

Handläggare
Lina Sjölin
Telefon: 0850829302

Till
Kommunstyrelsen

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Solhem 16:1 m.fl. i stadsdelen Solhem med AB Borätt. Genomförandebeslut

Framställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Solhem 16:1 m.fl. projekt Spångaviadukten, till en investeringsutgift om 82,5 mnkr och en försäljningsinkomst om 110,7 mnkr.
2. Försäljning av mark inom Solhem 16:1 m.fl. med en preliminär köpeskilling om cirka 110,7 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.
3. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Sammanfattning

Projektet Spångaviadukten avser genomförandet av Detaljplan för del av fastigheten Solhem 16:1 m.fl. i stadsdelen Solhem.

Planområdet ligger intill Spånga centrum. Förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra uppförandet av ett bostadskvarter med lokaler i bottenvåning samt att förändra gatustrukturen för att åstadkomma en god och säker trafiklösning.

Exploateringsnämnden har tillsammans med AB Borätt tagit fram ett förslag till överenskommelse om exploatering med försäljning. AB Borätt avser att uppföra cirka 128 bostäder som ska upplåtas med bostadsrätt, samt lokaler i bottenvåning.

Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter beräknas till cirka 82,5 miljoner kronor, varav 17,9 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Investeringarna avser främst förvärv av fastigheterna Solhem 20:3 och 20:4 som genomfördes 2006 samt byggnation av gator och omläggning av ledningar.

Försäljningsinkomsten beräknas till 110,7 miljoner kronor och reavinsten till 98,6 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 31 miljoner kronor. Inkluderas tidigare nedlagda nettoutgifter beräknas nettonuvärdet till 14 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 procent.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som tillför 128 bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge, och bidrar till en mer trafiksäker gatumiljö och bättre framkomlighet för bussar till Spånga Station.

Stadsledningskontoret konstaterar att en femtedel av de totala beräknade utgifterna i projektet redan är nedlagda. Nettonuvärdet inklusive redan nedlagda nettoutgifter som framförallt avser fastighetsförvärv beräknas till 14 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar därmed att de ekonomiska marginalerna i projektet är relativt små, och att en god kostnadskontroll och riskminimering är central i genomförandet av projektet.

Stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet är godtagbara för staden.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler. Försäljningsinkomsten överstiger också den beloppsgräns på 90 miljoner kronor under vilken exploateringsnämnden enligt reglemente får fatta beslut på delegation.

Bakgrund

Den 17 december 2020 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Solhem 16:1 med flera, omfattande investeringsutgifter om 82,5 miljoner kronor, genomförandebeslut för projektet Spångaviadukten.

Exploateringsnämnden beslutade även att för sin del godkänna försäljning av mark inom Solhem 16:1 med flera till AB Borätt med en försäljningsinkomst om cirka 110,7 miljoner kronor.

Nämnden har hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut av två skäl, investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor och försäljningsinkomsten överstiger 90 miljoner kronor.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning.

Ärendet

Projektet Spångaviadukten avser genomförandet av Detaljplan för del av fastigheten Solhem 16:1 m.fl. i stadsdelen Solhem (Dp 2015-08656). Planområdet ligger intill Spånga centrum och cirka 170 meter från Spånga station invid Spångaviadukten. På platsen stod tidigare två flerbostadshus som revs 2019.

Förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra uppförandet av ett bostadskvarter med lokaler i bottenvåning samt att förändra gatustrukturen för att åstadkomma en god och säker trafiklösning.

Exploateringsnämnden markanvisade platsen till AB Borätt den 12 juni 2014. Exploateringsnämnden har nu tillsammans med bolaget tagit fram ett förslag till överenskommelse om exploatering med försäljning (Bilaga 1). AB Borätt avser att uppföra cirka 128 bostäder som ska upplåtas med bostadsrätt, samt lokaler i bottenvåning. Överenskommelsen reglerar bland annat överlåtelse av mark och fördelning av åtaganden för att genomföra detaljplanen.

Exploateringsnämndens investeringar avser förvärv av fastigheterna Solhem 20:3 och 20:4 samt byggnation av gator och omläggning av ledningar. Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter beräknas till cirka 82,5 miljoner kronor, varav 17,9 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. De nedlagda utgifterna avser framför allt fastighetsförvärvet som genomfördes år 2006.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 500 kronor per

kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler, värde tidpunkt september 2011. Markpriset ska regleras med index fram till tillträdesdagen. Omräknat till september 2020 uppgår priset till 8 638 kronor per ljus BTA respektive 3 337 kronor per ljus BTA. Exploateringsnämndens expertråd godkände ärendet den 11 april 2012 avseende bostäder och den 2 april 2014 avseende lokaler.

Försäljningsinkomsten beräknas till 110,7 miljoner kronor och reavinsten till 98,6 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 31 miljoner kronor. Inkluderas tidigare nedlagda nettoutgifter beräknas nettonuvärdet till 14 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 procent.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Spångaviadukten som tillför 128 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Projektet bidrar också till en mer trafiksäker gatumiljö och bättre framkomlighet för bussar till Spånga Station.

Stadsledningskontoret konstaterar att fastighetsförvärvet som genomfördes 2006 innebär att drygt en femtedel av de totala beräknade utgifterna i projektet redan är nedlagda. Nettonuvärdet inklusive redan nedlagda nettoutgifter beräknas till 14 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar därmed att de ekonomiska marginalerna i projektet är relativt små, och att en god kostnadskontroll och riskminimering är central i genomförandet av projektet.

Stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet är godtagbara för staden.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler. Försäljningsinkomsten överstiger också den beloppsgräns på 90 miljoner kronor under vilken exploateringsnämnden enligt reglemente får fatta beslut på delegation.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Solhem 16:1 med flera, projekt Spångaviadukten, omfattande en investeringsutgift om 82,5 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om 110,7 miljoner kronor, och att försäljning av mark inom del av fastigheten Solhem 16:1 med flera med en preliminär köpeskilling om cirka 110,7 miljoner kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Avdelningschef

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheterna Solhem 16:1, Solhem 19:8, Solhem 19:16 och Solhem 20:1-4 med AB Borätt