

Handläggare
Oskar Bjelke
08-508 264 25**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby med AB Stockholmshem. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Ulvsunda 1:1 omfattande investeringsutgifter om 11,4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefJesper Skiöld
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 25
Växel 08-508 276 00
oskar.bjelke@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

AB Stockholmshem erhöll 2017-11-09 en markanvisning för bostäder mellan Spångavägen och Sedumbacken, inom del av Ulvsunda 1:1 i Riksby. Området är beläget ca en kilometer nordväst om Brommaplan.

Ett detaljplaneförslag har tagits fram i syfte att möjliggöra uppförandet av tre lamellhus i fyra till fem våningar med sammanlagt 75 lägenheter utmed Spångavägen. Marken är idag planlagd som parkmark.

Den föreslagna bebyggelsens gränsar i norr till ett område med De Geermoräner och husen har noga inplacerats i terrängen med hänsyn till detta.

Marken ägs av staden och föreslås upplåtas till AB Stockholmshem med tomträtt.

Beslut om godkännande av detaljplanen förväntas tas i stadsbyggnadsnämnden i december.

I samband med exploateringen står staden för flytt av en transformatorstation, nybyggnation av ett övergångsställe på Spångavägen, VA-anslutning till den blivande fastigheten samt grönkompensation.

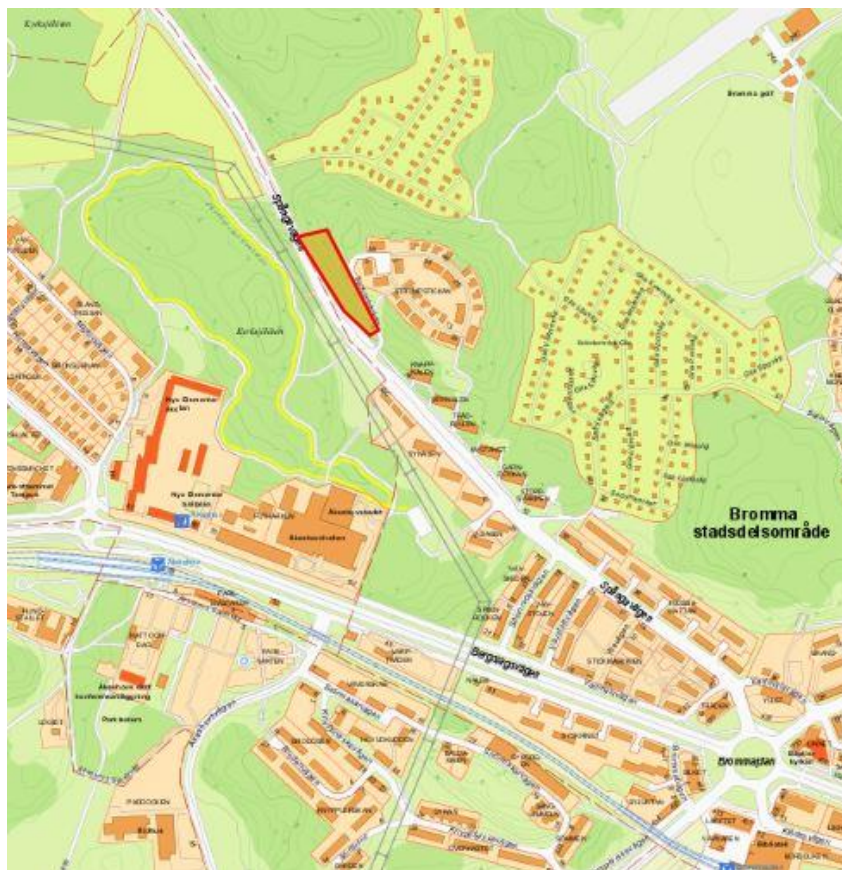
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 10 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 176 procent.

Kontoret ställer sig positivt till projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyreslägenheter i Bromma.

Bakgrund till överenskommelsen

Bolaget erhöll 2017-11-09 en markanvisning för bostäder mellan Spångavägen och Sedumbacken, inom del av Ulvsunda 1:1 i Riksby.

Syftet med projektet är att möjliggöra uppförandet av 75 lägenheter i tre flerbostadshus i fyra och fem våningar längs med Spångavägens nordöstra sida. Området utgörs idag av parkmark.



Översiktskarta. Projektområdets läge markerat med rött.

Området ligger cirka en km nordväst om Brommaplan där kollektivtrafik och service finns. Den nya bebyggelsen ska stärka stråket från Brommaplan norrut mot Spånga. Bussar trafikerar Spångavägen med hållplatser i anslutning till det aktuella området.



Föreslagen bebyggelse i orange. Bild: ÅWL arkitekter.

Den ursprungliga markanvisningen omfattade cirka 100 lägenheter och avsåg att provas för konceptet Stockholmshus. Antalet lägenheter har blivit färre under planprocessen då våningsantalet minskat för att anpassas mot den befintliga bebyggelsen på Spångavägen. Bebyggelsens utbredning har även minskats och förlagts längre söderut för att skydda De Geormoränen och fornminnen strax norr om området. Släppen mellan husen har även ökat för att skydda en bevarandevärd ek. I och med minskningen från 100 till 75 lägenheter saknar Bolaget ekonomi att driva vidare konceptet Stockholmshus. Bolaget planerar nu för ordinarie hyresrätter.

Längs med Spångavägens västra sida går en kraftledning i Kyrksjölötens naturreservat. Kraftledningen ska förläggas under mark år 2023-2024 enligt projekttidplanen från Ellevio, vilket möjliggör exploatering för bostäder inom området.



Vy över den föreslagna bebyggelsen. Kraftledningen i nederkant av bild. Bild: ÅWL arkitekter.

Tidigare beslut

Området ingår i programmet för centrala Bromma som godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 31 augusti 2017, där Spångavägen identifieras som en möjlig plats för bostadsbebyggelse.

Exploateringsnämnden lämnade markanvisning till bolaget inom det aktuella markområdet 2017-11-09. Inriktningsbeslut togs på delegation då investeringsutgifterna i det läget bedömdes understiga 10 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14 att godkänna en start-pm för detaljplaneläggning av området.

Detaljplaneförslaget förväntas godkännas i stadsbyggnadsnämnden i december.

Överenskommelse om exploatering

Bolaget tecknar överenskommelse om exploatering med tomträtt för att uppföra totalt 75 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Inom Fastigheten finns idag ledningar och en transformatorstation för el. Staden, tillsammans med ledningsägaren, ansvarar för och bekostar omläggning av befintlig transformatorstation och dess tillhörande ledningar.

Tillträde till tomträten ska ske efter fastighetsbildning och att transformatorstationen placerats i nytt läge enligt detaljplanen.

Bolaget förbinder sig att samordna byggnationen med Ellevio för att säkerställa driftsäkerhet och tillgänglighet till den befintliga regionnätsledningen i Spångavägen, inom och intill planområdet.

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet till Sedumbacken under hela byggnationen. Befintlig gång- och cykelbana samt busshållplats på Spångavägen intill kvartersmarken ska hållas framkomliga och tillgängliga för allmänheten under hela byggnationen.

Vidare innehåller överenskommelsen ett antal bestämmelser kring syn av vegetation på allmän platsmark intill den blivande fastigheten samt föreskrivande av skyddsåtgärder vid byggnation.

Det projektspecifika parkeringstalet för bil är 0,5 parkeringsplatser per lägenhet. Parkeringsmöjligheter ska erbjudas i garage under det mellersta huset.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses efter fastighetsbildning upplåtas till bolaget med tomträtt.

Staden flyttar en transformatorstation för el vilken kommer i konflikt med utbyggnaden, samt anlägger ett nytt övergångsställe över Spångavägen. Staden står för VA-anslutning till den blivande fastigheten.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 11,4 mnkr.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 10 mnkr motsvarande 145 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,4.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 11,4 mnkr, varav 1,4 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av transformatorstation och ombyggnad av övergångsställen på Spångavägen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 145 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 176 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 11,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,4	-0,6	-0,3	-4,7	-4,5	0,0	-11,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,4	-0,6	0,0	-4,7	-4,5	0,0	-11,2
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 2020. 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 påverkas marginellt då befintlig infrastruktur nyttjas. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 200 000 kr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 700 000 kr per år.

Ekonomiska osäkerheter

De investeringar som projektet medför i form av nätstationsflytt samt övergångsställe på Spångavägen har inte detaljprojekterats ännu. Även om hänsyn till både förändrad omfattning av åtgärderna och tidsaspekten har tagits vid bedömning av investeringsutgifterna, bl.a. genom tillskapande av större marginaler, så kan utgifterna komma att öka eller minska när utförligare handlingar finns framtagna.

En viss osäkerhet föreligger även kring Ellevios regionnätledning. Den bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge, men detta kräver stor samordning och precisionsarbete för att inte skada ledningen. En flytt av ledningen kan medföra mycket stora merkostnader.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Kontoret bedömer att projektet bidrar till att stärka mångfalden av upplåtelseformer, då bostäderna upplåts med hyresrätt i ett område där bostäderna i flerbostadshus övervägande utgörs av bostadsrätter.

Miljö

Kyrksjölötens naturreservat, lokaliserad på andra sidan av Spångavägen från planområdet, bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen. Natura 2000-området bedöms inte heller påverkas av bebyggelsen.

Förekomsten av sulfidberg har noterats i Stockholmsregionen. Om genomförandet innebär att krossmassor av berg eller blottade bergskärningar innehåller sulfidmineral finns risk att dagvatten urlakar berget och förorenar dagvattnet. En utredning gällande provtagning av berget inom planområdet har genomförts vilken indikerar att det förekommer låga till mycket låga svavelhalter och neutrala pH-värden. Sammantaget bedöms det att svavelhalten i berget är låg och att massorna, avseende svavelhalt, bedöms kunna återanvändas utan restriktioner.

En arkeologisk förundersökning har gjorts i avgränsande syfte vid koloniområdet Linnéa, norr om planområdet. Inga fornlämningsfynd gjordes. Det finns inga fornlämnningar som berör eller berörs av planområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagande av naturområde föreslås åtgärder för omhändertagande av nedfällda träd och död ved för ekologiska och rekreativa åtgärder. Den exakta omfattningen av grönkompensation återstår till kommande skeden att utreda tillsammans med miljöförvaltningen och stadsdelen. Åtgärderna bekostas och utförs av staden.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom den blivande fastigheten 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

Exploateringen ska genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön- ”Stockholm- en stad för alla”.

Påverkan på barn

Ingen separat socialt värdeskapande analys eller barnkonsekvens har tagits fram för projektet i och med att projektets påverkan bedöms begränsad.

Jämställdhet

Spångavägen har idag inga byggnader längs med planområdet eller vältrafikerade gång-/cykelstråk vilket kan innebära att området upplevs otryggt på kvällstid. Ny bebyggelse mot Spångavägen bidrar till ökad trygghet för förbipasserande, boende samt för personer vid busshållplatsen intill planområdet jämfört med dagsläget. Genom den nya bebyggelsen aktiveras Spångavägen och gatan blir mer levande. Sociala vistelsezoner för de boende skapas på kvartersmark.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas under 2020. Därefter ska transformatorstation flyttas. Mot bakgrund av detta bedöms tillträde till fastigheten kunna ske 2022 och första inflyttning 2025. Inflyttning i de nya lägenheterna kräver att kraftledningen intill Spångavägen är tagen ur drift.

Risker och osäkerheter

Tidplanen kan förskjutas på grund av risk för överklagande från närboende.

Kommunikation

Bromma stadsdelsförvaltning hålls löpande informerad om tidplanen för projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ställer sig positivt till projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyreslägenheter i Bromma, i ett läge med goda förutsättningar för cykelpendling och tillgång till kollektivtrafik. Bebyggelsen har inplacerats noggrant i förhållande till den omgivande naturmarken.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal