

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77**Till**
Exploateringsnämnden
2018-11-15

Bostäder inom del av fastigheten Nälsta 5:2 vid Täbylundsvägen i Nälsta. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4 mnkr (inriktningsbeslut).

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Vid exploateringsnämndens sammanträde 2015-02-19 anvisades mark till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Svenska Hem i Bromma Mark XVII AB, nedan kallat Bolaget.

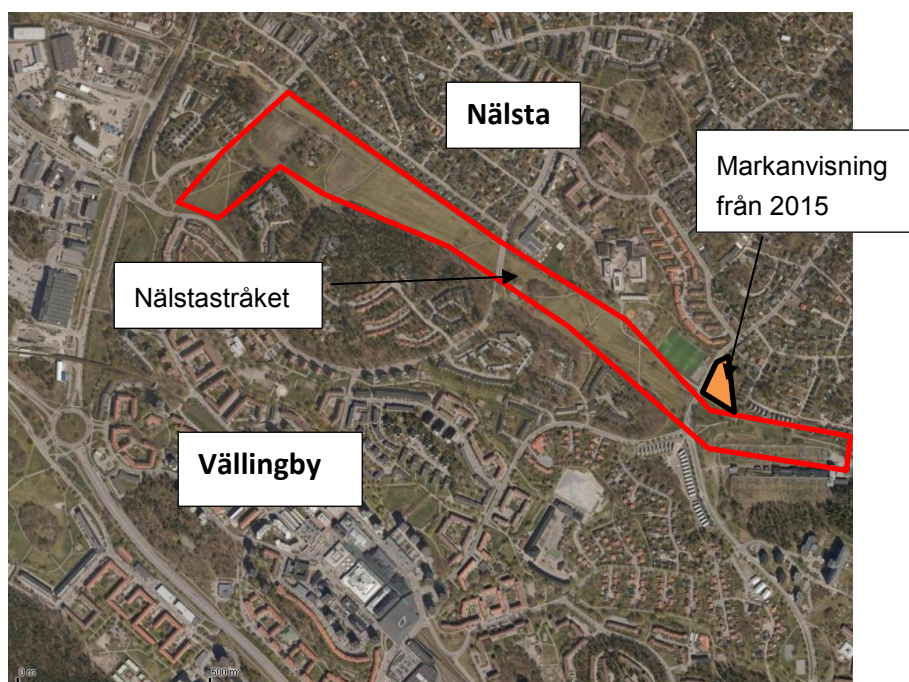
Markanvisningen avser ca 84 lägenheter med bostadsrätt inom del av fastigheten Nälsta 5:2 intill Täbylundsvägen i Nälsta.

Omläggning av luftburna kraftledningar inom projektet Stockholm Ström har möjliggjort bostäder på denna plats. Området vid Täbylundsvägen gränsar mot Nälstråket.

I samband med markanvisningen angav nämnden i ett särskilt uttalande att det är viktigt att stärka de gröna sambanden och den rekreativa miljön inom Nälstråket. Vidare efterfrågade nämnden ett helhetsgrepp för området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 267 77
Växel 08-508 276 00
anna-greta.holmbom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Exploateringskontoret har låtit göra en landskapsutredning av Nälstastråket. Utredning visar att det saknas ett tydligt sammanhängande gång- och cykelstråk längs Nälstastråket och utredningen förespråkar att en ny gång- och cykelväg anläggs utmed vattendraget Nälstaån.



Karta med markanvisningen och Nälstastråket mellan stadsdelarna Nälsta och Vällingby.

Inom projektet planeras halva sträckan av den gång- och cykelväg som föreslås i landskapsutredningen att anläggas som grönkompensation inom projektets budget. Kostnaden för projektets genomförande ökar till mer än det dubbla varför ett nytt inriktningsbeslut föreslås. I samband med markanvisningen 2015 omfattade inriktningsbeslutet en budget under 10 mnkr vilken godkändes av kontoret på delegation.

Anläggningen av den nya gång- och cykelvägen föreslås ske intill Nälstaån mellan Skattegårdsvägen till Täbylundsvägen. Även söder om exploateringsprojektet anläggs en ny gång och cykelväg som därefter ansluts till befintliga gång- och cykelstråk. Den nya sträckningen är ca 800 meter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 15 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 24 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 47 mnkr. Projektets täckningsgrad

inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 159 %. Utredningskostnaderna fram till genomförandebeslut uppskattas till 4 mnkr.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner det reviderade inriktningsbeslutet.

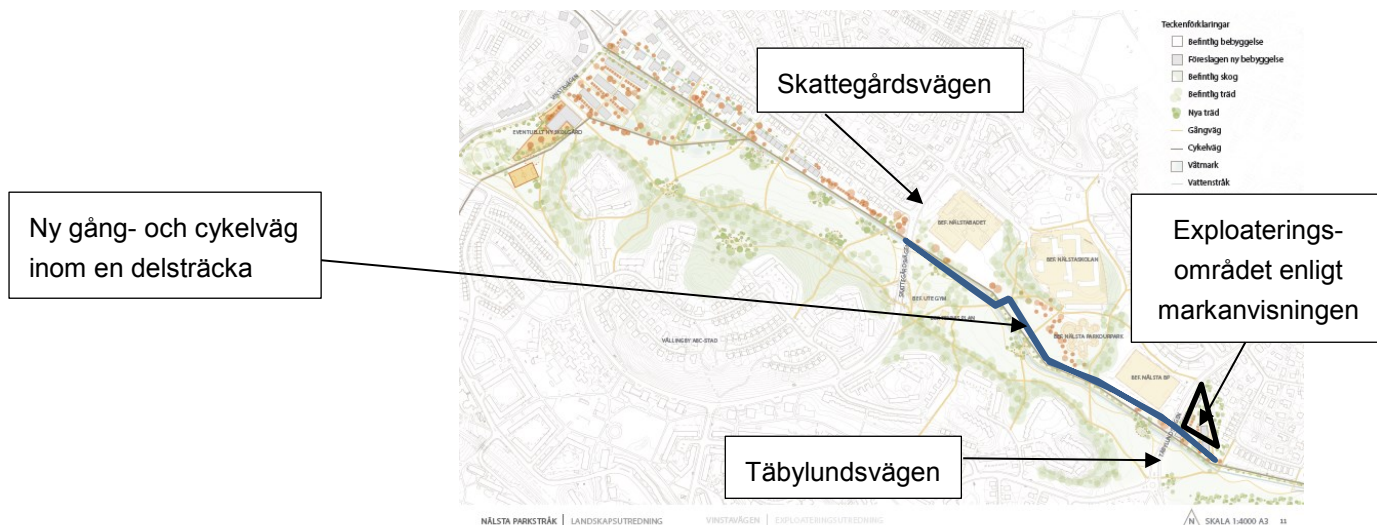
Bakgrund

Vid exploateringsnämndens sammanträde 2015-02-19 anvisade mark till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Svenska Hem i Bromma Mark XVII AB, nedan kallat Bolaget. Markanvisningen avser ca 84 lägenheter med bostadsrätt inom del av fastigheten Nälsta 5:2 intill Täbylundsvägen i Nälsta. Marken avses säljas till Bolaget.

Området vid Täbylundsvägen gränsar mot Nälstastråket. Omläggning av kraftledningar inom projektet Stockholm Ström har möjliggjort bostadsbebyggelsen. Det kraftledningsstråk med luftburna ledningar som tidigare hade sin dragning över Nälstastråket har nu monterats ned och finns på annan plats.

I samband med markanvisningen angav nämnden i ett särskilt uttalande att det är viktigt att stärka de gröna sambanden och den rekreativa miljön inom Nälstastråket. Vidare efterfrågade nämnden ett helhetsgrepp för området.

Exploateringskontoret har låtit göra en landskapsanalys och efterfrågat förslag till åtgärder. Övergripande slutsatser av analysen är att det nuvarande Nälstastråket är ett mycket karaktärsfullt och vackert landskapsrum men det är dåligt länkat till omgivande bebyggelseområden. Här finns en stor potential och många möjligheter att med nya gång- och cykelstråk, en genomtänkt programmering samt med en medveten rumslig landskapsgestaltning länka samman de olika omgivande områdena till dalgången och låta parkstråket bli ett samlande aktivt landskaps- och parkrum för hela Nälsta närområde. En sammanhållen idé för utveckling av Nälstastråket och åtgärder kan förverkligas succesivt t.ex. i samband med exploateringsprojekt inom närområdet.



Landskapsutredning för Nälstastråket 2017-12-14

I landskapsanalysen föreslås att anlägga en gång- och cykelväg intill vattendraget Nälstaån. Denna gång- och cykelvägen kan fullt utbyggd länka samman stadsdelarna Vinsta, Nälsta och Vällingby i ett sammanhängande gång- och cykelvägnät. En delsträcka av denna gång- och cykelväg föreslås anläggas och finansieras inom projektet vid Täbylundsvägen.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning 2015-02-19.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-02-23.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 positivt nettonuvärde om 15 mnkr motsvarande 280 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 23,7 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredning av projektets förutsättningar.

Inkomsterna beräknas till cirka 46,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av markförsäljning. Reavinsten beräknas uppgå till 45,9 mnkr.

Investeringsutgifterna omfattar byggande av 800 meter lång gång- och cykelväg inom Nästastråket samt ombyggnad av trottoar, trädplantering och cykelbana utmed Täbylundsvägen intill exploateringsprojektet. Vidare kommer placeringen av övergångsställen och busshållplats att ses över på denna delsträcka av Täbylundsvägen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 378 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 159 %.

Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 23,5 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 46,7 mnkr i löpande prisnivå. 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-0,6	-2,2	-2,7	-17,7	0,0	-23,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-0,6	-2,2	-2,7	-17,7	0,0	-23,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	46,7	0,0	46,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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	0,0	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 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	45,9	0,0	0,0	totalt 45,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	45,9	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 200 tkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 800 tkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 45,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Marken inom området består av lera. Kostnaderna för gång- och cykelvägen och ombyggnad av trottoar mm baseras på en uppskattning av anläggningskostnaderna. En geoteknisk undersökning kommer att göras som kan ge närmare besked om anläggningskostnaderna.

Markföroreningar inom området har inte undersökts då det inte finns någon misstanke om att marken skulle vara förorenad. Förekomst av markföroreningar skulle kunna fördyra projektet.

En annan osäkerhet är också marknadsläget vid upphandling av markentreprenaden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har tidigare bedömt hur projektet överensstämmer med stadens mål i samband med markanvisningen 2015. Projektet uppfyller väl bostadsmål, tillgänglighet etc.

Miljö

Kontoret angav vid markanvisningen 2015 att en utredning bör göras av hur grönområdet Nälstastråket kan stärkas som rekreationsområde. Kontoret har gjort en områdesanalys och en landskapsutredning angående Nälstastråkets kvaliteter. En övergripande slutsats av analyserna är att det nuvarande Nälstastråket är ett mycket karaktärsfullt och vackert landskapsrum. Det är dåligt länkat till omgivande bebyggelseområden. Här finns en stor potential och många möjligheter att med nya gång- och cykelstråk, en genomtänkt programmering samt med en medveten rumslig landskapsgestaltning länka samman de olika omgivande områdena och låta parkstråket bli ett samlande aktivt landskaps- och parkrum för hela Nälsta närområde.

I landskapsanalysen föreslås att ett nytt gång- och cykelstråk anläggs utmed Nälstaån inom Nälstastråket.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslås att en del av gång- och cykelvägen, mellan Skattegårdsvägen och Täbylundsvägen, utförs inom budget för detta projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till slutet av år 2020. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt årsskiftet 2019/20. Samtidigt ska exploateringsnämnden godkänna en överenskommelse om exploatering mellan exploatören och nämnden.

Risker och osäkerheter

Tidplanen är beroende av att detaljplanen vinner laga kraft som beräknat. Några större risker för projektets genomförande utöver det ekonomiska tycks inte finnas inom projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Samtliga förvaltningar är positiva till den föreslagna gång- och cykelvägen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är ett bra projekt. Genom att bygga en ny gång- och cykelvägen kommer rekreationsområdet att bli mer tillgängligt för boende i närområdet.

Slut

Bilagor

Bilaga 1 Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal