

**Handläggare**  
Caroline Svärd  
08-508 266 22**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-03-09

## **Exploateringsavtal med försäljning, för bostäder inom fastigheten Vandenberg 9 i Mariehäll med Niam V SIC AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Vandenberg 9 omfattande investeringsutgifter om 25,3 mnkr och investeringsinkomster om 10,9 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Mariehäll 1:10 till Niam V SIC AB med en försäljningsinkomst om cirka 25,7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa Exploateringsavtal med försäljning av mark enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
Avdelningschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 22  
Växel 08-508 276 00  
caroline.svard@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoretNiklas Karlsson  
Enhetschef

## Sammanfattning

Detaljplanearbete pågår och beslut om antagande planeras tas på stadsbyggnadsnämndens sammanträde i mars 2017.

Detaljplaneförslaget medger byggnation av totalt ca 210 lägenheter, en förskola samt lokaler inom fastigheten Vandenberg 9 som ägs av bolaget Niam V SIC AB.

Förslag till Exploateringsavtal mellan staden och Bolaget har tagits fram och innebär bl. a att Bolaget förvärvar ca 749 kvm av stadens fastighet Mariehäll 1:10 mot en preliminär köpeskilling om ca 25 mnkr och att ca 601 kvm av Bolagets fastighet Vandenberg 9 överlåts till staden för anläggande av bl.a. strandpromenad.

Bolaget står för samtliga kostnader inom planområdet, även kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.

I samband med anläggandet av strandpromenaden inom fastigheten Vandenberg 9 har staden sett en möjlighet att även anlägga strandpromenad inom intilliggande fastighet Mariehäll 1:10, förbi båtuppläggningsområdet, där marken i befintlig plan är utlagd som parkmark men ännu inte genomförd. Utgifterna för denna utbyggnad uppskattas till 7,5 mnkr och bekostas av staden med de intäkter som detta projekt medför. Genomförandet ska planeras i samråd med idrottsförvaltningen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 11 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 144 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 25,7 mnkr och exploateringsbidrag till 10,9 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-03.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området:



*Detaljplan för fastigheten Vandenberg 9 i stadsdelen  
Mariefäll, Dp 2015-00382-54.*

Beslut om antagande planeras vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde i mars 2017.

Fastigheten Vandenberg 9 ägs av Niam V SIC AB och ligger invid Ballstaån i Mariefäll i Bromma. Industrifastigheten ska konverteras till bostadsändamål och den befintliga byggnadens sockelvåningar behålls och byggs på med bostäder.

Fastigheten ska, förutom bostäder, även inrymma en förskola med 3 avdelningar, gruppbofastad med 6 st. enrumslägenheter samt lokaler för olika ändamål, bl.a. ett teknikutrymme. För detta behöver Bolaget förvärva del av Mariefäll 1:10 som ägs av staden. Försäljningsinkomsterna beräknas till 25,7 mnkr.



### *Situationsplan*

Längs med Bällstaån finns ambitionen att få till en sammanhängande strandpromenad. Eftersom det råder stor brist på grönytor i området har detta ställts som ett krav i planarbetet och anläggandet bekostas, genom exploateringsbidrag, av Bolaget men utförs av staden.

I samband med anläggandet av strandpromenaden inom fastigheten Vandenberg 9 har staden sett en möjlighet att även anlägga strandpromenad inom intilliggande fastighet Mariehäll 1:10, förbi båtuppläggningsområdet, där marken i befintlig plan är utlagd som parkmark men ännu inte genomförd. Utgifterna för denna utbyggnad uppskattas till 7,5 mnkr och bekostas av staden med de intäkter som detta projekt medför. Genomförandet ska planeras i samråd med idrottsförvaltningen.

### Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-08-31.

### Exploateringsavtal

Förslag till Exploateringsavtal mellan staden och Bolaget har tagits fram och innebär bl. a att Bolaget förvärvar ca 749 kvm av stadens fastighet Mariehäll 1:10 mot en preliminär köpeskilling om 25,7 mnkr och att ca 601 kvm av bolagets fastighet Vandenberg 9 överläts till staden för anläggande av bl.a. strandpromenad.

Bolaget står för samtliga kostnader inom planområdet, även kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-03, (dnr [nr]).

## Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 25,3 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 11 mnkr motsvarande 29 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Inkomsterna beräknas till ca 10,9 mnkr och utgörs av exploateringsbidrag. Försäljningsinkomster som avser markköpet beräknas till 25,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 25,7 mnkr.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 144 %.

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 25,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 10,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

---

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

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,2	-0,6	-0,7	-1,9	-21,5	-25,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	10,3	10,9
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-11,2</b>	<b>-14,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	25,7	0,0	0,0	0,0	25,7

## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
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 -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	25,7	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 25,7
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>25,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

## Ekonomiska osäkerheter

I samband med utbyggnad av de allmänna platserna så kan eventuellt okända markföroreningar förekomma vilket innebär en risk för staden att behöva hantera dessa.

## Slutsats-ekonomi

Projektekonomi är god och medför ett överskott till staden.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

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

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.

## Lokaler

Projektet innefattar en förskola med 3 avdelningar samt en gruppbostad med 6 st. enrumslägenheter.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra någon väsentlig påverkan på barn.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Byggstart för bostadsprojektet bedöms kunna påbörjas redan år 2017 under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft direkt efter antagande.

## Risker och osäkerheter

Anläggandet av de allmänna platserna sker efter att bostadsprojektet färdigställts i första hand men viss osäkerhet föreligger då tidplanen för bostadsprojektet kan komma att förskjutas beroende på hur redan befintliga hyresgäster kan evakueras. Om staden anser det nödvändigt så kan utbyggnaden av de allmänna platserna ske parallellt med bostadsprojektet.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektekonomi är god och medför ett överskott till staden. Markförsäljningen sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kontoret anser att förslaget är bra då det ger ett tillskott på bostäder i ett attraktivt läge med närhet till god kollektivtrafik.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal