

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61
Chris Goodall
08-508 265 08

Till
Exploateringsnämnden
2018-11-15

**Reviderat inriktningsbeslut för
programområde Trollesundvägen inom
fastigheten Örby 4:1 mm i Bandhagen.
Överenskommelse om exploatering med
upplåtelse av tomträtt vid kv Lådkameran
med Familjebostäder AB.
Genomförandebeslut.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 10 mnkr (inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden godkänner genomföranden av exploateringen inom Örby 4:1 vid kv Lådkameran omfattande investeringsutgifter om 28 mnkr och investeringsinkomster om 0,2 mnkr, samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 61
Växel 08-508 276 00
britta.eliasson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Detta ärende gäller dels en revidering av inriktningsbeslutet för planeringen av ny bebyggelse och utveckling av allmän plats

längs Trollesundsvägen i sydöstra Bandhagen, dels ett genomförandebeslut för ett av delprojekten, Lådkameran, med 148 Stockholmsbostäder.

Planeringen av området vid Trollesundsvägen utgår från ett program för Trollesundsvägen som togs fram år 2012. Målet var att skapa bostäder i ett bra kollektivtrafikläge, en tydligare entré till Bandhagen från Örbyleden samt tryggare gatumiljöer. Programmet omfattar nu fem detaljplaner och byggnation av cirka 700 lägenheter, varav 440 hyresrätter, och 12-16 nya förskoleavdelningar.

Två av fem detaljplaner har vunnit laga kraft, Framkallningen och Färgfilmen. Nu är Lådkameran redo för genomförandebeslut.

Investeringarna i allmän plats är ombyggnad av Trollesundsvägen och Grycksbyvägen med tryggare och säkrare gång- och cykelbanor, nya gator och parker i kv Diabilden, flytt av en transformatorstation, borttagande av bullervall, anläggande av bullerplank, gång- och cykelväg utmed Örbyleden, anläggning av lekpark och aktivitetsyta, trädplanering med mera.

Lönsamhetskalkylen för det reviderade inriktningsbeslutet för Trollesundsvägen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 109 mnr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 175 mnr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 235 mnr.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Genomförandebeslutet för Lådkameran möjliggör 148 lägenheter inom ramen för Stockholmsbostäderprojektet med lokaler i bottenvåningar mot Grycksbovägen. Marken ska upplåtas med tomträtt till Familjebostäder AB, nedan kallad Bolaget.

De största utgifterna i projektet Lådkameran är ledningsomläggning, en ny bullervall och en ny gång- och cykelväg längs med Örbyleden.

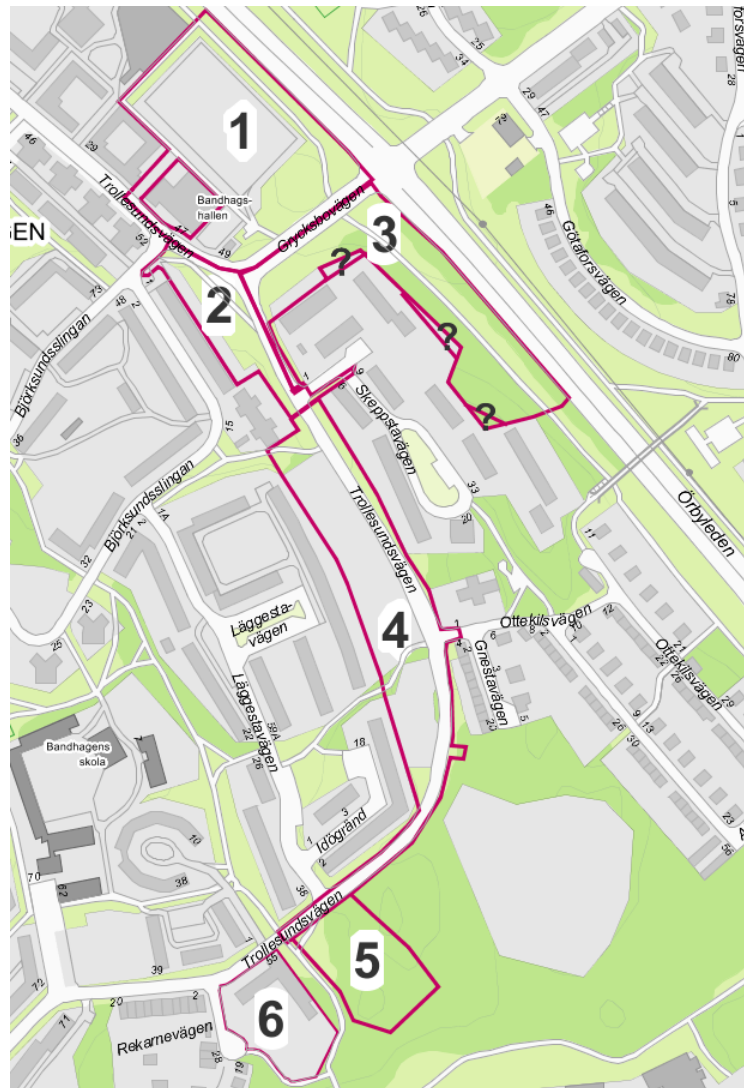
Lönsamhetskalkylen för Lådkameran enligt nuvärdesmetoden redovisar negativt nettonuvärde om 7 mnr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 28 mnr.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 80 %. Det negativa nettonuvärdet ska ses i ljuset av att programområdet i sin helhet visa ett positivt nettonuvärde om 109 mnkr och en täckningsgrad på 148 %.

Bakgrund till överenskommelsen och det reviderade inriktningsbeslutet

I april 2015 fattade exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut för programområdet Trollesundsvägen. Det första inriktningsbeslutet gällde en del av programområdet, Diabilden och var från 2010. År 2015 utökades omfattningen för att gälla hela programområdet. Målet var att skapa bostäder i ett bra kollektivtrafikläge, en tydligare entré till Bandhagen från Örbyleden samt tryggare gatumiljöer. Då omfattade projektet ca 500 lägenheter och en förskola i sydöstra Bandhagen. Befintliga parkområden skulle förstärkas och en transformatorstation ska flyttas. Utgångspunkten var ett program som blev klart 2013. Investeringen i allmän platsmark beräknades till ca 79,4 mnkr i det reviderade inriktningsbeslutet från 2015.

Nu har utredningsarbete, planarbete och projekteringsarbete bedrivits i ytterligare tre år. Planeringen av bebyggelsen drivs i fem detaljplaner - Framkallningen, Diabilden, Färgfilmen, Lådkameran och Kopieramen/Skolfilmen. Planerna omfattar nu ca 700 lägenheter. Kontoret planerar för en uppdelning i fem genomförandebeslut. För Framkallningen fattades genomförandebeslut i september 2016. Planen har vunnit laga kraft, staden har sålt marken och husbyggnationen har startat. Även Framkallningen har ett genomförandebeslut och en laga kraft vunnen detaljplan.



Figur 1: Programöversikt - Diabilden (1), Färgfilmen (2), Lådkameran (3), Framkallningen (4), Kopieramen (5) och Skolfilmen (6)

ID	Projektnamn	Byggherre	Bostads- rätter	Hyses- rätter	Förskola	BTA	Planfas
1	Diabilden	Svenska hus/Boris	124	235		32000	Granskning
2	Färgfilmen	Familjebostäder		57		5800	Laga kraft
3	Lådkameran	Familjebostäder		148		13500	Granskning
4	Framkallningen	Wallenstam	144			12100	Laga kraft
5	Kopieramen	SISAB			8-10 avd.	1200	Startskede
6	Skolfilmen	SISAB			2-4 avd.	600	Startskede
		Total	268	440		65200	

Tabell 1: Projektsammanfattning



Figur 2: Flygbild som visar hur föreslagen bebyggelse tydliggör entrén till Bandhagen

Flygbildmontaget i Figur 2 ovan visar föreslagen bebyggelse (ljus färg) som tydliggör entrén till Bandhagen. Örbyleden är till vänster i bilden.

Projekteringsarbetet för investeringarna i allmän platsmark har pågått under 2018. Det gäller systemhandling för Trollesundsvägen, den nya entrézonen mot Örbyleden, de nya gatorna i kv Diabilden och parkinvesteringarna. Det är då tydligt att kostnaderna för de planerade åtgärderna kommer att överstiga de 79,4 mnkr, som antagits i inriktningsbeslutet från 2015.

Tidigare beslut

Expln. 2009-08-05. Markanvisning för ca 50 småhus till Peab inom gällande detaljplan för allmänt ändamål i kv Kopieramen.

Expln. 2010-03-25. Markanvisning för 80-150 bostadsrätter i kv Diabilden till BORIS, efter anbudsförfarande.

Expln. 2011-06-16 Kompletterande markanvisning till BORIS på ca 70 hyreslägenheter samtidigt som minst 150 av de tidigare markanvisade lägenheterna skulle vara bostadsrätter. Samtidigt fick Svenska Hus AB en markanvisning för ca 80 hyreslägenheter.

Expln 2011-06-16 Utökad markanvisning till Boris med ytterligare 80 lägenheter och sammanlagt ca 125 hyresrätter samt till Svenska Hus 70 hyreslägenheter

Expln 2011-06-16 markanvisades ca 50 hyreslägenheter vid kv Färgfilmen till Familjebostäder AB.

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

Expln. 2013-04-18 beslutade att gränserna för det markanvisade området i kvarteret Kopieramen skulle justeras så att det överensstämmer med föreslagen bebyggelse i programmet.

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

Expln 2014-04-10 beslutade 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.

Stadsbyggnadsnämnden 2014-09-11 godkände 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).

Expln 2015-04-22 Reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet vid Trollesundsvägen. Diabilden inkluderas i det reviderade inriktningsbeslutet. Beslutet gällde ca 500 lägenheter, omfattade investeringar om 79,4 mnkr och hade ett nettonuvärde på 120 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden 2015-11-09. Godkännande av en start-PM för detaljplaneläggning av Lådkameran.

KF 2016-12-12 Genomförandebeslut Framkallningen. Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostadsändamål. 92,3 mnkr.

Expln. 2017-12-07. Genomförandebeslut på delegation för Färgfilmen. Marken upplåts med tomträtt för 57 Hyresrättslägenheter.

	Detaljplan	Planläget
1	Diabilden	Granskning genomförd. Godkännande sbn 2018, antagande kf 2019
2	Färgfilmen	Laga kraft
3	Lådkameran	Granskning sept 2018
4	Framkallningen	Laga kraft
5/6	Skolfilmen/Kopieramen	Start PM under 2018

Tabell 2: Planläget sammanfattning

Tabell 2 ovan redovisar planläget för alla detaljplaner inom programområdet.

REVIDERAT INRIKTNINGBESLUT –
TROLLESUNDSVÄGEN
**Ekonomiska konsekvenser för staden –
Trollesundsvägen**

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

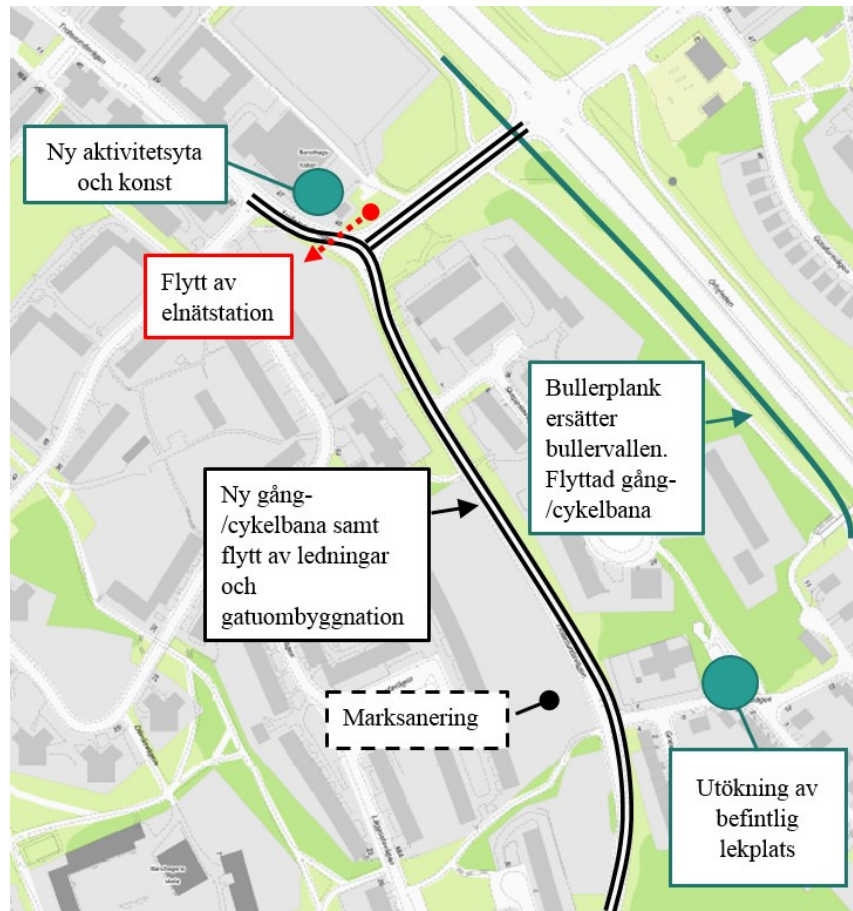
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 109 mnkr motsvarande 165 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för de ca 440 hyresrätterna i kvarteren Lådkameran, Färgfilmen och Diabilden, samt för förskolorna i kv Kopieramen/Skolfilmen. Marken för bostadsrätter i kvarteret Framkallningen såldes tidigare i år, 2018, för ca 97 mnkr. Marken för bostadsrätterna i kv Diabilden beräknas säljas för ca 137,5 mnkr under 2019. Exploateringsgraden uppgår till ca 1,83.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 175 mnkr, varav 6,8 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Trollesundsvägen och Grycksbovägen, inklusive ledningsflyttar samt nya gator och parker i kv Diabilden. En stor elnätstation ska flyttas. En bullervall utmed Örbyleden ska tas bort och ersättas med ett bullerplank. En ny gång- och cykelväg anläggs utmed Örbyleden.

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



Figur 3: Programområdets allmänplatsinvesteringar

Investeringar i allmänplats sammanfattas i Figur 3 ovan. En viktig del av projektet är anläggning av en ny gång- och cykelväg längs med Trollesundsvägen samt byggnation av ett bullerplank längs med Örbyledens södra sida. Bullerplanket ersätter en bullervall som måste rivas för att skapa plats för den ny bebyggelse och för markförläggning av Svenska kraftnäts kraftledning (400kw) som ska ligga under den nya gång- och cykelbanan längs med Örbyleden.

Inkomsterna beräknas till cirka 0,25 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare för samordnade entreprenader. Försäljningsinkomster som avser kvarteren Diabilden och Framkallningen beräknas till 235 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 232 mnkr.

Staden står för en anslutning av vatten och avlopp till tomträttsfastigheterna. Övriga anslutningar betalas av tomträttshavaren.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 234 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförbar med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 %.

Jämfört med det första reviderade inriktningsbeslutet från 2015 har det blivit fler lägenheter, ökade utgifter, högre utgifter per ekvivalent lägenhet och ett minskat nuvärde med cirka 10 %. Utgiftsökningen beror främst på att i de tidigare kalkylerna var kostnader för ledningsomläggning och gatuombyggnad underskattade. I det reviderade inriktningsbeslutet finns ett större riskpåslag för de osäkerheterna.

	Rev inriktningsbeslut 2015	Rev Inriktningsbeslut 2018
Antal lägenheter	500-600	700
Utgifter	79,4	175 mnkr
Nuvärde	120 mnkr	109 mnkr
Nuvärde/lägenhet	222tkr/ekvlgh	165 tkr/ekv lgh
Försäljningsintäkter	186,9	235 mnkr
Täckningsgrad	199 %	148 %

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 175 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0,3 mnkr i löpande prisnivå. 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 (-)	-6,8	-15,3	-27,0	-54,3	-17,2	-54,5	-175,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-6,8	-15,0	-27,0	-54,3	-17,2	-54,5	-174,8
Försäljningsinkomst	0,0	97,4	0,0	137,5	0,0	0,0	234,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,4	3,1	3,1	3,1	max 3,1	
Internränta	0,0	0,0	-0,2	-1,5	-1,4	max -1,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-4,1	-4,1	max -4,1	år 2021
Reavinst/förluster	95,6	0,0	136,5	0,0	0,0	0,0	totalt 232,1
Summa resultatpåverkan nämnd	95,6	0,4	139,4	-2,5	-2,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,3	-1,1	-1,1	-1,1	mellan -1,1 och -1,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,2	-0,3	-1,1	-1,1	-1,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgifter beräknas till cirka 3,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 232 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Planeringen och projekteringen inför investeringarna i den allmänna marken och för den nya bebyggelsen har kommit

relativt långt och förutsättningarna är till stora delar kända. Systemhandlingsplanering pågår under hösten 2018, men är inte klar. Därför finns fortfarande en rad faktorer som kan påverka utgiftsbilden.

Detaljpanelläggningen för området har kommit långt varför utformning och exploateringsgrad för projektet är relativt trygga. Endast förskoleplanen, Kopieramen och Skolfilmen är i initieringsfasen. Två detaljplaner har vunnit laga kraft, Framkallningen och Färgfilmen. De två andra detaljplanerna med bostäder har kommit långt, Diabilden och Lådkameran, och ska antas under 2018 eller 2019. Dock finns risk för överklagande.

Intäkterna från försäljning är relativt säkra. En stor del är ju redan betalt. Återstående försäljningsintäkter är kopplade till detaljplanen för kv. Diabilden, för vilken genomförandebeslut tas i detta ärende. Planen förväntas antas och vinna laga kraft under 2019.

De stora osäkerheterna i utgifterna handlar om behov av kulvert för dagvattenhantering, risk för markföroreningar, kostnaden för att ta bort bullervallen och ersätta den med ett bullerplank nära Svenska Kraftnäts stora kabelförläggning.

De osäkra utgifterna i kalkylen har satts i det högre intervallet av vad dessa kostnader kan uppgå till och dessutom är riskpåslaget väl tilltaget.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis kan man konstatera att såväl antal bostäder som intäkter och utgifter har ökat sedan det reviderade inriktningsbeslutet 2015. Nuvärdet och täckningsgraden är goda och riskerna inarbetade i kalkylen.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

GENOMFÖRANDEBESLUT LÅDKAMERAN

Bakgrund Lådkameran

Lådkameran är ett av de fem projekten i programområdet och inriktningsbeslutet för Trollesundsvägen.

Lådkameran är ett Stockholmshusprojekt och består av 148 hyresrättslägenheter som ska upplåtas med tomträtt. Det kommer att finnas lokaler i bottenvåningar mot Grycksbovägen (cirka 320 kvm).

Överenskommelse om exploatering - Lådkameran

En överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har träffats mellan Stockholms kommun och AB Familjebostäder (org.nr. 556035-0067) för 148 lägenheter. Total ljus BTA utgår till 13543 kvm.

Ekonomiska konsekvenser för staden – Lådkameran

Marken för bostäderna avses upplåtas med tomträtt.

Utgifter för kommunala anläggningar uppstår eftersom projektet omfattar byggnation av en gång- och cykelväg längs med Trollesundsvägen samt bullerplank längs med Örbyleden. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas i mindre utsträckning.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden. Programområdet för Trollesundsvägen innebär omfattande kostnader för ledningsomläggning och byggnation av ett bullerplank. Lådkameran bär en del av dessa kostnader. Samtidigt är intäkterna begränsad eftersom marken upplåts med tomträtt. Programområdet i sin helhet ger ett stort överskott till staden då Diabilden och Framkallningen har stora intäkter i form av markförsäljningar.

I detta ärende uppgår investeringen till 28 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 negativt nettonuvärde om 7 mnkr motsvarande -54 kr/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,39.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 28 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst, ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, ny bullerplank, samt en ny park vid Ottekilsvägen.

Inkomsterna beräknas till ca 0 mnkr. Försäljningsinkomster och reavinst finns inte.

Investeringsutgifter för ledningsflytt avser främst en fjärrvärmeledning som ligger under blivande kvartersmark. Andra stora utgifter är att bullervallen längs Örbyleden ska rivas för att möjliggöra bebyggelsen. Den ersätts av ett nytt bullerplank och ny gång- och cykelväg.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 187 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 80 %.

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

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 28 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 mnkr i löpande prisnivå. 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 (-)	-0,1	-2,7	-7,5	-17,6	-0,1	0,0	-28,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-2,7	-7,5	-17,6	-0,1	0,0	-28,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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							Kom-
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Internränta	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	-0,1	1,0	1,0	1,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-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 -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 0 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en risk att staden inte hinner upphandla och vara klar med rivning av bullervallen innan Svenska Kraftnät måste frilägga sin ledning under den blivande gång- och cykelvägen. Om så är fallet kommer Svenska Kraftnäts egen entreprenör riva vallen och fakturera staden. Dessa kostnader skulle troligtvis vara högre jämfört med om staden upphandlade entreprenören.

Systemhandlingen för Trollesundsvägen är inte färdigställd, varför det finns osäkerheter i underlaget till kalkylen. Utgifterna har därför beräknats med ett riskpåslag av 25 %.

Slutsats-ekonomi

Lådkameran har ett negativ nettonuvärde och en täckningsgrad på 80%. Projektet ingår i programområdet för Trollesundsvägen, som i sin helhet visar ett positiv nettonuvärde och en täckningsgrad på cirka 148 %. Projektet kan finansieras inom nämndens budget för 2018 men det ska beaktas i kommande budgetarbete. Ett riskpåslag på 25% för alla utgifter finns inom budgeten.

Hur projektet uppfyller stadens mål - hela Trollesundsvägen

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen innebär en förtätning i den här delen av Bandhagen. Bandhagen får en tydligare och mer stadsmässig entré från Örbyleden. Gångvägen längs Trollesundsvägen blir tryggare och befintliga parker förädlas.

Den nya bebyggelsen längs Trollesundsvägen ger ett betydande tillskott av bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge.

Sammantaget ska ca 700 lägenheter komma till, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Cirka 150 av de nya lägenheterna är så kallade Stockholmshus, planerade för låga boendekostnader.

I stadsdelen idag finns 2300 lägenheter i hyresrätt och 2270 lägenheter i bostadsrätt.

Projektet möjliggör också en bättre och säkrare cykelväg längs Trollesundsvägen och Grycksbovägen.

Lokaler

I kvarteret Kopieramen planeras en förskola med 8-10 avdelningar. En befintlig förskola, Skolfilmen, byggs ut med 2-4 avdelningar. Lokaler för handel eller restaurang e dyl planeras i vissa bottenvåningar i kvarteret Diabilden och längs Grycksbovägen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är dagvatten, buller och risk från Örbyleden samt markföroreningar och påverkan på ekologiska spridningssamband.

Hantering av dagvatten, framförallt vid skyfall, har varit en knäckfråga i projektet. Kontoret planerar anläggningar och åtgärder för att klara skyfallssituationer. Det har ökat utgifterna i projektet.

Buller och risk från Örbyleden har också varit viktiga frågor att hantera. Bebyggelsen är planerad med ett riskavstånd från Örbyleden och lägenheterna planeras med tyst sida där det behövs för god ljudmiljö. Befintlig bullervall ska ersättas med ett mindre skrymmande bullerplank.

Vegetationsytan mellan bebyggelse och Örbyleden, som har viss betydelse för spridningssambanden mellan Trollesundsskogen och Majroskogen minskar. Ny vegetation ska därför planteras.

I kvarteret Framkallningen har markföroreningar upptäckts. Medel finns avsatta för att hantera föroreningarna i den mån det behövs för den nya bebyggelsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Denna del av Bandhagen har viss brist på lek- och aktivitetsytor. Därför anläggs en aktivitetsyta i kv Diabilden invid Bandhagens sporthall och lekplatsen vid Ottokils väg utökas. Den nya bebyggelsen kommer att innebära ett ökat besöksstryck på Bandängen, varför projektet också bidrar till den upprustning av Bandängen som stadsdelen genomför.

Den nya bebyggelsen innebär att träd i två alléer behöver tas ned, men nya träd ska planteras så att det blir fler alléträde jämfört med idag. Trädarterna i de nya träden väljs för att stödja ekologiska kvaliteter.

Energiushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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.

Planområdet i kv Lådkameran har små terrängskillnader och tillgänglighetsfrågorna är inte komplicerade. Angöring kommer att kunna ske inom 10 meter från entré och handikapparkering kan ordnas högst 25 m från entré.

För Diabilden och Kopieramen/Skolfilmen utreds tillgänglighetsfrågorna i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Till programmet för Trollesundsvägen togs en barnkonsekvensanalys fram och planeringen har utgått från den.

Parkplaneringen har utgått från att förstärka parkvärdena i befintliga parker för att mindre barn som inte kan gå så långt eller åka själv med kollektiva färdmedel ska ha möjlighet till fri lek, spontanidrott och ordnad lekplats.

Trollesundsskogen lyftes i analysen fram av förskolepedagogerna som en redan viktig plats. Inriktningen i projektet har ändrats så att större delen av Trollesundsskogen kan bevaras. En förskola planeras vid ena sidan av höjden istället för radhus runt hela höjden

Bandhagens bollplan i kv Diabilden kommer att bebyggas med bostäder. Detta har kompenseras genom att Sturebyskolans bollplan har uppgraderats med konstgräs och bättre belysning enligt beslut i idrottsnämnden, fastighetsnämnden och genom stadens budget.

En förskola på 8-10 avdelningar planeras i kv Kopieramen och befintlig förskola i kv Skolfilmen ska byggas ut.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer konst att installeras i samarbete med Kulturförvaltningen, Stockholm Konst, i den allmänna miljön.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget för Diabilden sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022. Färgfilmen och Lådkameran kan inte börja bygga förrän de nya fjärvärmeledningarna har lagts. Det beräknas var klar kvartal tre 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut för Diabilden i december 2018.

Risker och osäkerheter

Mycket byggnation medför störningar och trafikproblem lokalt. Samordning och information är viktigt för ett lyckat genomförande.

Förskoleplaneringen behöver komma igång i kv Kopieramen/Skolfilmen, då det redan är brist på förskolor i Bandhagen och de nya bostäderna kommer att förstärka detta.

Resursbrist på entreprenörsidan och även konsultsidan är en generell risk vid byggnation i Stockholm. Den kan orsaka förseningar och fördyringar.

Kommunikation

Planerna för programområdet Trollesundsvägen och de olika detaljplanerna som ingår är framtagna i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret.

Exploateringskontoret har regelbundna avstämningsträffar med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret där de ha informerats om projektet Trollesundsvägen och dess delprojekt.

Förvaltningarna har också fått detaljplanerna på remiss i samrådsskede och granskning. Den enda detaljplan som inte är antagen eller i planskede är Kopieramen/Skolfilmen. Här är stadsdelsförvaltningen väl insatt i planerna och trafikkontoret informerat.

I Färgfilmen byggs 12 gruppbestäder och i Framkallningen byggs 15 servicelägenheter med tillhörande utrymmen, efter överenskommelser med stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Då det reviderade inriktningsbeslutet medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utvecklingen längs Trollesundsvägen är väl i linje med översiktsplanen, målen om fler bostäder och en trygg och god stadsmiljö i kollektivtrafiknära lägen. Projektet är lönsamt i sin helhet även om detaljplanen för Lådkameran har ett negativ nettonuvärde på -7 mnkr. Det är ett Stockholmshusprojekt och bidrar till utbudet av hyresrättslägenheter i området.

Slut

Bilagor

1. Inriktningsbeslut Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Genomförandebeslut Diabilden Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal