

**Handläggare**  
Per-Eric Siljestam  
08-508 275 37**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-09-26

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostäder inom fastigheten Ledinge 1 i stadsdelen Tensta med AB Svenska Bostäder. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Ledinge 1 omfattande investeringsutgifter om 25,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Gustaf Schneider  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

AB Svenska Bostäder, nedan kallad Bolaget, har 2014 fått en markanvisning för att uppföra 172 lägenheter med hyresrätt inom fastigheten Ledinge 1 i stadsdelen Tensta. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

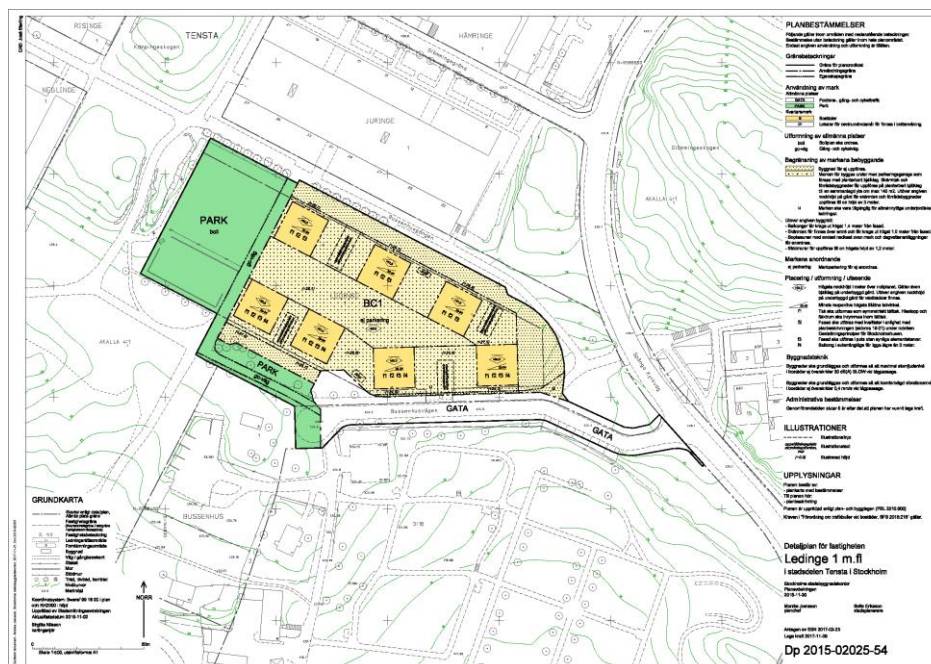
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett netto-nuvärde om 4,0 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 52 %.

Projektet medför ett välbehövligt tillskott av bostäder till stadsdelen.

Bolaget har 2014-11-13 fått en markanvisning för att uppföra 172 lägenheter, cirka 13 900 kvm BTA, med hyresrätt inom fastigheten Ledinge 1 i stadsdelen Tensta. Marken upplåts med tomträtt. Tidigare har en skola funnits på fastigheten, Bussenhuskolan, som förvaltades av SISAB. Eftersom skolan lades ner uppstod möjligheten att bygga bostäder på denna plats. SISAB rev skolan och tomträtten återgick till staden. Detaljplanen ändrades och möjliggjorde för Svenska Bostäder att bygga bostäder. Bostäderna kommer att uppföras enligt konceptet Stockholmshusen.



Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.



*Detaljplanen för Ledinge 1, Dp 2015-02025-54.*

Detaljplanen vann laga kraft i november 2017. En överenskommelse om exploatering har tecknats med Bolaget.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

### **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 och driftkostnader.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 4,0 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 52 %.

Nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda utgifter uppgår till – 12,0 mnkr. 2014 togs ett genomförandebeslut när projektet markanvisades. Exploateringsnämnden i samråd med SLK gavs i uppdrag att teckna avtal med SISAB om återlämnande av tomträtten och att ersätta SISAB för bokförda värden och rivningskostnader om ca 13,5 mnkr. Detta pga. att en nedlagd skola, Bussenhuskolan, behövde rivas för att möjliggöra en markanvisning till Svenska Bostäder att uppföra nya bostäder. Genomförandebeslut i detta tjänsteutlåtande avser projektets

totala ekonomi. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 25,3 mnkr, varav 15,8 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst rivning av den f.d. Bussenhuskolan och ersättning till SISAB för bokförda värden och rivningskostnader om ca 13,5 mnkr. De kommande utgifterna avser omdaning av gator mm. som görs iordning i anslutning till den kommande bebyggelsen.

Marken har upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,55.

Detta projekt initierades 2014. Att projektet skulle redovisa ett negativt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster var klart från början och redogjordes för i markanvisningsärendet. Då projektet uppfyllde målsättningarna i Järvalyftet och mot bakgrund av den särskilda utdelning som tidigare beslutats från de kommunala bolagen för att finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar föreslog kontoret vid markanvisningen 2014, i samråd med SLK, att projektet skulle genomföras med ett underskott.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 25,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| <b>Budgetkonsekvenser</b>        | <b>Ack</b>    |             |             |             |             |               |               |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| <b>Investering</b>               | <b>t.o.m.</b> |             |             |             |             |               |               |
| <b>Mnkr</b>                      | <b>2018</b>   | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>Senare</b> | <b>Totalt</b> |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -15,8         | -2,7        | -6,4        | -0,4        | 0,0         | 0,0           | -25,3         |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 12,7        | 0,0           | 12,7          |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-15,8</b>  | <b>-2,7</b> | <b>-6,4</b> | <b>-0,4</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>-25,3</b>  |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 529,4       | 0,0         | 0,0           | 0,0           |

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas i princip inte påverkas eftersom det är en befintlig gata som

förbättras vilket innebär att det inte blir några nya driftkostnader. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 0,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till 0,4 mnkr per år.

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

| Budgetkonsekvenser                    |             |             |             |             |             |                |                |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|----------------|
| Drift                                 |             |             |             |             |             |                |                |
| Mnkr                                  | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        | Senare         | Kom-<br>mentar |
| <b>Resultatpåverkan ExplN</b>         |             |             |             |             |             |                |                |
| Löpande intäkter/kostnader            | 0,4         | 0,4         | 0,4         | 0,4         | 0,4         | max 0,4        |                |
| Internränta                           | -0,5        | -0,5        | -0,5        | -0,5        | -0,5        | max -0,5       |                |
| Avskrivningar                         | -0,3        | -0,3        | -0,3        | -0,3        | -0,3        | max -0,3       | år 2019        |
| Reavinster/förluster                  | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0            | totalt 0       |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>-0,4</b> | <b>-0,4</b> | <b>-0,4</b> | <b>-0,4</b> | <b>-0,4</b> |                |                |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>       |             |             |             |             |             |                |                |
| 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 |                |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  |                |                |

## Ekonomiska osäkerheter

I den fortsatta projekteringen för omdaning av gatan finns en risk för att någon fördyrande omständighet uppstår.

## Slutsats-ekonomi

Projektet visar på ett negativt nettonuvärde vilket angivits som en förutsättning när projektet markanvisades.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

Projektet avser 172 lägenheter i hyresrätt i Tensta och bidrar till målet att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse. Projektet byggs i ett gott kollektivtrafikläge med goda bussförbindelser och en tunnelbanestation endast cirka 300 meter från de planerade bostäderna.

Den aktuella exploateringen avser 172 lägenheter i hyresrätt. Andelen hyresrätter i Tensta är idag cirka 70 % och bostadsrätter cirka 30 %.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan. Till övervägande delen genomförs projektet på tidigare bebyggd mark.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Ledinge 1 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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Projektet gränsar västerut till Kämpingseskogen, österut ligger Glömmingseskogen, söderut Spånga kyrkogård och ett fornlämningsområde, samt 350 m norrut Järva friområde med goda möjligheter till rekreation. Skolor finns i närområdet.

## Genomförandefrågor

Bolaget har under 2019 påbörjat byggnationen och första inflyttning bedöms till år 2020.

## Risker och osäkerheter

Några risker eller osäkerheter bedöms idag inte föreligga.

## Kommunikation

Kontoret har kontinuerligt samrått och diskuterat utbyggnadsförslaget i detaljplanearbetet med stadsbyggnadskontoret och utformat allmän plats i samråd med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal