

Handläggare
Oskar Bjelke
08-508 264 25

Till
Exploateringsnämnden
2026-04-23

Projekt Sedumbacken/Spångavägen i Riksby. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till fortsatt genomförande av projektet Sedumbacken/Spångavägen inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till en projektutgift om 21,7 miljoner kronor, en projektinkomst om 3,2 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende är ett reviderat genomförandebeslut som syftar till att möjliggöra 76 nya hyresrätter längs med Spångavägen Bromma. AB Stockholmshem erhöll markanvisning den 9 november 2017, detaljplanen vann laga kraft den 28 april 2022 och genomförandebeslut inklusive överenskommelse om exploatering beslutades i exploateringsnämnden den 17 december 2020. Med anledning av justerade åtaganden i överenskommelsen om exploatering mellan staden och bolaget, vilket innebär ökade kostnader för stadens genomförande, föreligger behov av ett reviderat genomförandebeslut.

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 25
Växel 08-508 276 00
oskar.bjelke@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Stadens arbeten beräknas att påbörjas under andra kvartalet 2026, och första inflyttning är beräknad till 2029.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 5 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 21,7 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,7 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 3,2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 124 procent.

Kontoret ställer sig positivt till projektet som ger ett tillskott av nya hyresrätter i Bromma.

Bakgrund

Den 9 november 2017 godkände exploateringsnämnden en markanvisning till AB Stockholmshem för att uppföra cirka 100 bostäder inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 (idag Rundsticken 1), se bild 1 nedan.



Figur 1. Blå markering, mellan Spångavägen och Sedumbacken, visar projektområdet.

Med anledning av områdets naturvärden har projektområdet minskat något i storlek sedan markanvisningen gjordes. Syftet

med projektet är att möjliggöra uppförandet av 76 lägenheter i tre flerbostadshus i fyra och fem våningar längs med Spångavägen.

Tidigare beslut

Området ingår i programmet för centrala Bromma som godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 31 augusti 2017.

Den 9 november 2017 godkände exploateringsnämnden markanvisning till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut togs på delegation.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om en start-PM för detaljplanearbetet den 14 december 2017.

Genomförandebeslut inklusive överenskommelse om exploatering fattades i exploateringsnämnden den 17 december 2020.

Detaljplanen vann laga kraft den 28 april 2022.

Skäl till reviderat beslut

Efter att genomförandebeslutet fattades den 17 december 2020 meddelade Stockholmshem att deras projektkalkyl för att kunna genomföra byggnationen inte gick ihop. Därav har projektet varit bitvis vilande sedan genomförandebeslutet.

För att möjliggöra projektet har kontoret och Stockholmshem haft en löpande dialog kring ansvarsfördelningen av projektets genomförande gällande den allmänna platsmarken. I den överenskommelse om exploatering som ingick i genomförandebeslutet ansvarade Stockholmshem för anläggandet av den anslutande gatemarken, bland annat angöringsplatser för bil, som i normalfallet brukar ingå i stadens ansvar. Istället ingår nu anläggandet av dessa angöringsplatser i stadens projekt vilket påverkar stadens projektkalkyl. Ändringarna regleras via tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering, som kontoret tecknar på delegation.

Sedan genomförandebeslutet 2020 har det även skett kostnadsökningar med anledning av omvärldsläget och inflation, vilket också påverkar kalkylen negativt. De största posterna som föranleder ett reviderat beslut redovisas i tabellen nedan.

Aktivitet	Tidigare beslut	Detta beslut
Allmän platsmark	3,3 mnkr	6,1 mnkr
Ledningsomläggningar	0 mnkr	4 mnkr
Risk och reserv	1,3 mnkr	1,8 mnkr

Tabell som visar på skillnaden i större poster mellan besluten.

Genom ändringen, som innebär att staden tar ansvaret för genomförandet av den allmänna platsmarken, tillkommer även hantering av ledningsomläggningar varför denna post visar en påtaglig ökning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 21,7 miljoner kronor, jämfört med 11,4 miljoner kronor i genomförandebeslutet från 2020.

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 ett positivt nettonuvärde om 5 miljoner kronor motsvarande 76 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,9.

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

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 21,7 miljoner kronor, varav 3,9 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anpassning av befintlig gata mot den nya kvartersmarken, projektering, anslutning av VA-servis, ersättning för flytt och uppförande av en ny nätstation, samt kontorets nedlagda tid.

Av dessa utgör 0,7 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 3,2 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningsägare.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 254 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 124 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 21,7 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 3,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack tom						
Investering							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,9	-13,5	-2,7	-0,7	-0,8	-0,1	-21,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,9	-10,3	-2,7	-0,7	-0,8	-0,1	-18,6
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

2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte att påverkas.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,7 miljoner.

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Om oväntade produktionsproblem uppstår, som kan innebära tidsförskjutningar för delar av stadens eller ledningsägarnas arbeten, kan det medföra vissa utgiftsökningar. Få större ekonomiska osäkerheter bedöms dock föreligga.

Slutsats ekonomi

Projektet visar ett positivt resultat och ger ett överskott till staden. Projektet kan finansieras inom nämndens budget. Ett reviderat genomförandebeslut behöver tas då utgifter för anläggandet av den anslutande allmänna platsmarken visats sig vara högre än tidigare beräknat.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden planerar byggstart till det andra kvartalet 2026.

Bolaget planerar sin byggstart till början av 2027 och första inflyttning bedöms ske under 2029.

Risker och osäkerheter

Då genomförandet planeras att utföras bitvis parallellt mellan staden och bolaget kan det uppstå utökat samordningsbehov och samordning av entreprenadytor.

Övriga entreprenadrisker är kopplade i huvudsak till ekonomiska risker på grund av tillkommande arbeten som beskrivits tidigare i detta tjänsteutlåtande. Eventuellt tillkommande kostnader för uppförandet av ny nätstation och kommande ledningsflyttar är svårare att förutse. Dessa kostnader skulle exempelvis kunna bestå av materialkostnader eller trafikprovisorier.

Kontorets sammanfattande bedömning

Genom föreslagen revidering av genomförandebeslutet skapas förutsättningar för att fullfölja projektet. Stadens arbeten är nödvändiga för att kvartersmarken ska kunna upplåtas för ändamålet i detaljplanerna och för att de allmänna ytorna ska kunna färdigställas och användas för avsett ändamål. Projektet möjliggör nya hyresrätter till allmännyttan i Bromma i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik.

Bostäderna byggs enligt vad som föreslagits i programmet för centrala Bromma.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal