

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08-508 876 30**Till**
Exploateringsnämnden
2026-11-05

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheterna Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 m.fl. i Hässelby gård med Svante Jernberg Fastigheter Springbrunnen AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna förslag till genomförande av exploatering inom fastigheterna Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 m.fl. för projekt Springbrunnen till en projektutgift om 16,3 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om cirka 42,7 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 m.fl. till Svante Jernberg Fastigheter Springbrunnen AB med en preliminär köpeskilling om cirka 42,7 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef**Exploateringskontoret**
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 30
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmGöran Carlberg
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet avser genomförande av projekt Springbrunnen i Hässelby gård genom försäljning av kommunal mark till Svante Jernberg Fastigheter Springbrunnen AB för uppförande av cirka 68 hyreslägenheter.

Projektet är beläget vid Hässelby gårds bollplan vid Loviselundsvägen och omfattar cirka 4 400 m² ljus BTA bostäder i två flerbostadshus. Syftet är att komplettera befintlig bebyggelse och samtidigt möjliggöra en framtida utbyggnad av bollplanens omklädningsbyggnad samt en ny elnätstation.

Projektet ingår i den fortsatta stadsutvecklingen i Hässelby gård, där staden tidigare har markanvisat cirka 550 bostäder längs Maltesholmsvägen, varav cirka 280 i Hässelby gård, samt cirka 55 seniorbostäder vid Friherregatan.

Överenskommelsen om exploatering innebär att Svante Jernberg Fastigheter Springbrunnen AB förvärvar mark inom Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 m.fl. för bostadsändamål. Försäljningspriset är 10 120 kronor per m² ljus BTA, indexreglerat från prisnivå mars 2023, vilket motsvarar en preliminär försäljningsinkomst om cirka 42,7 miljoner kronor. Överenskommelsen omfattar även fastighetsregleringar mellan berörda fastigheter. Svante Jernberg Fastigheter AB garanterar genom proprieborgen dotterbolagets förpliktelser enligt avtalet.

Byggstart planeras till 2028 och första inflyttning bedöms kunna ske 2030.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 26 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 237 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 42,7 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet den 1 juni 2023, dnr E2022-05294.

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 överenskommelsen

Projektet är beläget i Hässelby gård invid Loviselundsvägen i anslutning till Hässelby gårds bollplan. Projektet syftar till att uppföra ny bostadsbebyggelse inom Springbrunnen 1 samt till att möjliggöra en framtida utbyggnad av det omklädningsrum som idag finns på Hässelby gårds bollplan och saknar planstöd. Projektet möjliggör även för en ny elnätstation i ett delområde söder om Loviselundsvägen.



Detaljplanens två delområden markerade med rött.



Markanvisat område markerat i rött.

Exploateringsnämnden fattade den 24 november 2011 beslut om att anvisa mark för bostäder inom det aktuella området. Planarbete har pågått sedan 2013 men varit pausat i omgångar. Detaljplaneförslaget sändes ut på samråd under andra kvartalet 2022. I november 2022 avbröts planarbetet då markanvisningen återlämnades till staden.

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 cirka 40–60 bostäder motsvarande cirka 3900 m² ljus BTA i flerbostadshus. Förutsättningar för bebyggelsens omfattning och placering framgick av planförslaget och även planerade justeringar efter samråd redovisades.

Exploateringsnämnden godkände i juni 2023 reviderat inriktningsbeslut och markanvisning till Svante Jernberg fastigheter AB som lämnat det högsta anbudet.

För det markanvisade området gäller idag två detaljplaner vilka medger idrotts- och parkeringsändamål. Ytan är både trädbevuxen och hårdgjord och används idag som infart med parkering till Hässelby gårds fotbollsplan och återvinningsstation.

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

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände den 24 november 2011 markanvisning av aktuellt område till Veidekke AB. Markanvisningen återlämnades till exploateringskontoret i november 2022.

Exploateringsnämnden godkände den 8 juni 2023 reviderat inriktningsbeslut samt markanvisning till Svante Jernberg fastigheter AB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-PM för detaljplaneläggning den 14 februari 2013 samt samrådsredogörelse den 24 november 2022.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen om exploatering tecknas med Svante Jernberg Fastigheter Springbrunnen AB som är ett helägt dotterbolag till Svante Jernberg Fastigheter AB. Svante Jernberg Fastigheter Springbrunnen AB benämns i detta tjänsteutlåtande fortsättningsvis Bolaget.

Svante Jernberg Fastigheter AB garanterar samtliga Bolagets förpliktelser i avtalet genom proprieborgen.

Överenskommelsen omfattar försäljning av mark för cirka 4 400 m² ljus BTA bostäder till försäljningspriset 10 120 kronor per m² ljus BTA. Priset är indexreglerat från prisnivå mars 2023. Expertrådet har godkänt ärendet den 1 juni 2023, dnr E2022-05294.

Överenskommelsen innehåller fastighetsregleringar mellan av staden ägda fastigheter.

Innehållet i överenskommelsen stämmer överens med sedvanligt innehåll för dessa typer av avtal.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 120 kronor per m² ljus BTA.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. 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 cirka 16,3 miljoner kronor.

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 cirka 26 miljoner kronor motsvarande 594 tusen kronor per ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,42.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,3 miljoner kronor, varav cirka 3,8 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Utgifterna avser främst flytt av parkeringsyta och infart till fotbollsplanen från den mark som säljs, ett höjt bollstängsel i anslutning till kvartersmarken för att skydda den nya bebyggelsen samt flytt av ledningar.

Av dessa utgör cirka 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Försäljningsinkomster som avser Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 m.fl. beräknas till cirka 42,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till cirka 28,1 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 med mera för den mark som förvärvas.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 353 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt något lägre². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 237 procent.

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

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

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 16,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,8	-1,4	-7,8	-2,3	-0,9	-0,1	-16,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,8	-1,4	-7,8	-2,3	-0,9	-0,1	-16,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	42,7	0,0	0,0	42,7

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

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till cirka 0,4 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 28,1 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Oförutsedda kostnader kan alltid uppstå i genomförandeskedet. Om material och entreprenadkostnader ökar på grund av exempelvis konjunktur- eller omvärldsläge kan stadens investeringskostnader öka. Markpriset kan påverkas negativt om bostadspriserna fortsätter sjunka då det är kopplat till ett index för försäljningspriserna på andrahandsmarknaden. Detta kan påverka projektets försäljningsinkomst och täckningsgrad.

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 mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 68 lägenheter i hyresrätt. Projektet bidrar till målet om 4 000 bostäder i genomförandebeslut under 2026.

Projektet stämmer även överens med Stockholms stads översiktsplan där Hässelby gård lyfts fram som ett område med stora möjligheter till långsiktig stadsutveckling genom att förtäta och komplettera den befintliga bostadsstrukturen.

Social hållbarhet

Det arbete som idag bedrivs inom ramen för socialt värdeskapande analys (SVA) fanns inte vid markanvisningstillfället och planstart. Denna process leds av stadsbyggnadskontoret inom ramen för planprocessen.

Jämställdhet och trygghet

Stadens trygghetsmätning 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.

De två bostadshusen placeras på en idag obebyggd tomt med entréer ut mot gatan och med en anordnad förgårdsmark för vistelse. Den nya bebyggelsen bidrar till fler boende och mer mänsklig närvaro i området, vilket kan stärka den upplevda tryggheten. Bostadshusen placeras även i fotbollsplanens närhet vilket kan vara positivt för den upplevda tryggheten för de som utövar idrott.

Barn

Planförslaget möjliggör en framtida ny större idrottsbyggnad. Detta kan förbättra servicen vid fotbollsplanen och därmed ha positiv inverkan på barn och ungdomar.

Tillgänglighet

Planeringen av den yttre miljön har skett med hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Tillgänglighetsfrågorna har utretts under planprocessen. Området som bebyggs har terrängskillnader men entréer och vistelseytor

intill de nya husen kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Samtliga våningsplan är tillgängliga med hiss och parkeringsplats för rörelsehindrade ordnas i garaget.

Planförslaget möjliggör även en framtida breddning av Stallpojksbackens östra sida, vilket kan öka tillgängligheten och trafiksäkerheten.

Miljömässig hållbarhet

Vid en exploatering ska stadens riktlinjer och mål kopplat till miljömässig hållbarhet följas.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens sjätte kapitel.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är inventering av träd, naturvärdesinventering samt dagvattenhantering, buller och markföroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En naturvärdesinventering har genomförts för det område som föreslås bebyggas. Samtliga identifierade naturvärdesobjekt inom området bedöms till naturvärdesklass fyra, visst naturvärde. En rödlistad art påträffades under naturvärdesinventeringen, Tallticka. Förslag på ekologisk kompensation för detta har tagits fram även om projektet i sin helhet planeras på befintlig kvartersmark.

Den ekologiska kompensationen fokuserar framförallt på att gallra kring äldre tallar på västra sidan av Stallpojksbacken så att träden blir solbelysta och kan åldras till potentiella värdträd för tallticka. Delar av de träd som tas ner planeras att läggas i faunadepåer till förmån för organismer som gynnas av tillgång till död ved.

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" avseende bland annat

energianvändning, transporter, biologisk mångfald och materialkrav. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Risker och osäkerheter

Projektet väntas inte medföra några större risker för staden. Viss risk föreligger för att tidplanen förskjuts på grund av att detaljplanen överklagas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och Stockholm Vatten och Avfall AB.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Löpande dialog med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har skett med avseende på bland annat höjd på stängsel längs med Hässelby gårds bollplan, buller och behov av parkeringsplatser för bollplanen.

Stockholm Vatten och Avfall AB har meddelat att den befintliga återvinningsstationen på platsen behöver ersättas, förslag på ny plats har tagits fram.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett kommunikations- och naturnära läge.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal