

Handläggare
Michaela Jögi
08-508 276 24

Till
Exploateringsnämnden
2022-10-20

Tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 i Norra Ängby och Beckomberga till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 till AB Stockholmshem och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Björketorpsvägen/Råckstavägen upp till 4 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 276 24
Växel 08-508 276 00
michaela.jogi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2020-02-20 om en markanvisning med ca 100- 120 hyresrätter till AB Stockholmshem, nedan kallat bolaget. Vid markanvisningstillfället gjordes bedömningen att inriktningsbeslut kan tas på delegation, men efter mer ingående studier av området, platsen och nuvarande förslag görs bedömningen att utgifterna kommer att överstiga 10 mnkr och därav behövs nämndens godkännande för fortsatt arbete. De prognostiserade utgifter som ökat sedan markanvisningen är bland annat posten för ledningsflytt, ombyggnad av gata samt utgifter för att hantera skyfall som inte fanns med vid markanvisningstillfället.

Sedan markanvisningen har det under processen tillkommit 12 hyreslägenheter. Därav föreslås ett tillägg till markanvisningen som avser dessa bostäder. Ingen ytterligare mark har tagits i anspråk utan nuvarande förslag till detaljplan möjliggör fler bostäder än vad projektet tidigare uppskattat. Med anledning av detta föreslås staden teckna tilläggsavtal till tidigare markanvisningsavtal. Totalt innehåller nuvarande förslag 132 hyresrätter och en ljus bruttoarea om 9716 kvm.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett marginellt överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 1 miljon kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 34,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden beslutade 2020-02-20 om en markanvisning med ca 100- 120 hyresrätter inom del av Grimsta 1:5 vid Björketorpsvägen och Råckstavägen till AB Stockholmshem, nedan kallat bolaget.

Det tillägg till markanvisning som föreslås avser tillkommande bostäder. Ingen ytterligare mark har tagits i anspråk utan nuvarande förslag till detaljplan möjliggör fler bostäder än vad projektet tidigare uppskattat. Med anledning av detta föreslås att ett tilläggsavtal till tidigare markanvisningsavtal tecknas.

Tidigare beslut

2020-02-20 – Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning till AB Stockholmshem.

2020-06-11 - Start-pm för detaljplaneläggning godkändes i stadsbyggnadsnämnden.

Markanvisning

Det tilläggsavtal som föreslås tecknas avser tillägg till markanvisningsavtal med AB Stockholmshem daterat 2020-04-08. Markanvisningen var giltig 2 år från 2020-02-20 till 2022-02-19 och förlängdes 2022-02-14 genom tilläggsavtal och gäller t.o.m. 2024-02-19.

Tillägget avser markanvisning för ytterligare 12 hyreslägenheter i flerbostadshus som ett komplement till de 120 hyreslägenheter som markanvisningen från år 2020 medger. Ingen ytterligare mark har tagits i anspråk utan nuvarande förslag till detaljplan möjliggör fler bostäder än vad projektet tidigare uppskattat. Totalt innebär det nya förslaget 132 hyreslägenheter.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Området som markanvisningen samt tillägg till markanvisningen avser är markerat med blått

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt

Kontoret tecknar tillägg till markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga nya större kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom exploateringen ansluter till befintlig infrastruktur. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett marginellt överskott till staden.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 1 miljon kronor motsvarande 13 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 102 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 34,6 miljoner kronor, varav 0,6 miljoner kronor är utgifter före år

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

2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflyttar, flytt av nätstation, ombyggnad av gata samt skyfallslösning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 276 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 34,6 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Åk						
Investering	t. o. m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,6	-0,3	-1,3	-0,1	-1,3	-31,1	-34,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,6	-0,3	-1,3	-0,1	-1,3	-31,1	-34,6
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 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De framtida drift- och underhållskostnaderna påverkas endast marginellt varför dessa inte redovisas separat.

Ekonomiska osäkerheter

Byggrätten i förslaget är mer eller mindre fastställd, framför allt fotavtrycket, på grund av befintliga ledningar som inte ska flyttas, ny placering av nätstation och närheten till Råcksta Fritidsträdgårdar. Nuvarande byggrätt är också en förutsättning för att projektet ska kunna redovisa en positiv nuvärdekalkyl.

Det är ett antal ledningar som behöver flyttas i samband med flytt av nätstationen samtidigt som utrymmet i marken är begränsat. Stadens utgifter för flytt av dessa ledningar är svår att bedöma i detta skede, detta har dock tagits höjd för i kalkylen. För att säkerställa ett positivt nettonuvärde är riskpåslaget i kalkylen satt till 20 % av entreprenadkostnaden vilket är ett större riskpåslag än normalt för ett projekt i detta skede av processen.

Slutsats-ekonomi

Förslaget innebär ett marginellt överskott till staden. Byggrättens omfattning är i princip fastställd och utgiftsposterna i kalkylen är satta med en god marginal för att utifrån gällande förutsättningar säkerställa ett positivt nettonuvärde. Utifrån detta bedöms den totala ekonomin som godtagbar trots den förhållandevis låga täckningsgraden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisades i beslutet om markanvisning från februari 2020. Tillägg till beslutad markanvisning bidrar till att uppfylla dessa mål.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Arbetet med framtagande av detaljplanen pågår och antagande i stadsbyggnadsnämnden planeras till kvartal 1-2 år 2024. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

När genomförandeavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 år 2024.

Risker och osäkerheter

Många frågor är redan undersökta och utreda inom pågående detaljplan vilket ger en förhållandevis stabil grund för det fortsatta planarbetet och genomförande.

Det finns en risk att tidplanen påverkas under genomförandet. Det finns många ledningar i anslutning till projektet att förhålla sig till och hantera. Det finns en risk att det dyker upp problem vid flytt av ledningarna, t.ex. på grund av att ledningarna inte är placerade i enlighet med inmätning och projektering och denna

hantering kan leda till förskjutning i tidplanen. Denna risk är dock något som fortlöpande beaktas under processen för att minimera i möjligaste mån.

Det finns också en risk att detaljplanen överklagas vilket kan påverka tidplanen.

Hantering av skyfall är en fråga som hanterats under processen. Det finns en framtagen lösning som stämts av och godkänts av sakägare men i och med att lösningen inte är projekterad än och länsstyrelsen inte yttrat sig så finns det en risk att lösningen är otillräcklig. Detta kommer studeras vidare under processen.

Det bedöms inte finnas någon särskild risk för markföroreningar inom blivande kvartersmark samt allmän plats som berörs av projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på tillägg till markanvisningen då den ger ett tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till en blandad stad. Kontoret bedömer att projektet, trots begränsad lönsamhet, har goda förutsättningar att generera ett positivt tillskott till staden

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal