

**Handläggare**  
Margaretha Larsson Almqvist  
08-508 270 52

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-03-08

## **Bostäder och förskola inom Snödroppen 28 samt delar av Hässelby Villastad 28:1 och 29:10 i Hässelby Villastad. Reviderat genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Snödroppen 28, del av Hässelby Villastad 28:1 och 29:10 i Hässelby Villastad omfattande investeringsutgifter om 14,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Gustaf Schneidler  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

På fastigheten Snödroppen 28 ligger idag en förskola, upplåten med tomträtt till Sisab. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler förskoleplatser. Sisab har tagit fram ett förslag som innebär att befintlig förskola rivs och en ny med 6-8 avdelningar byggs på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Fastigheten Snödroppen 28 kan då användas till nybebyggelse av bostäder. Projektet innehåller nybyggnation av ca 40 bostadsrättslägenheter i fem mindre flerbostadshus.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 270 52  
Växel 08-508 276 00  
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Exploateringsnämnden har tidigare, 2016-11-10, tagit beslut om försäljning av mark för bostäder inom projektet. I det beslutet bedömdes att de totala investeringsutgifterna för projektet inte skulle bli högre än att beslut om investeringen kunde fattas på delegation inom kontoret dvs lägre än 10 mnkr. De totala investeringsutgifterna har därefter ökat bl a med hänsyn till en stor ledningsomläggning vars kostnad inte var känd vid det tillfället. Viss kostnadsökning beror också på det ökade kostnadsläget på entreprenadmarknaden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 138 %.

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden har 2016-11-10, tagit beslut om försäljning av mark för bostäder inom fastigheten Snödroppen 28, del av Hässelby Villastad 28:1 och 29:10 i Hässelby Villastad till Svenska Hem i Bromma Mark XV AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB.

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen 2016-12-08 och den vann laga kraft 2017-05-02.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. I detta ärende uppgår investeringen till 14,1 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 9 mnkr motsvarande 151 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,52.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,1 mnkr, varav 1,9 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och park med vändplan, parkeringsfickor, övergångsställen, nybyggnad av gångvägar och omläggning av ledningar. Beträffande bostäderna står byggherren för VA-anslutningar och för Sisabs förskola står staden för VA-anslutning.

Försäljningsinkomster som avser mark för 40 bostadsrättslägenheter i fem mindre flerbostadshus beräknas till 22,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 19,3 mnkr.

Stockholm Vatten har ett stort ledningspaket med både spillvatten-, dagvatten- och renvattenledningar som går genom den blivande kvartersmarken och som därför måste flyttas ut i gatumarken. I den fortsatta projekteringen har kostnadsuppskattningen för dessa arbeten ökat väsentligt. Viss kostnadsökning beror också på det ökade kostnadsläget på entreprenadmarknaden.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 243 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 138 %.

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 14,1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

---

<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).

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,9	-6,7	-5,2	-0,3	0,0	0,0	-14,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,9</b>	<b>-6,7</b>	<b>-5,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-14,1</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	22,7	0,0	0,0	0,0	22,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	max 0,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	19,3	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 19,3
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,1</b>	<b>19,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-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	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

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 0,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 19,3 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

De totala investeringsutgifterna har ökat bl a med hänsyn till en stor ledningsomläggning vars kostnad inte var känd vid det tillfälle då exploateringsnämnden tog beslut om försäljning av mark för bostäderna.

I det beslutet bedömdes att de totala investeringsutgifterna för projektet inte skulle bli högre än att beslut om investeringen kunde fattas på delegation inom kontoret dvs lägre än 10 mnkr. En ny kostnadsbedömning har gjorts under hösten 2017 och sannolikheten för att investeringsutgifterna ökar ytterligare bedöms som små.

## Slutsats-ekonomi

Exploateringen ger ett överskott till staden.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Inledningsvis ska Sisab bygga förskolan utmed Snårvindevägen. Staden gör ledningsflyttar för att frilägga den blivande bostadsmarken. När förskolan vid Snårvindevägen är färdig kan förskolan vid Snödroppsgränd rivas och barnen flytta över till den nya förskolan. Tomten för den gamla förskolan blir då klar att användas och bebyggas med bostäder. Slutligen utförs de anläggningsarbeten som behöver göras på de allmänna anläggningarna.

Sisab planerar sin byggstart till år 2018 och inflyttning bedöms till år 2019. Byggstart för en del av bostäderna planeras också till år 2018.

## Risker och osäkerheter

Detaljplanen har vunnit laga kraft och påverkar därför inte tidplanen. Inga större förskjutningar i tidplanen på grund av andra osäkerhetsfaktorer bedöms som sannolika.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen.

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

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal