

Handläggare
Gustaf Schneider
08-508 263 35**Till**
Exploateringsnämnden
2018-10-18

Exploateringsavtal för bostäder och handel inom fastigheten Ferdinand 9 i Sundby med KF Fastigheter AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering invid Ferdinand 9 omfattande investeringsutgifter om 17 mnkr och investeringsinkomster om 14,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med KF Fastigheter AB avseende fastigheten Ferdinand 9 i stadsdelen Sundby och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal till följd av exploateringen.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneider@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Ett planförslag har tagits fram för ny bebyggelse med ca 200 bostäder och ca 4000 kvm BTA handel på privatägd mark. Projektet ligger nära Spånga station och på andra sidan Mälarbanan är utvecklingsområdet Bromstensstaden beläget. Ca 6 st av bostäderna planeras som LSS-boende. Detaljplanen omfattar förutom kvartersmarken även korsningen Spångavägen-Bromstensvägen som byggs om från dagens trevägskorsning till en fyrvägskorsningen för att trafikförsörja den nya bebyggelsen. Bromstensvägen kompletteras också med en ny gång- och cykelbana. Staden och Bolaget har enats om att staden genomför detaljplanen i den del som avser de allmänna anläggningarna. Bolaget ersätter staden för genomförandet av de allmänna anläggningar som är en direkt konsekvens av Bolagets exploatering. Bolaget kommer att faktureras löpande allteftersom anläggningarna färdigställs.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 1 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 17 mnkr, varav 0,7 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 87 %.

Projektet bidrar med bostäder och handel på privat mark centralt i Spånga. Bolaget ersätter löpande staden för den faktiska kostnaden för ombyggnad av de befintliga allmänna anläggningarna varför staden står en mycket liten ekonomisk risk i projektet.

Bakgrund till överenskommelsen

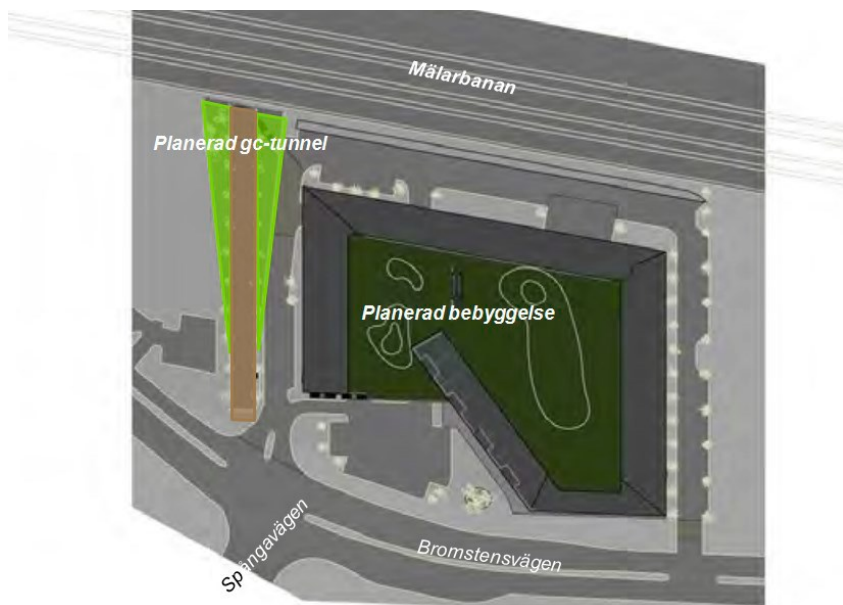
Ett planförslag har tagits fram för ny bebyggelse inom fastigheten Ferdinand 9 som ägs av KF Fastigheter AB. Fastigheten är belägen ca 450 meter sydost om Spånga Station och upptar en yta av totalt ca 15000 kvm. Fastigheten var tidigare bebyggd med flera mindre byggnader i ett plan, uppförda vid olika tidpunkter, men dessa är rivna sedan ett par år tillbaka. Fastigheten gränsar i sydost till en dagligvaruhandel och i nordväst till ett djursjukhus. Sydväst om fastigheten går den hårdtrafikerade Bromstensvägen med ca 19000 fordonsrörelser per dygn. Längs denna finns bostäder och en bensinstation vid korsningen Bromstenvägen/Spångavägen. I nordost gränsar fastigheten till Mälarbanan, för vilken en ny detaljplan nyligen tagits fram för breddning av

spåren. Genomförandeavtal har tecknats mellan Trafikverket och staden. Avtalet reglerar bl.a finansiering av en ny GC-tunnel under Mälarbanan som genom ramp med gradänger längs sidan ansluter till fastigheten Ferdinand 9. Tunneln kopplar området till Bromstens industriområde som ligger direkt norr om Mälarbanan och som är under omvandling till blandstad (Bromstensstaden).



Planförslaget möjliggör uppförande av en ny butiksbyggnad om ca 4000 kvm BTA för dagligvaruhandel med både markparkering och parkeringsdäck i två plan. Runt butiken och p-däcket anläggs ett sammanhängande bostadskomplex, innehållande ca 200 bostäder i form av en krans som ramar in en grön bostadsgård på butikens och däckets tak. Alla våningsplan utom bottenvåningen planeras inrymma bostäder. Bostadsdelens våningsantal varierar med bebyggelsen där den lägsta delen är två våningar medan den högsta delen är sju våningar. Ett antal bostäder, ca 6 st, planeras som LSS-boende.

Angöring och varutransport sker via korsningen Bromstensvägen/ Spångavägen. Bostadsparkering anläggs dels i p-däckets övre plan, dels som markparkering. Planen möjliggör dessutom en ny elnätstation.



Detaljplanen omfattar förutom kvartersmarken även korsningen Spångavägen/Bromstensvägen som byggs om från dagens trevägskorsning till en fyrvägskorsningen för att trafikförsörja den nya bebyggelsen. Bromstensvägen kompletteras också med en ny gång- och cykelbana.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 10 november 2011 startpromemorian för planläggning av fastigheten Ferdinand 9. Antagande av detaljplanen planeras ske i stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2018.

Exploateringsavtal

Innehållet i exploateringsavtalet (bilaga 1) är sedvanligt för denna typ av projekt. Avtalet omfattar fastigheten Ferdinand 9 som ägs av Ferdinand 9 i Stockholm AB (helägt dotterbolag till KF Fastigheter AB), nedan kallad Bolaget, samt intilliggande gatumark. Enligt exploateringsavtalet erlägger Bolaget exploateringsbidrag för projektering och byggande av alla anläggningar på allmän plats (korsningen och gc-vägen) samt stadens kostnader för inlösen av mark för ombyggnaden. Bolaget ska dock inte stå för de merkostnader som uppstår på grund av att korsningen ska sänkas, eftersom det är förorsakat av den nivå som Trafikverket och staden kommit överens om för den nya gång- och cykeltunneln under Mälarbanan. Dessa merkostnader beräknas uppgå till ca 0,6 mnkr. I exploateringsavtalet regleras också att Bolaget efter överenskommelse med Spånga-Tensta

stadsdelsförvaltning ska projektera, bygga och upplåta sex stycken enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som gruppbostad.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden och Bolaget har enats om att staden genomför detaljplanen i den del som avser de allmänna anläggningarna. Bolaget ersätter staden för genomförandet av de allmänna anläggningar som är en direkt konsekvens av Bolagets exploatering. Bolaget kommer att faktureras löpande allteftersom anläggningarna färdigställs. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms inte påverkas av projektet då investeringen avser ombyggnad av befintliga allmänna anläggningar.

I detta ärende uppgår investeringen till 17 mnkr. Exploateringen ger ett mindre underskott till staden. Det beror på att staden hittills stått för sin egen tid i projektet samt att staden medfinansierar en mindre del av gatuombyggnaden (ca 0,6 mnkr i dagens penningvärde).

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Nettonuvärde och nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet samt exploateringstal redovisas inte då bebyggelsen i sin helhet uppförs på privatägd mark.

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 1 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 17 mnkr, varav 0,7 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata. Inkomsterna beräknas till ca 14,8 mnkr i löpande prisnivå och består av exploateringsbidrag. I dagens penningvärde uppgår exploateringsbidraget till 14,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 87 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 17 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 14,8 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 (-)	-0,7	-0,3	-10,6	-3,2	0,0	-2,2	-17,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	9,7	3,2	0,0	1,9	14,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,7	-0,3	-0,9	0,0	0,0	-0,2	-2,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Driftbudget

De framtida driftkostnaderna för staden bedöms inte påverkas av projektet då investeringen avser ombyggnad av befintliga allmänna anläggningar.

Ekonomiska osäkerheter

Staden står endast för ca 0,6 mnkr av den totala uppskattade kostnaden på ca 14,8 mnkr för gatuombyggnaden (dagens penningvärde) varför den ekonomiska risken för staden är mycket liten.

Slutsats-ekonomi

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

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för gatuombyggnaden och bostadsbyggnationen för att samordna exploateringsåtgärderna. Färdigprojektering av gatan beräknas kunna påbörjas våren 2019 och gatuombyggnaden beräknas kunna påbörjas hösten 2019.

Risker och osäkerheter

Förutom staden och Bolaget har även Stockholm Vatten och Avfall AB samt Trafikverket planerade arbeten i området med en

dagvattenledning i Bromstensvägen respektive en gång- och cykeltunnel under Mälarbanan. Samordning av anläggningsåtgärder och byggetableringsytor kommer att bli avgörande för en god framdrift i projektgenomförandet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen vars behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen har säkerställts i exploateringsavtalet.

Under planarbetets gång har samråd skett med trafikkontoret angående utformningen av korsningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar med bostäder och handel på privat mark centralt i Spånga. Bolaget ersätter löpande staden för den faktiska kostnaden för ombyggnad av de befintliga allmänna anläggningarna som är en direkt konsekvens av Bolagets exploatering. Staden står därmed en mycket liten ekonomisk risk i projektet.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal