

Handläggare
Lukas Kvarfordt
08-508 87 609**Till**
Exploateringsnämnden
2020-06-11

Bostäder inom fastigheten Mariehäll 1:10 samt Mariehäll 1:62 i Mariehäll med Veidekke Bostad AB. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Mariehäll 1:62 och Mariehäll 1:10 omfattande investeringsutgifter om 32,6 mnkr och investeringsinkomster om 13,9 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
FörvaltningschefNiklas Karlsson
Tf. avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade i september 2010 att markanvisa del av Mariehäll 1:10 till Veidekke Bostad AB, nedan kallat Bolaget, för bostäder. Detaljplanen för området antogs av stadsbyggnadsnämnden 2016-11-24 och vann laga kraft 2017-07-04. Detaljplanen medger byggnation av totalt ca 107 lägenheter inom stadens mark samt intilliggande fastighet Minnet 4 som ägs av Bolaget.

Exploateringsnämnden godkände 2016-11-10 ärendet ”Överenskommelse om exploatering inom fastigheterna Minnet 4, Mariehäll 1:62 samt Mariehäll 1:10 med Veidekke Bostad AB samt försäljning av fastigheten Mariehäll 1:62 samt del av fastigheten Mariehäll 1:10. Försäljning av mark.”

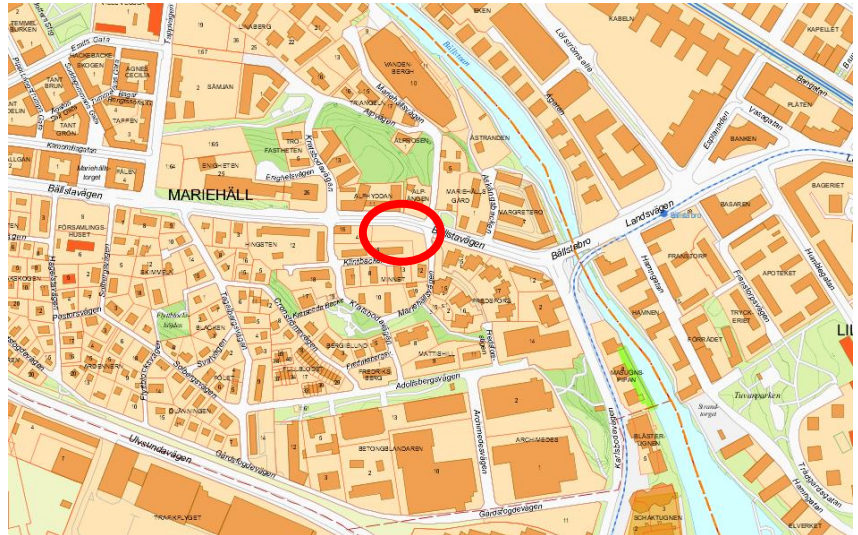
Överenskommelse om exploatering innebär bl. a. att Bolaget förvärvar ca 1920 kvm av stadens fastighet Mariehäll 1:10 mot en preliminär köpeskilling om ca 70,3 mnkr i dagens penningvärde.

I tjänsteutlåtandet som låg till grund för exploateringsnämndens beslut 2016-11-10 förutsatte man att utgifterna understeg 10 mnkr och att genomförandebeslut därför kunde tas på delegation inom kontoret. I vidare projektering av allmän plats har det bland annat visat sig att ytterligare ledningar behöver flyttas och att gatusektionen behöver ändras. Detta har gjort att utgifterna i projektet numera beräknas överstiga 10 mnkr och att ett reviderat genomförandebeslut därför måste godkännas av exploateringsnämnden. I området finns idag en nätstation som behöver en provisorisk plats under byggtiden, vilken staden ansvarar för. Den tidigare tänkta provisoriska platsen visade sig i sent skede inte vara möjlig och man har behövt utreda ny tillfällig placering, vilket har lett till att projektet har dragit ut på tiden. Samtidigt har vidare projektering av allmän plats skett.

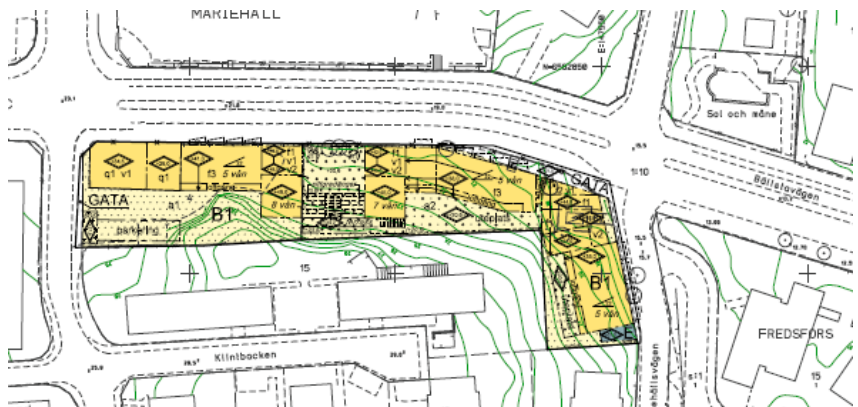
Försäljningsinkomster beräknas till ca 70 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-08-18 (dnr E2008-384-823) vad gäller bostadsändamål samt 2016-03-03 (dnr E2016-00336) för lokaler.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positiv nettonuvärde om 54 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 32,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 256 procent.

Bakgrund till projektet



Projektets plats i Mariehäll.



Del av detaljplanekartan.

I september 2010 fattade exploateringsnämnden beslut om att markanvisa del av Mariehäll 1:10 till Veidekke Bostad AB för bostadsbebyggelse. Staden åtog sig gentemot Bolaget att flytta befintlig nätstation inom Mariehäll 1:62 till förmån för bostadsprojektet.

Exploateringskontoret har tecknat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2010, se nedan.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en ny detaljplan, *Detaljplan för del av fastigheten Mariehäll 1:10 mm vid korsningen Bällstavägen – Mariehällsvägen i stadsdelen Mariehäll, Dp 2011-22001*. Detaljplanen antogs 2016-11-24 av stadsbyggnadsnämnden och vann laga kraft 2017-07-04.

Under processens gång förvärvade Bolaget fastigheten Minnet 4 som var privatägd och ligger intill det markanvisade området. Förslag till ny detaljplan samt förslag till överenskommelse om exploatering berör därför, förutom del av Mariehäll 1:10 samt Mariehäll 1:62, även Minnet 4.

Planområdet ligger invid Bällstavägen i Mariehäll i Bromma och är idag planlagt som naturmark samt för nätstation. Planerad bebyggelse rymmer ca 107 lägenheter samt lokaler för handel eller annan verksamhet i bottenvåningarna mot Bällstavägen.

Parallellt med planarbetet för detta bostadsprojekt har ett annat bostadsprojekt blivit klart på andra sidan Bällstavägen, inom den privatägda fastigheten Alphyddan 11. De båda bostadsprojekten föranleder en ombyggnad av Bällstavägen, ungefärligen på sträckan mellan Kratsbodavägen och Mariehällsvägen. Gatuombyggnaden bekostas av staden och finansieras genom markförsäljning inom ramen för detta projekt, samt genom exploateringsbidrag från Bolagets projekt Minnet 4 och exploateringsbidrag från bostadsprojektet på Alphyddan 11.

Vid projektering av allmän plats har det visat sig att en del ledningar behöver flyttas och att gatusektionen behöver ändras. Detta har gjort att utgifterna i projektet numera beräknas överstiga 10 mnkr och att genomförandebeslut därför måste godkännas av exploateringsnämnden.

Tidigare beslut

2010-09-28, Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till Veidekke Bostad AB (ExplN).

2012-03-08, Startpromemoria för planläggning av fastigheten Mariehäll 1:10 vid kvarteret Minnet i stadsdelen Mariehäll(SBN).

2016-11-10, Överenskommelse om exploatering inom fastigheterna Minnet 4, Mariehäll 1:62 samt Mariehäll 1:10 med Veidekke Bostad AB samt försäljning av fastigheten Mariehäll 1:62 samt del av fastigheten Mariehäll 1:10. Försäljning av mark.

2016-11-24, Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplan för området.

2017-07-04, Detaljplanen över området vann laga kraft.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har efter nämndens beslut tecknat överenskommelse om exploatering med Bolaget den 2016-11-20. Nedan följer en sammanställning av de centrala punkterna i avtalet.

Markförsäljning

Staden överlåter med äganderätt till, Bolaget, ett område om cirka 1920 kvadratmeter bestående av fastigheten Mariehäll 1:62 samt del av Mariehäll 1:10 för en preliminär köpeskilling om ca 35 000 000 kr (prisläge juni 2010). Justerat till dagens penningvärde blir köpeskillingen cirka 70 300 000 kr.

Exploateringsbidrag

Bolaget betalar ett exploateringsbidrag till staden för ombyggnad av gatan för den del av gatuombyggnaden som avser Minnet 4. Bolaget ska stå för 15 % av den faktiska kostnaden för utredning, projektering samt ombyggnad av gatan och staden för 35 %. Resterande 50 % av kostnaderna finansieras genom exploateringsbidrag från projektet inom Alphyddan 11.

Flytt av nätstation

Staden svarar för kostnader för projektering och flytt av Ellevios nätstation med tillhörande ledningar från Mariehäll 1:62 till föreslagen placering enligt framtagna detaljplan för området. Staden bekostar även den tillfälliga nätstation som behövs under utbyggnaden.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor för exploatering inom Stockholm stad.

Expertrådet har godkänt ärendet 2010-08-18 (dnr E2008-384-823) vad gäller bostadsändamål samt 2016-03-03 (dnr E2016-00336) för lokaler.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 584 kr per ljus BTA bostäder och 3 358 kr per ljus BTA lokaler.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 32,6 mnkr.

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 54 mnkr motsvarande 350 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,79.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 32,6 mnkr, varav 5 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. De totala utgifterna avser främst omläggning av gata, flytt av nätstation samt projektering. Inkomsterna beräknas till ca 13,9 mnkr. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 70,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 69,4 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 120 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 256 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 32,6 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 13,9 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,0	-	-	-3,5	-3,2	0,0	-32,6
Inkomster (exkl. försäljning)	1,0	10,0 0,0	10,9 0,0	12,9	0,0	0,0	13,9
Nettoutgift (-) /- inkomst	-4,0	- 10,0	- 10,9	9,4	-3,2	0,0	-18,7
Försäljningsinkomst	0,2	70,1	0,0	0,0	0,0	0,0	70,3

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- 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 - 0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,4	år 2026
Reavinst/förluster	69,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 69,4
Summa resultatpåverkan nämnd	69,4	0,0	0,0	0,0	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 inte påverkas nämnvärt. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå

till ca 0,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 69,4 mnkr.

Stadens drift och underhållskostnader påverkas endast till följd av den ökade belastning som ytterligare boende medför. Ytterst lite ny allmän plats tillskapas, det är befintliga ytor som byggs om.

Ekonomiska osäkerheter

Det bedöms inte föreligga några större ekonomiska osäkerheter i projektet. Den senaste kostnadsuppskattningen som ligger till grund för nuvärdeskalkylen togs fram under 2020 och är baserad på färdiga bygghandlingar och kan därför antas vara relativt säker.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi ger ett positivt nettonuvärde till staden, projektet har god täckningsgrad. Det bedöms inte föreligga några större ekonomiska osäkerheter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella exploateringen avser ca 107 lägenheter i bostadsrätt. Projektet ligger i ett gott kollektivtrafikläge i närheten av befintliga busslinjer, tvärbanans Solnagren och den planerade Kistagrenen.

Lokaler

Lokaler planeras i bottenvåningen mot Bällstavägen med angöring på Bällstavägen

Miljö

Miljökonsekvenser har utretts i planarbetet, bland annat, dagvatten, ekologi och miljökvalitetsnormer för vatten. Stadens dagvattenstrategi bedöms uppfyllas. Området där projektet ligger utgörs av naturmark som inte bedöms ha höga ekologiska värden eller rekreativa värden. Projektet bedöms inte påverka möjligheterna för att uppnå miljökonsekvensnormer för vatten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet har avsatt medel för grönkompensationsåtgärder i form av upprustning av en gammal trappa som tillgängliggör ett grönområde i närheten av projektet vilket ökar rekreativvärdena i området. Den befintliga trappan är förfallen och går inte att nyttja idag. Åtgärden ansågs lämplig eftersom projektet tar ett befintligt grönområde med relativt låga rekreativvärden i anspråk.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Mariehäll 1:10 och Mariehäll 1:62 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Detta enligt den markanvisningspolicy som gällde vid tidpunkten för markanvisning.

Tillgänglighet

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra någon väsentlig negativ påverkan på barn. Grönkompensationen som tillgängliggör en annan grönyta ersätter delvis de rekreativa värden som funnits på platsen för projektet.

Jämställdhet

Trygghetsmätningen i stadsdelen visar att 4 % känner sig otrygga i sitt bostadsområde i Bromma, där det är 4 % av kvinnorna och 3 % av männen som upplever det så. Området för projektet ligger intill Bällstavägen, projektet har bland annat lokaler i bottenvåning vilket kommer att hjälpa att få Bällstavägen att upplevas trygg.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden ska påbörja sina arbeten på allmän plats under 2020. Först ska staden och de berörda ledningsägande bolagen genomföra sina arbeten, i detta första skede så förbereds ledningsdragningar

och grundläggningen för den provisoriska nätstationen tills den kan byggas in i projektet. Bolaget planerar sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Risker och osäkerheter

I detta skede syns inga större risker. Det finns en osäkerhet i hur länge den provisoriska elnätsstationen kommer att behöva stå på sin plats i parken innan den kan flytta in i projektet. Det arbetet är beroende av hur Bolagets projekt går framåt.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som trots en ökning i utgifter ger ett positivt nettonuvärde för staden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal