

Handläggare
Zeinab Jama
08-508 266 38**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Solhem 16:1 m.fl. i stadsdelen Solhem med AB Borätt. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Solhem 16:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 82,5 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Solhem 16:1 m.fl. till AB Borätt med en försäljningsinkomst om cirka 110,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 38
Växel 08-508 276 00
zeinab.jama@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

AB Borätt, nedan kallat Bolaget, fick år 2014 en markanvisning för del av stadens fastigheter Solhem 16:1, 19:8, 19:16, 21:1-4 för bostadsbebyggelse. Projektet omfattar ca 128 lägenheter med bostadsrätt och lokaler i bottenvåningen.

En ny detaljplan har tagits fram för projektet som har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2019-12-12. Kommunfullmäktige beslutar om antagande av detaljplanen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 31 mnkr. Nuvärdet blir 14 mnkr med tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 82,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 110,7 mnkr. Expertrådet godkände ärendet 2012-04-11 (bostäder) och 2014-04-02 (lokaler).

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har träffats med Bolaget.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till överenskommelsen



Karta som visar planområdets avgränsning

Bolaget fick år 2014 en markanvisning för att bygga bostäder med bostadsrätt på platsen och detaljplanearbetet startade år 2016.

För området gäller stadsplan 6945 från 1970 samt detaljplan 94062 från 1996. Stadsplan 6945 omfattar en större del av Spånga centrum, varav den del som berör aktuellt planområde är planlagd som parkeringsändamål, gata eller park. Planerna har inom aktuellt område ej genomförts och genomförandetiderna har löpt ut. Dp 94062 berör endast en mindre del av planområdet i öster och är planlagd som allmän platsmark i form av gata och park.

Platsen har sedan 1940-talet varit bebyggd med två flerbostadshus. Fastigheterna med husen har vid olika tillfällen köpts in av staden, senast år 2006 efter att en förfrågan om detta inkommit från dåvarande fastighetsägare. Fastighetskontoret har på uppdrag av exploateringskontoret förvaltat husen, som har varit i ett sådant skick att det inte har varit ekonomiskt försvarbart att återställa/renovera dem. Byggnaderna revs år 2019.

Området består idag huvudsakligen av en grusyta där de två tidigare byggnaderna stod. Platsen omges av Bromstensvägen och Spånga Kyrkväg. Den sistnämnda går i öster på viadukt över både Bromstensvägen och Mälärbanan. I planområdet ingår även ett mindre skogsområde samt mindre impedimentsytor väster om viadukten.

En stor del av den intensiva busstrafiken till Spånga station passerar på Spånga Kyrkväg och det har därför varit angeläget att rätta ut vägsträckan för att skapa en bättre framkomlighet för bland annat stomlinjen.

Bostadsbebyggelsen är förenlig med översiktsplanen. Pågående markanvändning är tät stadsbebyggelse. Spånga anges som en attraktiv tyngdpunkt, där en tätare bebyggelsestruktur ska utvecklas genom attraktiva bostäder, en mångfald av verksamheter, service och tillgänglighet till parker. Med cirka 170 meter till Spånga station och bussterminal hör aktuellt område tydligt till tyngdpunkten.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog 2006-08-31 ett beslut om förvärv av fastigheterna Solhem 20:3 och Solhem 20:4.

Exploateringsnämnden beslutade 2014-06-12 om markanvisning till AB Borätt, inom del av fastigheten Solhem 16:1 m.fl., samt om inriktningsbeslut.

Exploateringsnämnden fattade rivningsbeslut på delegation 2018-10-31.

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för detaljplaneläggning 2016-02-25 och godkände sedan detaljplanen 2019-12-12.

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Solhem 16:1 m.fl. har upprättats mellan staden och Bolaget. Bolaget ska uppföra ca 128 bostadsrätter med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Parkering till de nya bostäderna löses genom garage.

Bolaget planerar att bygga en gruppbostad om sex lägenheter och en gemensamhetslokal i samråd med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning.

Staden och Bolaget har kommit överens om pris för marken om 5300 kronor per kvm ljus BTA för bostäder och 2 500 kr per kvm BTA för kommersiella lokaler (som inte får användas för

bostadsändamål enligt detaljplan). Priserna är bestämda i prisläge december 2011 och ska regleras – upp eller ner- fram till tillträdesdagen i enlighet med index. De indexreglerade markpriserna uppgick i september 2020 till 8 638 kronor per kvm ljus BTA för bostäder respektive 3 337 kronor per kvm BTA för lokaler. Dessa priser resulterar i preliminära köpeskillingar om 102 136 000 kr för bostadsdelen och 2 169 000 kr för de kommersiella lokalerna.

Expertrådet godkände ärendet 2012-04-11 (bostäder) och 2014-04-02 (lokaler), dnr E2011-384-960.

Staden ansvarar för utbygganden av den allmänna platsmarken som huvudsak omfattas av ombyggnaden av Spånga Kyrkväg, en ny vändplats samt ledningsomläggning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 82,5 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 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. I detta projekt tas även hänsyn till tidigare nedlagda utgifter då förvärv av mark har gjorts för att möjliggöra projektet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 31 mnkr motsvarande 252 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Nuvärdet med tidigare nedlagda utgifter och inkomster blir 14 mnkr motsvarande 109 tkr/ekvivalent lägenhet.

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

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,56.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 82,5 mnkr, varav 17,9 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna avser främst det förvärv av fastigheterna Solhem 20:3 och 20:4 som nämnden fattade beslut om 2006-08-31. De kommande utgifterna avser byggnation av gator och omläggning av ledningar.

Bolaget svarar för övriga kostnader så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 110,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 98,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 556 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 procent.

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 82,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-17,9	-2,7	-20,1	-22,9	-19,0	0,0	-82,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-17,9	-2,7	-20,1	-22,9	-19,0	0,0	-82,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	110,7	0,0	110,7

Stadens utgifter/inkomster 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	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,6	max -1,6	år 2024
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	98,6	0,0	0,0	totalt 98,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	98,6	-1,9		
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 ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 98,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

En systemhandling för allmän plats har tagits fram för att kunna säkerställa att projektet både är tekniskt och ekonomiskt genomförbart. Osäkerheter förenade med gatuombyggnaden har med tiden minimerats och risken för fördyringar bör vara relativt låg. Systemhandlingen är på en detaljeringsnivå som gör att omarbetning till bygghandling bör kunna ske på ett förhållandevis enkelt sätt. Det finns fortfarande en utgiftspost avsatt för oförutsett och risk motsvarande ca 10 % av totala investeringsutgifterna.

Genomförda markundersökningar visar att mark inom allmän plats och kvartersmark är förorenad. Detta behöver hanteras vid schaktarbeten. Omfattningen är svår att fastställa men kontoret har gjort en kostnadsuppskattning inklusive ett riskpåslag för att hantera förorenade massor. Överenskommelsen reglerar närmare villkoren för kostnadsfördelningen mellan staden och Bolaget.

Slutsats-ekonomi

Ekonomin för projektet visar på ett positivt nettonuvärde.

Bedömning är att ekonomin i projektet är god och att projektet kommer att ge ett ekonomiskt överskott till staden trots höga investeringsutgifter för allmän plats. Underlaget för utbyggnaden baseras bland annat på en framtagna systemhandling.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Projektet bidrar till att uppfylla bland annat följande mål:

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 bostäder fram till 2030. Platsen har goda kollektivtrafikförbindelser och ligger i närheten av pendeltågsstationen Spånga.

Den aktuella exploateringen avser ca 128 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 922 lägenheter i bostadsrätt (ca 27 % av bostadsbeståndet).

Lokaler

Projektet omfattas av bostäder med lokaler i bottenvåning vilket bidrar till arbetsplatser i området. Inom projektet ska även en gruppbofastad med sex lägenheter och en gemsamhetsyta inrymmas enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Miljö

Under detaljplanearbetet har ett antal miljökonsekvenser utretts såsom buller från trafik, skyfall, dagvattenhanteringen, farligt gods, markföroreningar etc. Utformningen av detaljplanen har tagit hänsyn till detta och miljökonsekvenserna kan hanteras i genomförandet

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Föreslagen exploatering innebär att det i huvudsak är redan hårdgjorda ytor som tas i anspråk. Längs Spånga Kyrkväg och längsmed Bromstensvägen är det i dagsläget naturmark där träd kommer behöva fällas i samband med att vägen dras om. I detaljprojekteringen prioriteras att skapa plats för ett par träd längs med den nya gångbanan.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom området 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

Angöring till kvarteret sker dels via angöringsfickor vid Spånga Kyrkväg och Bromstensvägen, dels från garaget. Bebyggelsens trapphus är tillgängliga. Gatan längs med kvarterets sydöstra sida (Spånga Kyrkväg) lutar. Tillgängligheten till de entréer som ligger längs med denna gata ska lösas genom att entréer ligger i inskjutna nischer där lutningen tas upp.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ inverkan på barn och deras livsmiljö. En lekplats planeras att byggas på innergården för att säkerställa närheten till lek för de boende i kvarteret. Bebyggelsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelnät vilket är positivt för äldre barn.

Jämställdhet

Projektet bidrar med ett tillskott av bostäder och lokaler i bottenvåning i närheten av bussterminalen och pendeltågsstationen Spånga. Bebyggelsen bidrar till att fler människor rör sig i närheten av och vid stationen och inom stadsdelen vilket kan öka känslan av trygghet för både kvinnor och män. Den nya bebyggelsens kollektivtrafiknära läge ger också möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor nyttjar kollektivtrafiken i större utsträckning än män.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i

samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas. Den konstnärliga gestaltningen kommer att utredas vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen är godkänd i Stadsbyggnadsnämnden och planerad att antas i Kommunfullmäktige våren 2021, samtidigt med genomförandebeslutet.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Risker och osäkerheter

Ovanstående tidplan är preliminär och riskerar att förskjutas om detaljplanen överklagas. Upphandling av entreprenör till önskad tidpunkt kan också ta tid.

Kontoret bedömer att projektet inte har några ytterligare större risk- eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka projektets tidplan eller genomförande.

Kommunikation

Kontoret har kontinuerligt samrått och diskuterat utbyggnadsförslaget i detaljplanarbetet med stadsbyggnadskontoret och utformat allmän platsmarken i samråd med trafikkontoret.

Samråd har även skett med stadsdelsförvaltningen som har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett centralt läge med

goda kommunikationsmöjligheter. Investeringar i Spånga Kyrkväg medför en förbättring av gatumiljön.

Kalkylen ger ett positivt nettonuvärde. En del osäkerhetsfaktorer finns men dessa kommer att hanteras under detaljprojekteringen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal