

Handläggare
Frida Månsson
08-508 64 05**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 och Ringpärmen 1 i Vällingby till AB Svenska Bostäder och ByggVesta AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 och Ringpärmen 1 till AB Svenska Bostäder och ByggVesta AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 6,2 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektGustaf Schneider
EnhetschefFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 64 05
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Kontoret föreslår att AB Svenska Bostäder anvisas cirka 150 lägenheter inom del av fastigheten Grimsta 1:2 och cirka 50 lägenheter inom Ringpärmen 1 i Vällingby. Bostäderna upplåts i hyresrättsform med tomträtt.

Vidare föreslår kontoret att ByggVesta AB anvisas totalt cirka 160 lägenheter inom fastigheten Grimsta 1:2 i Vällingby, varav cirka 100 avser bostadsrätter och cirka 60 avser hyresrätter. ByggVesta AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken som avser bostadsrätterna för 14 000 kr per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler 5500 kronor per ljus m² i prisläge oktober 2021. Bostäderna i hyresrättsform upplåts med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 23 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 129,7 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 119 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 121,2 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-12-09 (dnr. E2021-03826).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningarna

Vällingby invigdes 1954 och är den stadsdel där ABC-stadens stadsbyggnadsideal är mest konsekvent genomfört. Området utgör i sin helhet ett riksintresse för kulturmiljövården. Arbete, bostäder och centrumfunktioner skulle samlas i satellitstäder som skulle avlasta centrala Stockholm.

I översiktsplanen anges att Vällingby har möjligheter till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Det är av stor vikt att utveckling sker på ett sätt som stärker de värden som ligger i riksintresset för kulturmiljövården. Områdena som

föreslås anvisas till bolagen ligger centralt inom Vällingby med nära koppling till centrum och tunnelbanan.

Bergslagsvägen är i översiktsplanen utpekad som ett urbant stråk.

Del av Grimsta 1:2, nedan kallat Fornkullen, utgörs av en höjd invid Bergslagsvägen. Kullen är skogsbeklädd med blandskog och utgörs av två höjder med en planare yta mellan dessa. I mitten av området finns en grusplan – en tidigare evenemangsyta – som delvis är gräsbeväxt.

Ringpärmen 1, invid Vällingbyrondellen, utgörs av en plan asfalterad yta där Stockholm Parkering innehar ett arrende för parkering. Inom fastigheten finns även en ytterligare arrendator som bedriver snabbmatsservering.

AB Svenska Bostäder och ByggVesta AB har tillsammans inkommit med en ansökan om markanvisning för uppförande av cirka 310 bostäder i ett område kallat Fornkullen, på del av Grimsta 1:2 i Vällingby med adress Kirunagatan. AB Svenska Bostäder har även inkommit med ansökan om markanvisning för uppförande av cirka 50 bostäder inom Ringpärmen 1 med adress Jämtlandsgatan i Vällingby. Mindre kommersiell lokal i bottenvåning kan eventuellt tillkomma.

Markanvisningarna föreslås ske genom direktanvisning. Bolagen har uppvisat god förståelse för platsen bland annat genom att belysa utmaningen med att anpassa projektet till kulturmiljön.

AB Svenska Bostäder har under de senaste 3 åren fått 5 markanvisningar om totalt 425 lägenheter.

ByggVesta AB har under de senaste 3 åren fått 6 markanvisningar om totalt 760 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken del av fastigheten Grimsta 1:2 (Fornkullen) är avsedd för parkändamål. För Ringpärmen 1 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för garageändamål.

Nuvarande fördelning mellan olika boendeformer i Vällingby:

- 88,5 % bostäder i flerbostadshus, 10,3 % bostäder i småhus och 1,2 % specialbostäder.
- Av bostäderna i flerbostadshus är 38,6 % allmännyttiga,

- 13,9 % övriga hyresrätter och 47,5 % bostadsrätter.
- Av bostäderna i småhus är 50,5% bostadsrätter och 49,5 % äganderätter.

Projekt som pågår i närområdet i stadsdelen Vällingby är Firman, där AB Svenska Bostäder erhöll markanvisning för cirka 100 hyresbostäder 2019. Planarbete pågår. Söder om Bergslagsvägen pågår ett planarbete i Grimsta där Borätt AB avser uppföra cirka 68 bostadsrätter. Längre västerut i Vinsta pågår programarbete där det på sikt planeras cirka 4000 nya bostäder och verksamheter.

Inom aktuellt område har 8 andra aktörer inkommit med markanvisningsansökningar de senaste 2 åren, varav 5 av dessa inkom under 2021.



Orienteringskarta med markanvisningsområdena inringade i röd färg. Det streckade markeringsarna visar pågående detaljplanearbeten i närområdet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 360 lägenheter i flerbostadshus. AB Svenska Bostäder föreslår att för sin del upplåta de 200 lägenheterna med hyresrätt på tomträtt.

ByggVesta AB föreslår att för sin del upplåta cirka 100 lägenheter i bostadsrättsform och cirka 60 lägenheter med hyresrätt på tomträtt. Marken som avser bostadsrätterna ska säljas.

Projektet kan komma att utgöras av en mindre andel lokaler i bottenvåningen.



Ortofoto. Lameller inom gul cirkel avser bebyggelseförslaget vid Fornkullen. Källa: Bergkrantz Arkitektur. Röd cirkel markerar förslaget markanvisningsområde för Ringpärmen 1.



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolagen enligt detta utlåtande. Staden och ByggVesta AB är överens om att priset för kvartersmarken ska vara för bostäder 14 000 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler 5500 kronor per ljus m² i prisläge oktober 2021.

En förutsättning för stadens kalkyl i projektet är att cirka en tredjedel av bygggrätterna inom Fornkullen säljs. Detta kan medföra att marktilldelningen behöver justeras mellan bolagen längre fram i processen.

Bilparkeringen ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-12-09 (dnr. E2021-03826).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

ByggVesta AB ska efter fastighetsbildning förvärva del av marken för 14 000 kr per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler 5500 kronor per ljus m² i prisläge oktober 2021.

Marken avses upplåtas med tomträtt för AB Svenska Bostäder och till viss del även till Byggvesta AB.

Bolagen 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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 23 mnkr motsvarande 81 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,48.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 129,7 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter under 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggning av ny gata och upprustning och utveckling av det inre parkrummet vid Fornkullen.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 121,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 121 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 376 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med liknande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 119 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 129,7 mnkr. 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 (-)	0,0	-0,1	-2,5	-3,3	-19,2	-104,7	-129,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-2,5	-3,3	-19,2	-104,7	-129,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	121,2	121,2

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 2021. 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	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	max 1,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,3	år 2027
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	121,0	0,0	totalt 121
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	122,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 121 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Området är delvis obebyggt vilket innebär att infrastruktur som kommer att byggas ut av staden är ny. Det finns därför en risk att staden stöter på oförutsedda utgifter som vi inte kunnat förutse i detta tidiga skede. Dessa risker har man tagit höjd för i kalkylen.

Känslighetsanalys

Området utgör del av riksintresseområde för kulturmiljön och det finns bland annat ett identifierat gravfält i områdets nordöstra hörn. Detta kan påverka graden av exploatering. Om volymen

minskar med 20 % blir täckningsgraden 114 %, förutsatt att delen som berör markförsäljning förblir opåverkad.

Om exploateringskostnaderna i projektet ökar med 10% skulle täckningsgraden bli 109 %.

Vid ett scenario där exploateringskostnaderna ökar och volymerna samtidigt minskar enligt ovan blir täckningsgraden 103 %.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. Staden har stora investeringar i form av ny infrastruktur och utveckling av parken vid Fornkullen. Projektet bedöms ändå ge ett överskott. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med och bidrar till att uppfylla stadens mål om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Projektet beräknas inte tillskapa några arbetsplatser eller lokaler mer än möjligen någon enstaka mindre lokal i bottenvåning.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat:

- Buller

- Mark och grundläggningsförhållanden
- Naturvärden
- Kulturmiljö
- Riskanalys med hänsyn till Bergslagsvägen och befintlig bensinmack i närheten av Ringpärmen 1.

Den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla för lek och redskap. Bergsprängning ska undvikas och träden i möjligaste mån bevaras.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningsområdena omfattas inte av vare sig ESBO eller habitatnätverk men det finns vid Fornkullen lokala naturvärden med hällmarker, tallar och ek samt kopplingar till tidigare odlad mark. Längs Bräckegatan i områdets östra del finns en trädrad som eventuellt kan omfattas av biotopskyddet.

Fornkullen ingår också i Riksintresset för kulturmiljövården som en del i ABC-staden. I detta stadsbyggnadskoncept ingår grönska som ett viktigt element i stadsbilden. Skogsområdet används bland annat av förskolor, som strövområde och för hundrastning. Parkplanen för Hässelby/Vällingby konstaterar att parken är sliten, att grusplanen upplevs som bortglömd och bänkarna vid grusplanen är trasiga.

Det inre området av Fornkullen föreslås fortsatt vara tillgängligt för allmänheten och som kompensation för ianspråktagen grönyta kommer parkrummet utvecklas och förstärkas.

En naturvärdesanalys bör göras för att få kännedom om de lokala naturvärdena, något som kan innebära justeringar i bebyggelseförslaget.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Skogsområdet vid Fornkullen används av bland annat förskolor och för spontanlek. Det inre området bör fortsatt vara tillgängligt för allmänhetens rekreation och projektet kommer att arbeta med att utveckla det inre parkrummet och utreda möjligheter för fler aktivitetspunkter i området med fokus på barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Parkplanen för Hässelby/Vällingby beskriver Fornkullen som slitet och att området upplevs otryggt. Genom att utveckla det inre parkrummet med fler aktivitetspunkter och tydligare upplysta entréer och kopplingar in i parken kan den upplevda tryggheten öka.

Nya bostäder med entréer mot parken kan också öka tryggheten ytterligare.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

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 Bolagen sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2026.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2024.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att det finns risk att tidplanen förskjuts då planområdet är stort med många frågor att hantera samt att detaljplanen kan bli överklagad.

Kulturmiljöfrågor, naturvärden, arkeologi, bullerproblematik och angöring har identifierats som särskilt viktiga frågor att utreda vidare.

Kommunikation

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen vilka ställer sig positiva till förslaget.

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.

Det finns för närvarande ett överskott av förskoleplatser i området.

Trafiknämnden kommer att påverkas genom att ny infrastruktur anläggs i området.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby/Vällingby stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det finns stor potential att projektet i sin helhet kan bidra till att lyfta och stärka de befintliga gemensamma mötesplatserna och skapa nya som kompletterar dessa.

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 och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal