

Handläggare
Isabelle Stöckel
08-508 876 46

Till
Exploateringsnämnden
2021-04-29

Överenskommelse om exploatering med tomträtt för servicestation inom del av fastigheten Riksby 1:3 i Riksby med OK- Q8 AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Riksby 1:3 omfattande investeringsutgifter om 19,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 46
Växel 08-508 276 00
isabelle.stockel@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Projektet syftar till att uppföra en ny servicestation med pumpar och tillhörande servicebyggnader såsom butiksbyggnad och tvätthall inom del av fastigheten Riksby 1:3 i stadsdelen Riksby. Detaljplanen medger en byggrätt för den nya stationen på totalt ca 2 000 kvm byggnadsarea. Detaljplanen för projektområdet vann laga kraft 2020-07-17 och har en genomförandetid på 5 år.

Korsningen Bällstavägen/Nimbusvägen kommer att byggas om och breddas till följd av projektet. Ombyggnationen av korsningen, samt byggnation och färdigställande av servicestationen planeras ske under år 2021- 2022. Direkt norr om planområdet, på andra sidan Bällstavägen, pågår planering för Södra Solvallastaden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 31 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 19,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 239 procent.

Kontoret har utarbetat ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från år 2017.

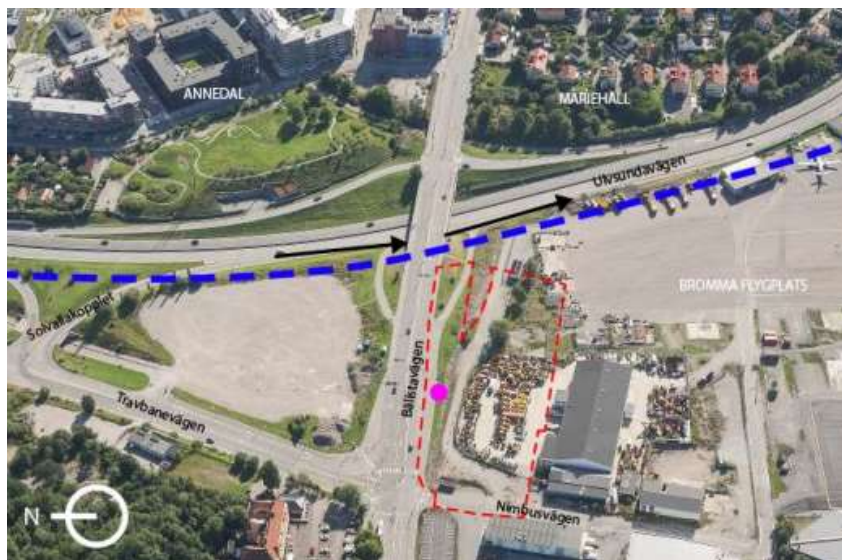
Sammanfattningsvis är exploateringskontoret positiv till projektet och utvecklingen av en ny servicestation i området.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektområdet ligger strax söder om Bällstavägen, invid korsningen mot Nimbusvägen i den norra delen av fastigheten Riksby 1:3 i stadsdelen Riksby.

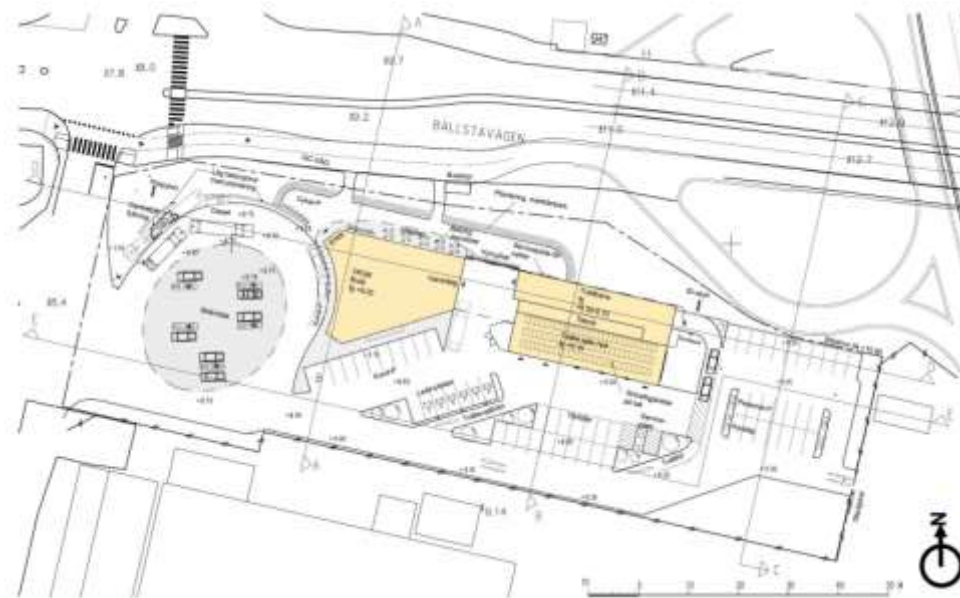
Markanvisningen gjordes som en del av ersättningen för bolagets förtida avflyttning från Katarinagaraget i samband med ombyggnationen av Slussen. Bolaget fick först en markanvisning på del av fastigheten Bällsta 1:9, men på grund av svårigheter med att ta fram en detaljplan för en servicestation inom anvisat markområde lämnades en ny markanvisning på del av fastigheten Riksby 1:3 år 2017. Detta blev möjligt då staden i samband med utbyggnaden av tvärbanan kom överens om ett förtida återtagande av mindre markdelar inom flygplatsområdet. Detta gjordes främst med anledning av den nya tvärsparvägens behov, men gav möjlighet att även återta mark för att lämna

markanvisning för en ny servicestation. För kostnader som orsakats av återlämnandet av marken för servicestationen ska staden ersätta Swedavia AB med 10 mnkr inom projektets budget.



Flygbild från väster med planområdets läge markerat med rött. Tvärbanans planerade sträckning markeras med blå streckad linje.

Projektområdet omfattar ca 10 200 kvm. Marken som tidigare var en del av Bromma flygplats arrendeområde var inte detaljplanelagd och marken utgjordes främst av parkeringsplatser och körytor som tillhörde flygplatsområdet. Swedavia AB har i samband med återlämnandet av marken sanerat enligt Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Slutrapport för saneringen har redovisats inför antagande av detaljplanen och har granskats och godkänts av stadens miljöförvaltning.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse för servicestationen.

Detaljplanen medger en byggrätt för ny drivmedelsstation på totalt ca 2 000 kvm byggnadsarea. Utöver det tillåter planen även ett större skärmtak ovanför pumpar, skärmtak i anslutning till byggnadsvolymen samt en mindre komplementbyggnad för drivmedelsstationens bruk. Servicestationen planeras innehålla butik, paketutlämning och tvättanläggning.

Direkt norr om planområdet, på andra sidan Bällstavägen, pågår planering för Södra Solvallastaden med ca 1 700 -2 200 bostäder med skola och andra verksamheter.

I samband med etableringen av servicestationen behövs en ombyggnation av korsningen Bällstavägen/Nimbusvägen för att förbättra framkomligheten för framförallt tyngre fordon. Inom samma entreprenad kommer gång- och cykelbanan längs med Bällstavägens södra sida, mellan Nimbusvägen och Gamla Bromstensvägen, att byggas om och breddas. Denna ombyggnad uppskattas kosta 1 miljon kronor och bekostas av trafiknämnden.

Gatuombyggnad och nybyggnation av servicestationen planeras ske under år 2021-2022.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2015-11-12 att lämna markanvisning på del av fastigheten Bällsta 1:9.

Exploateringsnämnden lämnade sedan en ny markanvisning till bolaget enligt beslut 2017-09-21 inom del av fastigheten Riksby

1:3. Markanvisningsavtal träffades 2017-10-31 och ett tilläggsavtal om förlängning av markanvisningsavtalet 2019-09-20.

Detaljplan för del av Riksby 1:3 i Riksby, Dp 2017-16043, antogs 2020-06-11 av Stadsbyggnadsnämnden och vann laga kraft 2020-07-17. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har utarbetat ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2017.

Överenskommelsen innebär att den blivande fastigheten upplåts till bolaget med tomträtt. Bolaget tillträder tomträtten efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Övrigt som har hanterats i överenskommelsen är att servicestationen kommer att ha in- och utfartsväg mot Bällstavägen via Nimbusvägen. In- och utfartsvägen kommer att ligga inom tomträttens blivande kvartersmark på område som i detaljplanen är avsatt som markreservat för gemensamhetsanläggning eller servitut. För att säkra möjligheterna för arrendatorn till Bromma flygplats att fortsatt kunna nyttja vägen kommer en gemensamhetsanläggning bildas för del av Nimbusvägen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 19,5 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 31 mnkr motsvarande 425 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,87.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 19,5 mnkr, varav 2,6 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter med anledning av projektet avser främst ombyggnad av korsningen Bällstavägen/Nimbusvägen, samt ersättningen om 10 miljoner mnkr till Swedavia AB i samband med återtagande av mark från flygplatsområdet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 262 kr i fast prisnivå. Detta är i linje med motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 239 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 19,5 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 kr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,6	-14,8	-2,2	0,0	0,0	0,0	-19,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,6	-14,8	-2,2	0,0	0,0	0,0	-19,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	max 1,6	
Internränta	0,0	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	1,6	0,9	0,7	0,7	0,7		
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 efter genomförandet uppgå till 0 kr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 900 000 kr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,6 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

De investeringar som projektet medför i form av gatuombyggnad har kalkylerats utifrån detaljprojekteringen. Dock finns viss risk att det kan tillkomma vissa kostnader som inte kunnat förutses.

Slutsats-ekonomi

Stadens ekonomi i projektet är god. De bedömda investeringsutgifterna och osäkerheterna bedöms som godtagbara.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

Aktuellt projekt bidrar till att behålla företag och arbetsplatser inom Stockholm samt att tillgodose ytor för service i en växande stad.

Miljö

Marken som tidigare var förorenad har sanerats enligt Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning).

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten 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

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.

Påverkan på barn

Bebyggelsen bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Området ingick tidigare i flygplatsområdet och var då inte tillgängligt eller lämpligt för barn att vistas inom.

Konstnärlig utsmyckning

Då endast en korsning byggs om i detta projekt har inga medel avsatts för konstnärlig gestaltning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Innan bolaget kan tillträde kommer staden bygga om korsningen Bällstavägen/Nimbusvägen för att förbättra framkomligheten för framförallt tyngre fordon. Inom samma entreprenad kommer gång- och cykelbanan längs med Bällstavägen, mellan Nimbusvägen och Gamla Bromstensvägen, att byggas om och breddas. Gatuombyggnaden planeras att genomföras under år 2021.

Bolaget planerar sin byggstart till slutet av år 2021 och arbetet förväntas pågå ca 8 månader. Servicestationen planeras därmed vara färdigställd under år 2022.

Risker och osäkerheter

Viss risk för försening av projektet finns då SVOA behöver anlägga ny spilledning i Bällstavägen. SVOA utför sina arbeten med egen entreprenad men samordning krävs på platsen. SVOAs tidplan är fortfarande något oklar.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget och samordnat utbyggnaden med trafikkontoret.

Stadsdelsnämndens verksamhetsområde påverkas inte av detta projekt.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till projektet och utvecklingen av en ny servicestation i området.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om 19,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal