

Handläggare
Frida Månsson
08-508 64 05**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Nälsta 5:2 i Nälsta med Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB och Svenska Hem i Bromma Mark nr XVII AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Nälsta 5:2 omfattande investeringsutgifter om 29,4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av Nälsta 5:2 till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB och Svenska Hem i Bromma Mark nr XVII AB med en försäljningsinkomst om cirka 39,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
frida.mansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB och Svenska Hem i Bromma Mark nr XVII AB fick 2015-02-19 en markanvisning för bostäder längs Täbylundsvägen inom del av Nälsta 5:2. Projektet möjliggjordes bland annat på grund av att en tidigare luftburen kraftledning grävts ner på annan plats.

Ett detaljplaneförslag har tagits fram som möjliggör för byggnation av cirka 86 lägenheter fördelade på fem hus. Marken är idag planlagd som park och består av en öppen gräsyta med enstaka träd. Detaljplanen har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2020-12-10. Kommunfullmäktige beslutar om antagande av detaljplanen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 13 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 29,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 procent.

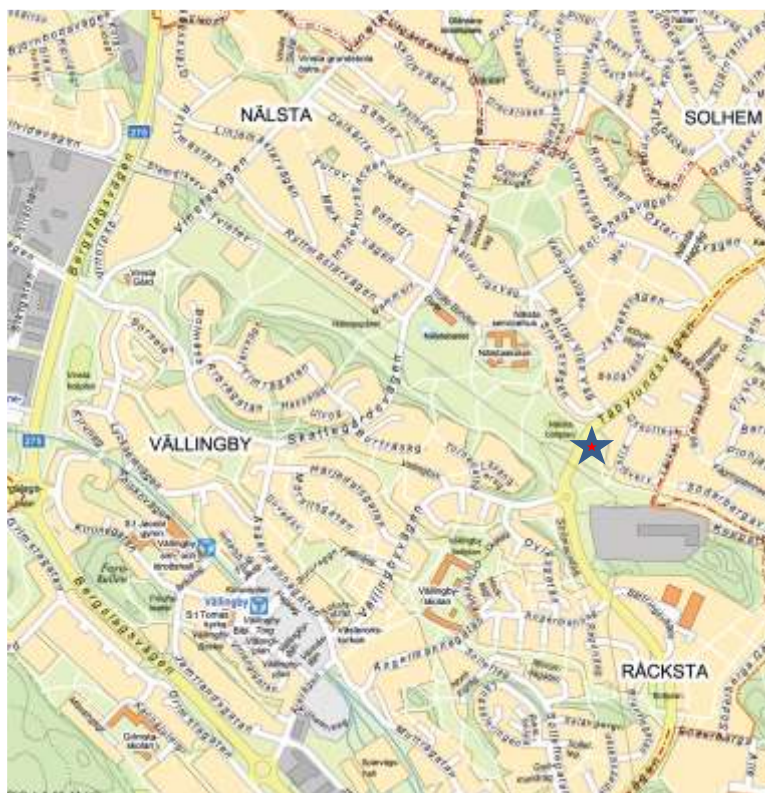
Försäljningsinkomster beräknas till 39,2 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-05-20.

Projektet överensstämmer med Stockholms stads övergripande bostadsmål.

Bakgrund till överenskommelsen

Genom Stockholms stads investeringar i projektet Stockholm Ström, dvs. omläggning av luftburna kraftledningar till markförläggning på annan plats inom kommunen, har mark frigjorts för bostadsbyggande. På detta sätt har ett område vid Täbylundsvägen i Nälsta intill Nälstråket blivit byggbart.

Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB (koncernbolaget) och Svenska Hem i Bromma Mark nr XVII (projekt drivande bolag), nedan gemensamt kallat Bolaget, har tillsammans med staden verkat för att ta fram ett förslag till ny detaljplan som möjliggör bostäder.



Projektets läge i stadsdelen.



Situationsplan. Illustration: Reflex

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden anvisade 2015-02-19 mark för bostäder till bolaget.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2017-02-23 och godkände för sin del detaljplanen 2020-12-10.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Nälsta 5:2.

Förslaget till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark reglerar överlåtelsen till Bolaget av den mark som avses bebyggas med bostadsrätter, köpeskillingen och genomförandet av exploateringen m.m.

Hänsyn till ökad våningshöjd och sovloft har tagits i beaktan vid värderingen av marken. Prisnivån 10 400 kr/kvm förutsätter ett omräkningstal BOA/ljus BTA om 62 %. För varje påbörjad procent högre omräkningstal ska priset höjas med 650 kr/kvm ljus BTA.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-05-20.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 400 kr/kvm ljus BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 29,4 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 13 mnkr motsvarande 345 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,69.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 29,4 mnkr, varav 3,8 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och nybyggnad av gång- och cykelväg.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 742 kr i fast prisnivå. Detta är relativt normalt i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 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 29,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,8	-0,4	-6,9	-18,4	0,0	0,0	-29,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,8	-0,4	-6,9	-18,4	0,0	0,0	-29,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	39,2	0,0	0,0	0,0	39,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

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

Driftbudget

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 0,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 37,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Risken för att projektekonomin förändras i någon större omfattning bedöms som godtagbar.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms utifrån detta ge ett positivt tillskott till stadens finanser utan att medföra några större kostnadsökningar i driftbudgeten.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument och kan konstatera att det bidrar till:

- mångfald av upplåtelseformer
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Miljö

Inom ramen för planarbetet har det utretts 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 den planerade gång- och cykelvägen, mellan Skattegårdsvägen och Täbylundsvägen, utförs inom budget för detta projekt. För att ta ett helhetsgrepp om stråket har projektet dock beslutat att avvakta anläggandet till dess att ett nystartat projekt längre västerut intill Vinstavägen har kommit längre.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Nälsta 5:2 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

Tillgänglighetsfrågorna har utretts under planprocessen.

Påverkan på barn

Utbyggnadsförslaget bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Jämställdhet

Projektet har potential att förbättra tryggheten för människor som rör sig längs Täbylundsvägen genom att nya entreér placeras ut mot gatan.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis påbörjar staden den ombyggnad av gatan som krävs, därefter påbörjar Bolaget uppförandet av sina byggnader. Bolaget planerar sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Risker och osäkerheter

Eventuella osäkerheter för projektet är kopplat till utbyggnaden då arbeten planeras av staden och Bolaget delvis samtidigt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen.

Projektet bedöms inte innebära några större risker för stadens del. Projektekonomi är god och projektet medför ett överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal