

Handläggare
Christopher Pley
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2020-10-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Stureby 1:7 samt del av fastigheten Örby 4:1 i Stureby till Sveafastigheter Bostad AB. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stureby 1:7 samt del av fastigheten Örby 4:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 2 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pley@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Sveafastigheter Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har under 2019 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny

bostadsbebyggelse om cirka 115 mindre seniorlägenheter inom fastigheten Stureby 1:7 samt del av fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Stureby, längs med Sågverksgatan.

Samma område markanvisades 2016-12-15 till AB Familjebostäder (nedan kallad Familjebostäder) där förslaget, vid samrådet för detaljplanen som hölls 2018, var att uppföra 90 hyreslägenheter. Den föreslagna bebyggelsen avsågs av stadsbyggnadsnämnden.

Sveafastigheter har tagit fram ett förslag med 3 våningar och vind samt underjordiskt garage istället för 4 våningar utan garage.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Då projektet är försenat och delvis förändrat behöver ett reviderat inriktningsbeslut tas.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar nu positivt nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster om 6 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 13,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 %.

Vid inriktningsbeslutet 2016 redovisade projektet positivt nettonuvärde om 4 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till ca 12,4 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan då stadsbyggnadsnämnden avslutat det tidigare planarbetet. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på projektet och dess möjlighet att bidra med hyresbostäder till stadsdelen samtidigt som en anpassning till befintlig bebyggelse görs med den föreslagna volymen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 7000 kvadratmeter ljus BTA, motsvarande cirka 115 mindre seniorlägenheter upplåtna med hyresrätt inom fastigheten Stureby 1:7 samt del av fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Stureby. Lägenheterna kommer ha god

tillgänglighet där de boende har tillgång till en eller flera gemensamhetslokaler.

Samma område markanvisades 2016-12-15 till AB Familjebostäder (nedan kallad Familjebostäder). Familjebostäder tog tillsammans med stadsbyggnadskontoret fram ett förslag med 90 hyresbostäder av Stockholmshusmodell. Ett samråd genomfördes kring förslaget 2018. Efter samrådet beslutade stadsbyggnadsnämnden att inte gå vidare med planeringen utifrån den föreslagna utformningen från samrådet.

Sveafastigheter har tagit fram ett förslag med 3 våningar och vind samt underjordiskt garage istället för 4 våningar utan garage. Föreslagen form på taken håller en låg takfot mot gata och gård, med takkupor bryts husvolymernas skala upp något och på vindarna placeras fläktrum och vindsförråd.

Bolaget har valts genom direktanvisning. Flera andra byggaktörer har visat intresse för platsen men kontoret valde Sveafastigheter genom direktanvisning då Bolaget hade det förslaget som kontoret tror är mest genomförbart samtidigt som ett stort antal hyreslägenheter kan tillskapas. Kontoret har även bra erfarenheter från Bolaget vid tidigare plan- och avtalsprocesser.

Föreslagen bebyggelse förutsätter att Ellevios nätstation i den södra delen av markanvisningsområdena flyttas. Bolaget har i sina skisser placerat nätstationen västerut intill deras föreslagna bebyggelse likt samrådsförslaget 2018.



Bild 1. Markanvisningsområdena markerade med blåa cirklar

Bolaget har under de senaste 3 åren fått 10 markanvisningar om totalt 995 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

I stadsdelen Stureby är 42 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt varav 56,5 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 1093 småhus och ca 2510 hyreslägenheter. 24 % är ettor, 29 % är tvåor, 25 % treor och 22 % fyror eller större. (statistik hämtad 2020-07-30, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-pm för detaljplaneläggning 2016-12-08.

Exploateringsnämnden godkände en markanvisning till Familjebostäder 2016-12-15.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation om cirka 7000 kvadratmeter ljus BTA, motsvarande cirka 115 mindre seniorlägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdena

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Nämnden beställde en ny detaljplan 2016 vid den förra markanvisningen till Familjebostäder. Arbetet med detaljplanen påbörjades för platsen och samråd genomfördes 2018. Efter samrådet 2018 valde stadsbyggnadsnämnden att avsluta planarbetet. Exploateringen kräver därför att en ny detaljplan tas fram. Närmare innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Då projektet har försenats och delvis ändrat utformning så behöver ett reviderat inriktningsbeslut tas. Marken avses upplåtas med tomträtt.

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 byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster om 6 mnkr motsvarande 79 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,2 mnkr, varav 0,8 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflytt där flytten av Ellevios nätstation inbegrips (3,3 mnkr) samt grönkompensation för ianspråktagen parkmark (5 mnkr)

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 171 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 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 cirka 13,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-0,1	-0,1	-12,3	0,0	0,0	-13,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,7	-0,1	-0,1	-12,3	0,0	0,0	-13,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	max 0,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,3	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,8	0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

Ekonomiska osäkerheter

De kostnader som är förenade med viss osäkerhet är bland annat ledningsomläggningarna.

Slutsats-ekonomi

Vid inriktningsbeslutet 2016 redovisade projektet ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till ca 12,4 mnkr.

Trots att den föreslagna markanvisningen har en mindre byggrätt och högre utgifter i löpande prisnivå (13,2 mnkr) så visar projektet ett positivt nettonuvärde om 6 mnkr. Det kan förklaras med att tomträttsavgälderna i området höjts vilket resulterar i ett ökat intäktsunderlag.

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. I nuvärdeskalkylen är ett riskpåslag på cirka 10 % avsatt för de tilltänkta investeringarna

på allmän platsmark. Trots vissa ekonomiska osäkerheter kring de slutgiltiga kostnaderna för ledningsomläggningarna bör nettonuvärdet kunna förbli positivt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 200 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Miljö

Kontoret har tagit fram en miljöteknisk undersökning där det utifrån de resultat som framkommit inte förefaller finnas någon utbredd förorening inom området

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som tas i anspråk är parkmark. Under planprocessen kommer fortsatta samtal föras med stadsdelsförvaltningen kring förstärkningar av park- och naturmark i närområdet i syfte att förbättra rekreativa och ekologiska värden.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”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.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Sågverksgatan är ett gångstråk som många skolbarn på väg till och från Sturebyskolan använder. Det är därför viktigt att i en fortsatt planprocess utreda hur skolvägen fortsatt ska vara säker samt hur den påverkas under ett byggskede med byggetablering, byggtrafik mm.

Jämställdhet

I Enskede Årsta Vantör visar Trygghetsmätningen 2017 på skillnader mellan könen i att kvinnor är mer otrygga än män. I Enskede Årsta Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

I Stureby är det 2 % av de svarande som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde medan 19 % upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde.

Denna analys kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel i detta projekt kommer samordnas med medel från andra projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24

månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt 4:e kvartalet 2022 när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören och ett genomförandebeslut ska tas.

Risker och osäkerheter

Ledningsomläggningar

Arbetena med ledningsomläggningarna och samordningen av denna riskerar att dra ut på tiden. Kontoret har tagit höjd för denna risk i den övergripande tidplanen för projektet.

Överklagande

Projektet riskerar att överklagas vilket då försenar tidplanen.

Kommunikation

Då samråd för detaljplanen har genomförts har berörda instanser fått möjlighet yttra sig.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

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. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är positivt att ny bebyggelse provas för seniorbostäder upplåtna med hyresrätt i ett bra kommunikationsläge.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal