

Handläggare
Alexander Karbassi
08-508 876 91**Till**
Exploateringsnämnden
2021-08-26

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Västberga 1:1 omfattande investeringsutgifter om 16 mnkr och investeringsinkomster om 0 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

AB Stockholmshem tilldelades 2016-10-20 markanvisning för att uppföra bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga.

Vid Toffelbacken byggs ca 100 hyresbostäder i flerfamiljshus. Bostadshusen som är en del i Stockholmshusprojektet utformas som punkthus.

Marken upplåts med tomträtt.

Projektet består av 8 298 kvm BTA med ändamålet bostadslägenheter. Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Utöver uppförande av bostäder omfattas projektet också av ombyggnad av en befintlig gång- och cykelväg, som flyttas österut och får en tydlig standardhöjning. För att kunna uppföra husen ska ledningsomläggning ske.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning är genomförd ska Stockholm stad och AB Stockholmshem träffa tomträttsavtal.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 3 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 108 procent.

Bakgrund till överenskommelsen

Vid Toffelbacken i Solberga avser AB Stockholmshem att bygga ca 100 hyresbostäder i flerfamiljshus. Bostadshusen som är en del i Stockholmshusprojektet utformas som punkthus. Projektet utgör en förtätning i den befintliga miljön kring Toffelbacken.

Utöver uppförande av bostäder inrymmer projektet även flytt av gång- och cykelväg som förläggs i nytt läge med förbättrad standard, samt ledningsflytt.

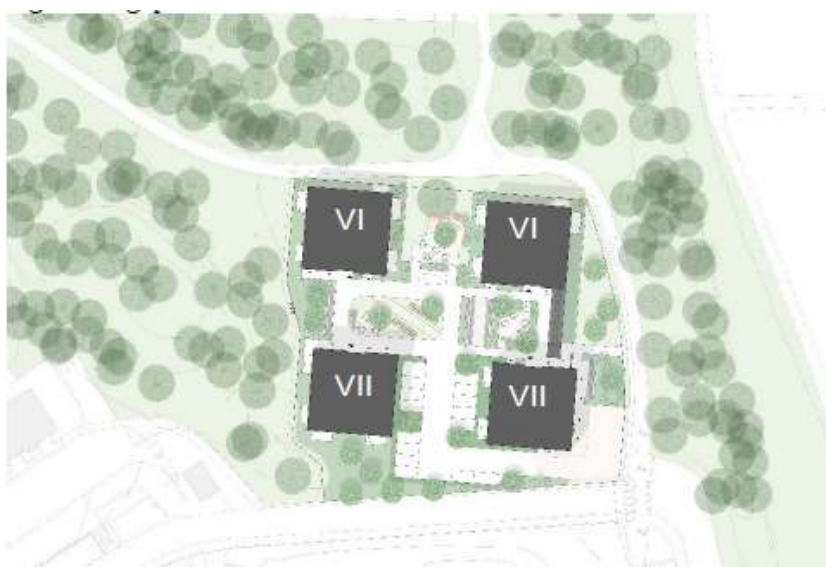
Projektet omfattar 8 298 kvm BTA med ändamålet bostadslägenheter. Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.



Planområdet ungefärliga läge markerat i svart

Projektet omfattar ett planområde som är cirka 1 hektar stort och är del av fastigheten Västberga 1:1 som ägs av staden.

I närheten av projektområdet, i övriga Solberga, pågår en rad detaljplaner där flertalet syftar till att bygga fler bostäder i stadsdelen. I huvudsak är projekten lokaliserade i närheten av den genom området tvärsgående Folkparksvägen. Bland pågående projekt kan nämnas Trätöfeln, Rosenstenen och Snabelskon.



Illustrationsplan för projektet vid Toffelbacken med våningsantal

Tidigare beslut

2016-10-20 beslutade Exploateringsnämnden att markanvisa del av fastigheten Västberga 1:1 till AB Stockholmshem för bostäder.

Ett start-PM godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i december 2016.

Detaljplanen har varit utställd för samråd mellan december 2019-januari 2020 och därefter utställd för granskning under perioden april 2021- maj 2021.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen om exploatering förtydligar hur olika frågor såsom ledningsflyttar och andra genomförandefrågor ska ordnas samt att marken ska upplåtas med tomträtt till bolaget.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter består primärt av kostnader för ledningsflytt och ombyggnad av gång- och cykelväg inom det kommande planområdet. Staden utför också vissa smärre investeringar i form av grönkompensation väster om planområdet.

I detta ärende uppgår investeringen till 16 mnkr.

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 3 mnkr motsvarande 40 kr/ekvivalent lägenhet¹.

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

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,91.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 16 mnkr, varav 1,8 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter.

Projektets stora kostnadsposter består av ledningsflyttar då bl.a. en större VA-ledning ska flyttas från den tilltänkta kvartersmarken. Övriga större kostnader består av schaktning i terrängen för att bygga om en befintlig gång- och cykelväg passerande strax öster om tilltänkt bostadsexploatering. I övrigt har en rad utredningar gjorts såsom bullerutredning, naturinventering, kulturmiljöutredning etc.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 0 mnkr.

Staden står för serviskostnaderna för den kommande tomträttsfastigheten.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 184 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 108 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 16 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-1,5	10,4	-2,3	-0,1	0,0	-16,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-1,5	10,4	-2,3	-0,1	0,0	-16,0
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 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Ko- men- tar
Resultatpåverkan ExpIN							
Löpande intäkter/kostnader	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	max 0,6	år 2024 total t 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,6	0,6	0,6	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

Ekonomiska osäkerheter

Detaljplan och projektering har kommit så långt att de viktigaste parametrarna för kalkylen är väl kända. Överklagas detaljplanen efter antagande kan dock detta påverka tidplan och hålltider. Ett överklagande väntas dock inte riskera ekonomin i projektet.

Ett minskat antal lägenheter med minskad samlad BTA skulle kunna inverka negativt på den samlade kalkylen för projektet och resultera i ett underskottsprojekt.

I övrigt föreligger inga kända risker eller osäkerhetsfaktorer för projektet.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis har projektet i nuvarande utformning en relativt god ekonomi och inga större kända risker. Projektet är en del av Stockholmshusen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Överlag svarar projektet mot målet att planlägga och genomföra ändamålsenliga hyresrättslägenheter i bra och kollektivtrafikhöga lägen. Pendeltåget i Älvsjö är beläget inom skäligt avstånd från planområdet och planerad tunnelbaneetablering i Östberga kommer att accentuera den nära kopplingen till spårbunden trafik ytterligare.

Projektet svarar mot målet om att ”planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar” och om att ”minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter”. Aktuellt projekt ingår i ett pilotprojekt med lägre parkeringstal i Stockholmshuset. Ovanligt många cykelparkeringar tillskapas, både invändigt och utanför husen. Till detta tillkommer möjligheter till laddning av el-cykel samt cykelgarage för reparation och rengöring. Den befintliga gång- och cykelvägen intill husen breddas och förbättras vilket ger en smidigare och säkrare väg för de boende när de rör sig till och från bostäderna.

Den aktuella exploateringen avser ca 100 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 3 100 lägenheter i hyresrätt och cirka 2 400 lägenheter i bostadsrätt.

Miljö

I tjänsteutlåtande avseende markanvisningen för projektet föreslogs en rad olika utredningar att genomföras, bl.a. bullerutredning, grönkompensation och ekologiskt samband för olika djurarter. Det identifierades också att området ingick i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar.

Inom ramen för detaljplanen har staden tagit fram ett stort antal utredningar som tagit fasta på ovanstående och sammantaget visat att den planerade bebyggelsen inte bedöms medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De identifierade rödlistade fågelarternas fortlevnad och spridningsförmåga bedöms inte påverkas av att området exploateras. Utöver genomförd naturvärdes- och fågelinventering har en spridningsanalys för Solbergaskogen genomförts. Analysen visar att spridningssambanden till Solbergaskogen fortsatt kommer vara möjliga efter att projektet genomförts och därmed bedöms att tillräcklig hänsyn tagits till platsens ekologiska värden. En avvägning har gjorts mellan tillgång på naturmark och behovet av nya bostäder.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I parkmarken väster om bebyggelsen föreslås i detaljplanen en platsbildning med kullen och naturmarken som rygg. Staden avser att anlägga en naturstig, som utgår från befintlig stig, för att möjliggöra en gen koppling till Toffelbacken. För att skapa nya vistelsezoner i parken avser Staden också att anlägga en platsbildning med bänkar och en öppen gräsyta omgiven av befintlig natur och plantering.

Toffelbacken avgränsar ny bebyggelse i söder, vilket sammantaget innebär att det nya bostadskvarteret får en tydlig avgränsning mot offentlig plats.

En tall som har bedömts ha ett karaktärsskapande element för platsen skyddas i planen med bestämmelse. Trädet står nära kvartersmark och skyddas i planen för att säkerställa att den bevaras. Utöver trädets naturvärden bedöms det vara karaktärsskapande för parken och för Solberga

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Västberga 1:1 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

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på fastigheten följa stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Området som bebyggs har inga större nivåskillnader.

Påverkan på barn

Projektet har liten en marginell påverkan på barn och deras livsmiljö. Bebyggelsen har placerats för att i största möjliga mån bevara barnens vistelsezoner, utifrån resultat från genomförd barnkonsekvensanalys. Lekytorna på föreslagna bostadsgårdar kan bli en ny mötesplats för närområdets barn.

Jämställdhet

Projektet har inga uttalade mål som särskilt verkar för jämställdhet. Å andra sidan kan sägas att projektet på många sätt väl svarar mot en lika behandling av bägge könen. Ett exempel är att planerad exploatering till stor del kan sägas vara gång- och cykeltillvänd och sakna de mer vanligt förekommande parkeringstal som andra detaljplaner brukar ha. Män tenderar i större utsträckning använda sig av bil, varför valet av mer gång- och cykelåtgärder torde verka i en mer jämställd riktning. Att området/parken bebyggs, och även kringliggande allmän platsmark rustas upp med lampor och nya stigar, bör på det stora hela ge trygghetsmässiga fördelar. Detta i sin tur förväntas leda till att båda könen i större utsträckning känner sig trygga att vistas i utemiljön även under dygnets alla timmar.

Genomförandefrågor

Tidplan

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft påbörjar staden detaljprojektering för flytt av ledningar inom den yta som ska användas för kvarteretsmark. Staden utför också detaljprojektering för den gång- och cykelväg som ska flyttas och anläggas öster om planerad exploatering. När Staden är klar med sina arbeten och fastighetsbildningen är färdig, kan bolaget tillträda och påbörja sin entreprenad.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2022/2023 och första inflyttning bedöms till år 2024/2025.

Risker och osäkerheter

Samordning och information är viktigt för ett lyckat genomförande. Flertalet detaljplaner pågår i stadsdelen och det är viktigt att genomförandet av dessa utgör en så liten störning som möjligt för de boende.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

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

Genomförande av projekt Tåjärnet inom fastigheten Västberga 1:1 är väl i linje med stadens mål om uppförande av fler bostäder i en god och trygg stadsmiljö med goda möjligheter att använda sig av både gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal