

**Handläggare**  
Jonas Norberg  
08-508 264 81

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-06-12

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Solhem 16:1, 19:8, 19:16 och Solhem 20:1-4 i Spånga till AB Borätt. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för Bostäder inom fastigheterna Solhem 16:1, 19:8, 19:16, 20:1, 20:2, 20:3 och 20:4 till AB Borätt och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet till en kostnad av ca 9,3 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Niklas Karlsson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 81  
Växel 08-508 276 00  
jonas.n.norberg@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

AB Borätt, nedan kallat bolaget, har sökt markanvisning på området invid Spångaviadukten för ny bostadsbebyggelse om cirka 185 bostadsrättslägenheter. Markanvisningen avser del av fastigheterna Solhem 16:1, 19:8, 19:16 och 20:1-4 i Spånga.

Området som föreslås anvisas till bolaget är cirka 5000 kvadratmeter och består idag till största delen av kvartersmark och allmän platsmark för gata och parkering. På kvartersmarken finns idag två befintliga flerbostadshus som staden äger. Totalt inrymmer husen 27 lägenheter varav 22 är uthyrda till hyresgäster, större delen på korttidskontrakt. Det finns tre lokaler i husen som är uthyrda.

Exploateringen kommer att ske på båda sidor om Spångaviadukten. Ett punkthus är föreslaget väster om viadukten på befintlig parkeringsplats samt ett större hus i kvartersstruktur öster om viadukten. För att möjliggöra exploateringen krävs en omdaning av Spånga kyrkväg. Ombyggnaden av Spånga kyrkväg är även ett led i de trafikförstärkningsåtgärder som identifierats i Spånga med anledning av omvandlingen av Bromstens industriområde till bostäder.

Bolaget valdes genom direktanvisning och har under en lång tid arbetat med förslaget.

Utöver bostäder innehåller projektet även lokaler i bottenvåningen. Genomförandetiden av projektet bedöms till ca två år efter att detaljplan för nybebyggelse vunnit laga kraft.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5300 kr per ljus kvm BTA med värdetidpunkt december 2011.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 4 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 113 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till ca 110 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 96 %.

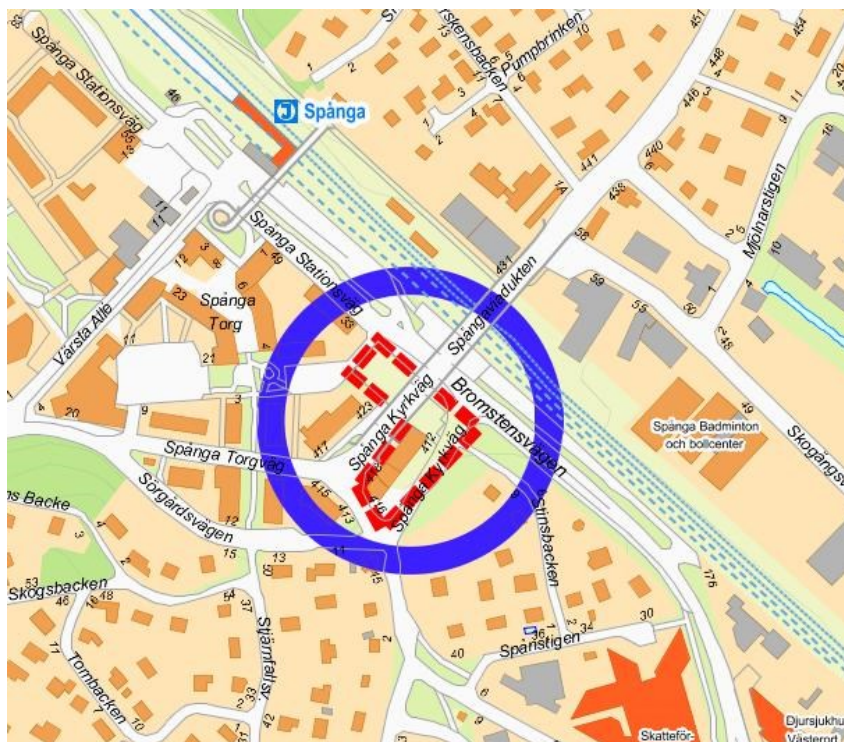
Försäljningsinkomster beräknas till 118 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet med avseende på priset för bostäder 2012-04-11 och på priset för lokaler 2014-04-02.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## Bakgrund till markanvisningen

Bolaget inkom 1998 med en ansökan om markanvisning med ett förslag att uppföra ett hus i kvartersstruktur mellan Spångaviadukten och Spånga kyrkväg. Sedan dess har bolaget arbetat vidare med förslaget i ansökan och inkommit med ett förslag för ny bostadsbebyggelse om cirka 185 lägenheter fördelat på två flerbostadshus. Ett punkthus på parkeringsplatsen väster om Spångaviadukten och ett hus i kvartersstruktur öster om Spångaviadukten. Husen delar på ett gemensamt parkeringsgarage som delvis sträcker sig in under Spångaviadukten.



*Markanvisningsområdet markerat med röd streckad linje*

En förutsättning för att projektet kan markanvisas är att Fortum distribution AB beslutat att lägga om den 110kV kraftledning som idag passerar området i marken. Sträckan som berörs av omförläggningen går ifrån Beckomberga transformatorstation fram till Spånga gårde. Omförläggningen av kraftledningen bekostas av Fortum distribution AB och väntas ske under sommaren 2015.

Befintlig detaljplan över området vann laga kraft 1970.

Detaljplanen föreslog en större omdaning av vägar inom Spånga

centrum och marken invid Spångaviadukten avsågs att bli parkeringsplats. Då detaljplanen aldrig till fullo blev genomförd blev de två flerbostadshusen som idag ligger på platsen aldrig rivna. Under mitten av 1990-talet aktualiserades tankar på att istället för parkeringsplats ta fram en ny detaljplan för området som föreslog bostäder. Ett programarbete för upprustning och komplettering av Spånga centrum påbörjades och var ute på samråd under 1996. Programförslaget innehöll bland annat en upprustning av bussterminalen i Spånga och en omdaning av Spånga kyrkväg invid Spångaviadukten. Programmet föreslog att befintliga flerbostadshus skulle rivas för att möjliggöra en nybyggnation i kvartersstruktur med parkering i garage. Programförslaget gick aldrig vidare i en detaljplan.

De två befintliga husen på platsen ägs av staden och förvaltas av fastighetskontoret. Husen har i olika omgångar köpts in av staden, det senaste 2006 efter att en förfrågan från dåvarande fastighetsägare inkommit om försäljning till staden. Husen innehåller totalt 27 lägenheter varav 22 är i sådant skick att de hyrs ut.

Husen har allt sedan befintlig detaljplan från 1970 antogs varit aktuella för rivning. Idag är husen i sådant skick att det inte är ekonomiskt försvarbart att återställa/ reovera dem. Större delen av hyresrätterna är upplåtna med korttidskontrakt i väntan på att husen ska rivas. Fastighetskontoret kommer att sköta evakueringen av hyresrätterna för bostäder och lokaler som planeras ske under 2015-2016. Då husen är i så dåligt skick kommer evakueringen att fortgå enligt tidplanen oavsett om den nya detaljplanen tar längre tid att ta fram.

I stadsdelen Solhem är andelen bostäder i flerbostadshus ca 41 % och andelen småhus är ca 59 %. Av flerbostadshusen ägs 18 % av allmännyttan, 17 % utgörs av övriga hyresrätter och 65 % är bostadsrätter (källa ”Statistik om Stockholm” 2012).

Under de tre senaste åren har inga markanvisningar lämnats i Spånga. Bolaget har under de senaste tre åren fått en markanvisning i staden om totalt 28 lägenheter. Bolaget ingår i JM koncernen. Nämnden har tidigare markanvisat mark för bostäder i närområdet i projektet Bromstens industriområde.

## Tidigare beslut

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

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 185 lägenheter i två flerbostadshus varav 61 lägenheter föreslås vara smålägenheter. Bolaget avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Huset väster om Spångviadukten föreslås byggas som ett punkthus på cirka 10 våningar på den befintliga parkeringsplatsen. Huset öster om Spångviadukten föreslås byggas i en kvartersstruktur om 5-6 våningar.



*Förslagsskiss på utformningen*

Skissen visar i stora drag projektets utformning, där Spånga kyrkvägs omdaning framgår.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens

markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Det av byggherren undertecknade markanvisningsavtalet innehåller sedvanliga villkor.

Marken avses säljas till bolaget och bostäderna upplåtas med bostadsrätt. Huvuddelen av parkeringen löses med ett underbyggt garage som är gemensamt för de två husen. Bolaget är medvetet om att exploateringen och garaget under Spångaviadukten kan komma att påverkars av en eventuell ombyggnation av Spångaviadukten. Tillträde och genomförande av västra och östra delen samt garaget under Spångaviadukten kan då komma att ske vid olika tillfällen.

Garaget under Spångaviadukten kommer att behöva utformas med hänsen till de krav som Trafikkontoret ställer på säkerhet och åtkomst för Spångaviaduktens konstruktion.

Då en befintlig parkeringsplats föreslås bebyggas med punkthuset väster om Spångaviadukten har en övergripande studie av parkeringssituationen i Spånga centrum utförts med förslag till vissa åtgärder för de förlorade platserna. I samband med framtagandet av detaljplanen kommer frågan att utredas vidare.

Under de senaste fem åren har ytterligare en ansökan om markanvisning inkommit på området. Bolaget har valts av kontoret då förslaget är bäst lämpat för att förbättra miljön invid Spångaviadukten och skapa en mer integrerad stadsmiljö.

Expertrådet har godkänt ärendet 2012-04-11 (dnr E2011-384-960).

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5300 kr per ljus BTA med värdetidpunkt december 2011.

Förslaget innebär omfattande arbete med dels omdaning av Spånga kyrkväg samt flytt av ledningar vilket medför stora investeringar för staden. De framtida driftkostnaderna för staden



bedöms påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett begränsat överskott till staden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

## Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr motsvarande 23 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Projektet har stora investeringar i gata och ledningsomläggning vilket bidrar till att projektet har stora investeringsutgifter. Bilaga 3.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,9.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 113 mnkr, varav 8,3 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna omfattar främst det förvärv av fastigheterna Solhem 20:3 och 20:4 som nämnden fattade beslut om 2006-08-31.

Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 118 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 110 mnkr.

För att möjliggöra exploateringen och kunna sälja marken till bolaget krävs investeringar i befintlig gata och ledningar. Största delen av stadens utgifter består av gatuinvesteringar och flytt av ledningar. Inom området passerar många viktiga ledningsstråk. Projektet måste säkerställa att funktionerna av ledningsstråken kan upprätthållas under genomförandet samt att hitta en permanent dragning. Byggherren står för anslutningsavgifter för VA och kostnader för detaljplan.

---

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 606 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 96 %.

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 cirka 113 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-8,3	-0,5	-1,8	-7,7	-47,5	-47,1	-112,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-8,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,8</b>	<b>-7,7</b>	<b>-47,5</b>	<b>-47,1</b>	<b>-112,8</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	117,9	117,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Av den totala investeringsutgiften bedöms att ca 9,3 miljoner kommer läggas ner innan genomförandebeslut. Kostnaden avser främst utredningar, projektering samt rivning och evakuering av de befintliga husen. I kostnaden ingår ej det fastighetsförvärv av Solhem 20:3 och 20:4 som nämnden redan fattat beslut om 2006-08-31.



## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
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 -2,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,9	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	98,0	11,6	totalt 109,6
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>98,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-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	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet öka med cirka 0,1 mnkr per år.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 110 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektet. Det är svårt att i detta tidiga skede helt förutse stadens utgifter i projektet även om kalkylen omfattar en post för oförutsett p.g.a. brister i detaljeringsnivå och osäkerheter. Omfattningen av projektets påverkan på Spångaån ska klargöras under detaljplanarbetet. Omdaning av Spånga kyrkväg frigör exploateringsbar mark i angränsande område kvarteret Örjan. En preliminärt bedömd inkomst och utgift från en exploatering i kvarteret Örjan har tagits med i kalkylen i en andra etapp. Denna del kommer att studeras närmare i samband med att projektet har markanvisats. De ekonomiska kalkylerna för projektet förutsätter att hela exploateringen öster och väster om Spångaviadukten och kvarteret Örjan går att genomföra. Om någon del av ej går att genomföra kommer projektet sannolikt inte kunna genomföras med ett positivt resultat för staden. Spångaviadukten är föremål

för en utredning för att se över status på bron. Eventuella beslut om att reparera eller bygga om Spångaviadukten kan få ekonomiska och tidsmässiga konsekvenser för projektets genomförande.

Omdaning av Spånga kyrkväg innebär en helt ny uppbyggnad och dragning genom området vilket medför en omfattande ledningsflytt. Kostnaden för ledningsflytten är inte studerad i detalj och får anses osäker i detta skede.

Om Spångaån kan ligga kvar i befintligt läge bedöms utgifterna i projektet minska med ca 5 mnkr.

### **Slutsats-ekonomi**

Sammanfattningsvis kan sägas att projektet medför ett positivt nettonuvärde trots stora ekonomiska osäkerheter. Kalkylen har en viss marginal för osäkerheter i de delar som bedöms ha störst osäkerhet i nuläget. Kalkylerna kommer kunna preciseras närmare varefter förutsättningarna undersökts och klargörs inom exploateringsprojektet och detaljplaneprocessen.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Markanvisa 7 000 lägenheter under 2014, därefter 8 000 lgh/år
- Satsa på attraktiva tyngdpunkter.
- Koppla samman stadens delar.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.

### **Lokaler**

Projektet föreslås innehålla lokaler som bidrar dels till att ersätta de lokaler som finns på platsen idag samt att utveckla Spånga centrum som en levande stadsdel.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Husen kommer få en stadsmässig karaktär med en tät placering intill Spångaviadukten och Spånga kyrkväg. De miljökonsekvenser som bör utredas vid planering av bebyggelsen är i vilken utsträckning växtlighet och grönytor är möjlig att involvera i projektet samt buller ifrån väg och järnväg. Spånga kyrkvägs dragning kommer ändras i området

från sin nuvarande dragning. En trafikutredning bör även se på den historiska kopplingen av Spånga kyrkvägs nuvarande dragning mot den nya föreslagna.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Omdaning av Spånga kyrkväg kommer ta en grönyta i anspråk varav ca 1000 kvadratmeter idag har användningsområde park i befintlig detaljplan. En stor del av den ytan utgörs idag av ett vägområde. Då denna del av detaljplanen inte blev genomförd har ytan aldrig varit tillgängligt som grönområde varför ingen kompensation för detta föreslås. Däremot ska projektet efter givna förutsättningar ståva efter att skapa en stadsmässig grön miljö längs med gatan.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Den mark som föreslås anvisas har nivåskillnader som kan innebära att vissa åtgärder måste utföras för att skapa en tillgänglig miljö. Detta kommer studeras under detaljplaneprocessen.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms inte ha någon negativ inverkan på barn och deras livsmiljö. Projektet kommer förstärka de gång- och cykelstråk som passerar genom det anvisade området vilket kan bidra till en säkrare miljö för barn.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 20 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart tidigast till år 2017 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 1, 2017. När genomförandeavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1, 2017.

### Risker och osäkerheter

En förutsättning för projektet är att Fortum distribution AB lägger om sin kraftledning som passerar i marken över det föreslagna området för markanvisning. Beslut att lägga om kraftledningen har tagits av Fortum distribution AB.

Kraftledningen planeras att tas bort under sommaren 2015 eller 2016. Tidplanen är osäker då en entreprenör ej är upphandlad. En eventuell renovering av bron, Spångaviadukten, skulle medföra en betydande risk för att delar av projektet inte går att genomföra enligt föreslagen tidplan. Omfattningen av påverkan på Spångaån är osäker i detta tidiga skede och kan, beroende på omfattningen, riskera att förlänga genomförandetiden.

Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk:

- Påverkan på Spångaån.
- Ledningsomläggning.
- Eventuell ombyggnation av Spångaviadukten.
- Förutsättningar för garage under Spångaviadukten.
- Byggnadernas koppling mot Spångaviadukten.
- Osäkra mark- och grundförhållanden.
- Bullerproblem.

### Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och fastighetskontoret om utbyggnadsförslaget. Stadsdelsförvaltningen har önskemål om att

gruppboende ska ingå i exploateringen. Kravet på gruppboende anges i markanvisningsavtalet. Fastighetskontoret har uttryckt att befintliga husen är i mycket dåligt skick och kommer behöva rivas oavsett om projektet blir av eller ej.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt till projektet som ger ett betydande tillskott till bostäder i Spånga samtidigt som det fullföljer intentionerna med översiktsplanens tyngdpunkter. Dagens trafiksituation invid Spångaviadukten kommer förbättras. Projektet medför även en förbättring för intilliggande utveckling av Bromstens industriområde samt trafiksituationen in och ut ur Spånga centrum.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Ortofoto
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal