Fagersjöskogen tillgänglighetsanpassas från Kontoristvägen.

Påverkan på barn

Naturområdet som tas i anspråk används inte i någon större omfattning. Eftersom bebyggelsen placeras i grönområdets utkant bedöms de negativa konsekvenserna bli begränsade.

Planen innefattar bostäder och bedöms kunna ge fler barn en uppväxt nära natur och skog. Den intilliggande grusplanen som används av bland annat skolklasser och för spontanlek kommer att rustas upp vilket ökar möjligheterna att använda planen.

Även om tillskottet av barn bedöms bli litet på grund av det begränsade antalet bostäder bedöms planförslaget medföra något ökad trafik och därmed ökade risker för barn. Säkerheten ökas genom breddning av gångbanan på Kontoristvägens norra sida som bolagen åtagit sig att projektera och genomföra.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis flyttar Stockholm vatten och avfall en vattenledning från den blivande kvartersmarken ut till gatan. Därefter tillträder bolagen som planerar sin byggstart till år 2019

och första inflyttning bedöms till år 2021. Slutligen genomför staden sina åtaganden på allmän platsmark.

Risker och osäkerheter

Det finns risk för konstruktionsproblem med hänsyn till lera i marken. Det finns även en viss risk att markföroreningar upptäcks, denna risk bedöms dock som liten eftersom en markmiljöundersökning redan har genomförts.

Det föreligger viss osäkerhet i Stockholm vatten och avfalls tidplan för flytten av vattenledningen vilket kan påverka tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet stämmer väl överens med stadens mål avseende mångfald av upplåtelseformer, läge och ökat cyklande.

Försäljningsinkomsterna ger ett ekonomiskt överskott i projektet och möjliggör investeringar som tillgängliggör Fagersjöskogen för fler besökare.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal