

Handläggare
Erika Montelius
08-508 265 66

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 i Bromma med Riksbyggen ekonomisk förening. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Åkeshov 1:1 omfattande investeringsutgifter om ca 27,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Åkeshov 1:1 till Riksbyggen ekonomisk förening med en försäljningsinkomst om ca 37,7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 66
Växel 08-508 276 00
erika.montelius@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden lämnade 2013-10-17 markanvisning för bostäder inom del av Åkeshov 1:1 till Riksbyggen ekonomisk förening. Området är beläget i korsningen Skaldevägen och Sigurdsvägen, intill Nockebybanans stationsområde Olovslund i stadsdelen Olovslund i Bromma.

Ett detaljplaneförslag har tagits fram i syfte att möjliggöra uppförandet av 19 seniorlägenheter och en lokal i ett flerbostadshus. Marken är idag planlagd som parkmark och inom området finns en lekplats. För att möjliggöra kompletteringen av bebyggelsen flyttas den befintliga lekplatsen till kvarteret norr om Skaldevägen och ett antal mindre ombyggnader av gatumiljön görs.

I samband med exploateringen står staden för ledningsflytt, ombyggnation av gata och gångbana, flytt av gasreglerstation och grönkompensation i form av ny lekplats.

Detaljplaneförslaget förväntas antas i stadsbyggnadsnämnden i december 2019.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om ca 9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 27,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 37,7 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-01-30 (dnr E2012-384-205).

Bakgrund till överenskommelsen

Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallat Bolaget, erhöll 2013-10-17 en markanvisning för bostäder invid Olovslunds station, inom del av Åkeshov 1:1 i Bromma. Marken ägs av Stockholms stad.



Projektområdets läge markerad med röd rektangel

Syftet med projektet är att möjliggöra uppförandet av 19 seniorlägenheter i form av bostadsrätt, en lokal och ett underjordiskt garage i ett flerbostadshus med tre bebodda våningar i korsningen Skaldevägen och Sigurdsvägen.

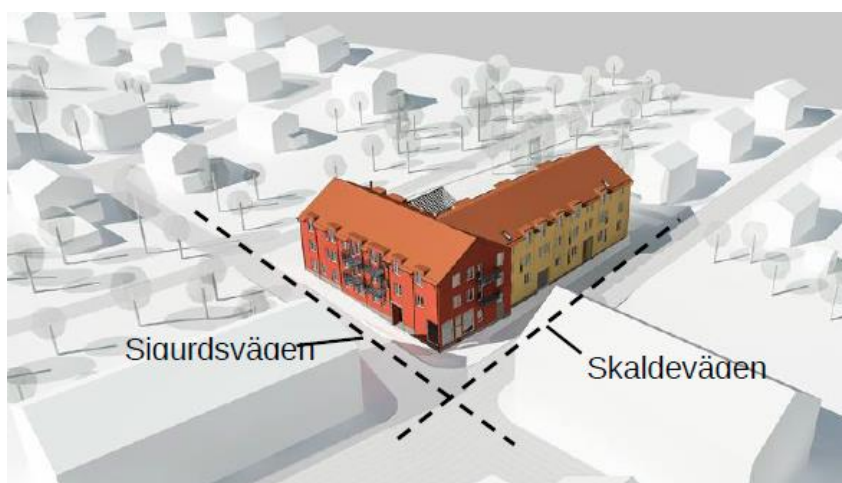


Illustration: Bergkrantz Arkitektur

Området är idag planlagt som parkmark och är ca 1400 m². Inom området finns en inhägnad lekplats med diverse lekredskap och är omgiven av skötselintensiva gräsytor och ett antal barr- och lövträd. För att möjliggöra kompletteringen av bebyggelsen flyttas den befintliga lekplatsen till kvarteret norr om Skaldevägen och ett antal mindre ombyggnader av gatumiljön görs.



Projektområdet är markerat i rött. Nya placeringen av lekplatsen är markerat i grönt.

För att skapa en tryggare gatumiljö i anslutning till den nya lekplatsen görs en hastighetsdämpande åtgärd i form av avsmalning av körbanan och ett nytt övergångsställe i Skaldevägen. Även Sigurdsvägen smalnas av och befintliga gångbanor längs med den nya bebyggelsen breddas.

I och med exploateringen genomförs även ledningsomläggningar i Skaldevägen och Sigurdsvägen.

Detaljplanarbetet har omfattat en mängd utredningar, bl.a. en översvämningsanalys för att kunna hantera skyfall/100-årsregn. Utredningen visar på att området även efter exploateringen kommer att kunna magasinera stora delar av skyfallet.

Då den planerade bebyggelsen ligger i ett område med kulturvärden, har planförslaget reglerat utformningen, omfattningen och placeringen.

Området ligger ca 0,5 km från Nockeby torg och 1,5 km från Brommaplan där service och kollektivtrafik finns. Nockebybanan trafikerar i direkt anslutning till det aktuella området.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden lämnade markanvisning till Bolaget inom det aktuella markområdet 2013-10-17. Inriktningsbeslut togs på delegation då investeringsutgifterna i det läget bedömdes understiga 10 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-16 att godkänna start-PM för detaljplanläggning av området.

Detaljplaneförslaget förväntas antas i stadsbyggnadsnämnden i december 2019.

Överenskommelse om exploatering

Bolaget tecknar överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för att uppföra totalt 19 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt och med möjlighet till en lokal i bottenvåningen.

Tillträde till fastigheten ska ske efter att staden lagt om ledningar, flyttat gasreglerstation, byggt om gata och gångbana samt flyttat lekplatsen.

Bolaget ska anlägga en lokal lågpunkt och ett torrdike/bäckfåra inom kvartersmark för att kunna magasinera vatten vid skyfall/100-årsregn.

Parkering sker i garage under huset.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-01-30 (dnr E2012-384-205).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken kommer att säljas. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per ljust BTA (värdetidpunkt november 2012). Priset i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

Staden flyttar gasreglerstation, ledningar, bygger om gata och gångbana samt anlägger en ny lekplats som ersättning för den befintliga lekplatsen.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen och bl.a. anlägga lågpunkt inom området.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till ca 27,6 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 ca 9 mnkr motsvarande 428 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,45.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 27,6 mnkr, varav 2,1 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflyttar, ombyggnad av gata och flytt av lekplats.

Försäljningsinkomster som avser kvartersmark inom framtagna detaljplan beräknas till ca 37,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 34,8 mnkr.

Byggherren ska stå för kostnader för planläggning, fastighetsbildning och anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 192 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 %.

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 27,6 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	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,1	-0,9	-0,6	-4,2	-16,1	-3,6	-27,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,1	-0,9	-0,6	-4,2	-16,1	-3,6	-27,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	37,7	0,0	37,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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	2019	2020	2021	2022	2023	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	0,0	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	år 2026
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	34,8	0,0	0,0	totalt 34,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	34,8	0,0		
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 vara oförändrad. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till ca 34,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

En osäkerhetsfaktor för projektet är tiden. Eventuella överklaganden av detaljplanen påverkar tidplanen.

Åtgärder för flytt av gasreglerstation, ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar och flytt av lekpark är inte detaljprojekterade och därför finns en viss osäkerhet i dessa

kalkyler. Svåra grundförhållanden eller andra förutsättningar som inte finns med i kalkylen kan öka kostnaderna.

Slutsats-ekonomi

Trots relativt stora investeringar inom området bedöms exploateringen, genom försäljning av mark, ge en god ekonomi för staden. Projektet bedöms ge ett överskott till staden och exploateringen ger en god ekonomi för staden i sin helhet. Stadens utgifter för år 2019 kan finansieras inom årets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och stadens mål med 140 000 bostäder till år 2030 i Stockholm. Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål.

Lokaler

En ambition under detaljplaneprocessen har varit att förtydliga platsen som stationsområde och litet lokalt centrum genom att skapa en lokal i bottenvåningen med skyltfönster och egen entré. Lokalen kan fungera som en liten butik eller bostadskomplement såsom samlingslokal för huset.

Miljö

Under arbetet med detaljplanen har olika utredningar tagits fram för projektet, bl.a. utredningar gällande geoteknik, vibrationer, buller, magnetiska fält, dagvatten- och skyfallshantering. Ledningsnätet i området är hårt belastat och det krävs därför omfattande insatser vad gäller lokalt omhändertagande av dagvatten och skyfall.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagande av parkmark planeras en ny lekplats med ny lekutrustning att anläggas norr om Skaldevägen. Den nya lekplatsen planeras innehålla lekredskap och naturlek som bland annat främjar fysisk och motoriska färdigheter och utveckling.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom den blivande 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

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.

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid projektering och byggande på kvartersmark följer Bolaget Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Påverkan på barn

Den befintliga lekplatsen som är belägen inom blivande kvartersmark och som är omgärdad av spårväg, lokalgator och en villaträdgård är en målpunkt för barn. Till följd av exploateringen kommer lekplatsen att flytta till norr om Skaldevägen och kommer att vara avskild från gatumiljö och inte ha direktkontakt med bullerkällor så som bil- och spårväg. För att skapa en trygg väg till den nya lekplatsen byggs ett nytt övergångsställe med avsmalning vid den nya lekplatsens entré.

Jämställdhet

Ingen jämställdhetsanalys genomfördes inför markanvisningen och projektet har inte aktivt arbetat med jämställdhet.

Genom projektet tillkommer fler bostäder och entréer längs med Sigurdsvägen och Skaldevägen som kan bidra till förhöjd uppsikt och närvaro i området.

Konsekvenser av projektet under genomförandetiden kommer att bedömas och vid behov tas åtgärder fram.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas i december 2019. Därefter ska flytt av gasreglerstation, ledningsomläggningar i gångbana och väg, ombyggnad av gata och gångbana samt flytt av lekplats att ske.

Mot bakgrund av detta bedöms byggstart kunna ske år 2021 och första inflyttning bedöms preliminärt till år 2023.

Risker och osäkerheter

Tidplan för detaljplanen är osäker då denna kan komma att överklagas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse. Området har goda förutsättningar för ny bebyggelse genom att det ligger nära Brommaplan och har goda allmänna kommunikationer. Då den planerade bebyggelsen ligger i ett område med kulturvärden, har planförslaget väl reglerat utformningen, omfattningen och placeringen. Genom att anpassa ny bebyggelse till omgivningen anser kontoret att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder i stadsdelen, samtidigt som det bidrar till en mer levande stadsmiljö och ger ett ekonomiskt överskott för staden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal