

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08 508 876 30

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Springbrunnen 1 samt del av Grimsta 1:2 i Hässelby gård till Svante Jernberg AB. Reviderat Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Springbrunnen 1 samt Grimsta 1:2 till Svante Jernberg AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Springbrunnen upp till 4,2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Kristian Ekbohm
T.f. Enhetschef

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

Sammanfattning

Kontoret bjöd i början av mars 2023 in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse med valfri upplåtelseform (hyresrätter eller bostadsrätter) inom Springbrunnen 1 samt del av Grimsta 1:2, nedan kallat området. Byggrätten bedömdes kunna inrymma ca 40-60 lägenheter motsvarande ca 3 900 m² ljus BTA i flerbostadshus. Totalt inkom 5 anbud och Svante Jernberg AB nedan kallat bolaget, inkom med det högsta budet om 10 120 kr/m² ljus BTA för bostäder och utsågs till vinnare i tävlingen.

Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 120 kr/m² ljus BTA.

Exploateringsnämnden markanvisade det aktuella området 2011-11-24 till dåvarande Veidekke Bostad AB (nu Nordr Sverige AB), nedan kallat Nordr.

Planarbete för området har pågått sedan 2013 men varit pausat i omgångar. I november 2022 beslutade sig Nordr för att avbryta planarbetet och återlämna markanvisningen till staden då Nordr bedömde att det hade svårt att få lönsamhet i projektet.

Området används i dag huvudsakligen som infart och parkering till intilliggande fotbollsplan, Hässelby bollplan, en del av området består av naturmark.

Då projektet är försenat och kostnadsökningar skett behöver ett reviderat inriktningsbeslut fattas. Exploateringen bedöms ge ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 23 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 256 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 41,9 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2023-06-01 Dnr: E2022-05294.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen. Kontoret ser positivt på projektet som kan bidra till att ge ett välbehövligt tillskott av lägenheter i området samt även öka tryggheten för såväl idrottsutövare som kringboende.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden fattade 2011-11-24 beslut om att anvisa mark för bostäder inom det aktuella området till Nordr.

Planarbete för området har pågått sedan 2013 men varit pausat i omgångar. Detaljplaneförslaget sändes ut på samråd under Q2 2022.

I november 2022 beslutade sig Nordr för att avbryta planarbetet och återlämna markanvisningen till staden då Nordr bedömde att det var svårt att få lönsamhet i projektet.

Då området varit markanvisat till Nordr och planarbete pågått under en längre tid har inga ansökningar om markanvisning inkommit för det aktuella området. Detta i kombination med behov av underlag för områdets prisnivå ledde till att kontoret bedömde att ett anbuds förfarande på pris var lämpligt för val av ny aktör.

Kontoret bjöd i början av mars 2023 in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse med valfri upplåtelseform (hyresrätter eller bostadsrätter) inom området. Byggrätten bedömdes kunna inrymma ca 40-60 bostäder motsvarande ca 3 900 m² ljus BTA i flerbostadshus. Förutsättningar för bebyggelsens omfattning och placering framgick av planförslaget och även planerade justeringar efter samråd redovisades.

Inbjudan att lämna anbud (se Bilaga 1) annonserades på stadens webbplats samt sändes ut i form av ett digitalt nyhetsbrev till de bolag som tidigare anmält intresse för markanvisningar inom staden. Även de bolag som visat intresse för projektet på annat sätt informerades.

Kontoret har fått in fem anbud, vilka redovisas nedan.

Nr	Anbudsgivare	Anbud kr/m² ljus BTA	kommentar
1	Svante Jernberg fastigheter AB	10 120 kr	HR med option på BR
2		7 633 kr	HR
5		7 057 kr	HR
4		5 270	HR med coliving
3		4 038 kr	BR

Bolaget har inkommit med det högsta anbudet om 10 120 kr per m² ljus BTA för bostäder. Bolagets anbud gäller för bostäder upplåtna med hyresrätt, de önskar dock option på att kunna upplåta bostäderna med bostadsrätt till samma markpris om marknadsläget förändras.

Bolaget bedriver bland annat utveckling och förvaltning av fastigheter och grundades 2013. De är ägare till en fastighet med elva bostäder och sex affärslokaler i Enköping samt delägare till NB Nordiska bostad AB med tre pågående projekt i Stockholm. Bolaget ingår i samma koncern som bl.a. Gärde och Jernberg fastigheter AB.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation vilka bedöms vara tillfredsställande. Bolagets styrelse bedöms besitta en gedigen erfarenhet av projektutveckling och den organisatoriska genomförandeförmågan hos bolaget får därmed anses som tillfredsställande.

Detta är bolagets första markanvisning i Stockholm.

För området gäller idag två detaljplaner vilka medger idrott- och parkeringsändamål. Huvudsaklig användning är infart med parkering till Hässelby gårds fotbollsplan, en del av området utgörs av naturmark.

Bebyggelsen närmast öster om området utgörs av flerbostadshus uppförda under mitten av 1950-talet, bebyggelsen är grönklassad av stadsmuseet vilket innebär att den bedöms vara särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Väster om området utgörs den närmaste bebyggelsen av radhus.

2021 utgjordes ca 80 % av bostäderna i flerbostadshus i Hässelby Gård av hyresrätter varav ca 56 % ägdes av allmännyttan. Övervägande del av bostäderna i området, ca 69 % utgörs av lägenheter med 2-3 rum. ([hasselby-gard.pdf \(start.stockholm\)](#))

Nämnden har tidigare lämnat markanvisningar för ca 550 bostäder i flerbostadshus längs med Maltesholmsvägen, varav ca 280 bostäder i Hässelby gård, där planarbete pågår. Nämnden har även lämnat markanvisning för ca 55 seniorbostäder vid Friherregatan.



Markanvisningens placering i stadsdelen.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2011-11-24 godkänt markanvisning av aktuellt område till Nordr. Markanvisningen återlämnades till exploateringskontoret i november 2022.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-PM för detaljplaneläggning 2013-02-14 samt samrådsredogörelse 2022-11-24.

Markanvisning

Projektet bedöms kunna omfatta nybyggnation av ca 40-60 lägenheter i flerbostadshus med en total yta om ca 3 900 m² ljus BTA.



Ortofoto.



*Illustration som visar skala och omfattning enligt
samrådsförslaget. (Erseus arkitekter)*

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

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

Bolaget ska förvärva marken för bostäder för 10 120 kr/m² ljus BTA med värdetidpunkt 1 mars 2023. Markpriset räknas om med index till tillträdet.

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken och ett minimum av 10 av de totala antalet parkeringsplatser ska uppföras i garage.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-06-01 (dnr: E2022-05294).

Planbeställning

Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013-02-14. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Den totala investeringsutgiften för projektet bedömdes vid markanvisning 2011 till ca 5 miljoner kronor och inriktningsbeslut fattades på delegation. Under planarbetet har de bedömda utgifterna för exploateringskontorets arbeten ökat, till stor del på grund av generella kostnadsökningar samt att projektet dragit ut på tiden. Ett reviderat inriktningsbeslut behöver därför fattas av exploateringsnämnden.

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 positivt nettonuvärde om 23 miljoner kronor motsvarande 598 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

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

Marken kommer att överlåtas med äganderätt till bolaget.
 Exploateringsgraden uppgår till 1,22.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,9 miljoner kronor, varav 1,3 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny parkeringsyta och infart till fotbollsplanen med tillhörande stödmurar samt ledningsflytt.

Försäljningsinkomster som avser Springbrunnen 1 samt del av Grimsta 1:2 beräknas till 41,9 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 40,3 miljoner kronor.

Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar även lagfart liksom anslutningsavgifter för VA m.m. för den mark som förvärvas.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 321 tusen kronor i fast prisnivå. Detta ligger i nivå med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 282 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 13,9 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,3	-1,9	-0,8	-0,5	-8,6	-0,8	-13,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,3	-1,9	-0,8	-0,5	-8,6	-0,8	-13,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	41,9	0,0	41,9

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte påverkas nämnvärt. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 40,3 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden i projektet. Om material och entreprenadkostnader ökar på grund av exempelvis konjunktur och omvärldsläge riskerar det att öka stadens investeringskostnader. Oförutsedda kostnader kan alltid uppstå i genomförandeskedet.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi bedöms överlag vara god och projektet bedöms kunna ge ett överskott till staden

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål att markanvisa 8 000 lägenheter under 2023.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är inventering av träd, naturvärdesinventering samt dagvattenhantering.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En naturvärdesinventering har genomförts för det område som föreslås markanvisas. Samtliga identifierade naturvärdesobjekt inom området bedöms till naturvärdesklass 4, visst naturvärde. En rödlistad art påträffades under naturvärdesinventeringen, Tallticka, förslag på ekologisk kompensation för detta har tagits fram och kommer att utredas vidare under planprocessen liksom eventuella ytterligare åtgärder för grönkompensation.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativa värden.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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 är kuperad och tillgänglighetsfrågorna studeras vidare under den fortsatta detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Den planerade exploateringen tar till viss del naturmark i anspråk. Planförslaget möjliggör en framtida ny större idrottsbyggnad genom att en byggrätt för detta skapas på idrottsytan. Detta kan förbättra servicen vid fotbollsplanen och därmed ha positiv inverkan på barn och ungdomar.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys. I Hässelby-Vällingbys stadsdelsområde bor en större andel barn och unga och en mindre andel vuxna i åldrarna 24-40 år, jämfört med genomsnittet för kommunen. Enligt *Skillnadernas Stockholm* återfinns ett av de högre ohälsotalen i kommunen i Hässelby strand och Hässelby gård. Här finns också en större

andel ekonomiskt utsatta barnfamiljer än i övriga staden. Arbetslösheten är högre än snittet och medelinkomsten lägre. [skillnadernas-stockholm.pdf \(start.stockholm\)](#)

Stadens trygghetsmätning (2020) mäter hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal parametrar. I Hässelby strand och Hässelby gård finns en större oro än i genomsnittet för staden beträffande bland annat oro att utsättas för brott, oro att gå ut sent på kvällen, oro att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt oro för att gå hem sent på kvällen från tunnelbanestationen. Trygghetsmätningen har även brutits ned på kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar stadsdelsområde och inte enskilda stadsdelar, vilket gör att Hässelby strand och Hässelby gård inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsområdet i stort, vilket troligtvis även speglar situationen i Hässelby strand och Hässelby gård. [Trygghetsmätningen - Stockholms stad \(start.stockholm\)](#)

Området som markanvisas är i dag obebyggt med viss naturmark och används framförallt för parkering och infart till fotbollsplanen. Den nya bebyggelsen bidrar till att fler boende vistas i området vilket kan stärka den upplevda tryggheten både för boende i området men även för de idrottsutövare som nyttjar den intilliggande fotbollsplanen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad 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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer detaljplanen kommer att kunna antas under 2024. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q2 2024.

Risker och osäkerheter

Projektet väntas inte medföra några större risker för staden. Buller och ljus från den intilliggande fotbollsplanen behöver studeras noggrant under den fortsatta planprocessen. Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen överklagas.

Kommunikation

Detaljplaneförslaget sändes ut på samråd under Q2 2022 och ett samrådsmöte hölls i Hässelbygårdsskolan den 18 maj 2022. Löpande dialog med idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning har skett under planprocessen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i kommunikations- och natur nära läge. Projektet möjliggör även för fler bostadsrätter i ett område med relativt stor övervikt på hyresrätter.

Slut

Bilagor

1. Anbudsinbjudan
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal