

Handläggare
Helena Rosander
08-508 264 15**Till**
Exploateringsnämnden
2023-11-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till Gunnar Nordfeldt's AB Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Gunnar Nordfeldt's AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Brotorp upp till 9,2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Området invid Brotorpsskolan i Bagarmossen är en av de föreslagna utbyggnadsetapperna från områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016. Projektet är beläget längs den östra delen av Rusthållarvägen och planeras för 90 bostäder. En del av syftet är att stärka entrén mot Nackareservatet och förbättra miljön för gångtrafikanter där det är möjligt.

Kontoret föreslår att Gunnar Nordfeldt's AB anvisas 30 hyresrätter samt 60 bostadsrätter inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1.

Gunnar Nordfeldt's AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostadsrätterna till ett pris av 15 000 kr per ljus BTA, marken för hyresrätterna avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 42 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 55,6 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som investering men som är direkt hänförliga projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 190 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 95,5 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2023-10-12.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

I programmet för Bagarmossen-Skarpnäck är de två platserna norr om Rusthållarvägen utpekade för utveckling. Som ett led i utvecklingen av Bagarmossen anvisas 90 lägenheter.



Bild 1, projektområdet tillhör Skarpnäcks gård 1:1 inom stadsdelen Bagarmossen.

Totalt har 23 bolag ansökt på platserna inom det aktuella området om ca 90 lägenheter. Av dessa har 6 bolag erbjudit sig att bygga både hyres- och bostadsrätter. För att öka genomförandekraften i projektet föreslås att en aktör tilldelas de tre kvarteren och uppför 30 hyresrätter och 60 bostadsrätter.

Markanvisningen har skett genom direktanvisning, motiverat av bolagets möjlighet att uppföra både hyres- och bostadsrätter, då exploateringen är förhållandevis låg per kvarter. Det ökar genomförandekraften för projektet som helhet och vissa funktioner som exempelvis garage kan samnyttjas inom de olika kvarteren. Bolagets projektidé bedömer såväl stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som väl anpassat till platsens förutsättningar.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts som tillräcklig med förutsättning att finansiären Nordfeldt Invest AB är solidariskt ansvarig.

Bolaget har sedan 2015 fått 3 markanvisningar om totalt 192 lägenheter.

Området för markanvisningen används idag som park. Den privata fastighetsägaren till Artigheten 1 har uttryckt ett intresse av att delta i detaljplanen, innan de kan delta i projektet kommer kontoret teckna ett föravtal med fastighetsägaren. Detaljplan för

kvarter Artigheten mm inom stadsdelen Bagarmossen i Stockholm (Dp 90033) anger gruppbestäder, elnätsstation och naturområde och är antagen 1991.

I stadsdelen Bagarmossen är ca 51 % av hushållen lägenheter upplåtna med hyresrätt till allmännyttan och 13 % i övriga hyresrätter. Vidare är 30 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 6 % av hushållen bor i småhus¹.

I Bagarmossen pågår för närvarande framtagande för fyra detaljplaner.

- Detaljplan för Jämlikheten 2 m.fl (2022-03971, Start-PM): Planen bedöms ge möjlighet till cirka 140 bostäder.
- Bergholmsbacken, Rustmästaren 2 (2016-19586, antagande): Planen innehåller cirka 700 bostäder, varav 72 utgör vårdbostäder. Planen innehåller också två förskolor, en grundskola (1200 elever) och en idrottshall.
- Del av Assessorn 2 m.fl. (2020-05104, inför samråd) Planen innehåller cirka 525 bostäder med lokaler i strategiska lägen.
- Byälvsvägen (2020-05367, antagande): Planen innehåller cirka 225 bostäder.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra redovisningen i detta ärende där utredningsbeslut togs på delegation 2023-08-24.

Stadsbyggnadsnämnden förväntas fatta beslut avseende planläggning under 2023.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 90 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt samt bostadsrätt. Bolaget avser att uppföra hyresrätterna som trähus där 25 % av fastighetens elbehov kommer tillgodoses av solceller.

¹ Källa: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/skarnack/bagarmossen.pdf>



Bild 2, karta över markanvisningsområdena markerat med blåa ringar, med upplåtelseform angiven inom respektive kvarter A-C.

Exploaterings 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. Försäljning sker av marken för bostadsrätterna och upplåts med tomträtt till hyresbostäderna.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken ska vara för bostäder 15 000 kronor per m² ljus BTA i prisläge oktober 2023. Bilparkeringen ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-10-12 (dnr E2023-01712).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 000 kronor per ljus BTA för bostadsrätterna och marken för hyresrätterna upplåts 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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 42 miljoner kronor motsvarande 472 tusen kronor/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att upplåtas med tomträtt samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,60.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 55,6 miljoner kronor, med inga redan nerlagda utgifter före 2022. Utgifterna avser främst ombyggnation av gata inklusive ledningsflyttar. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som investering men som är direkt hänförliga projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Försäljningsinkomster som avser försäljning beräknas till 95,5 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 94,7 miljoner kronor.

Bolaget bekostar anslutningsavgifterna vid markförvärv medan Staden bekostar VA-anslutningsavgifter för Bolagets bostäder på tomträtt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 472 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre beroende på att få lägenheter ska bära utgiften för ombyggnaden av ett förhållandevis långt vägnät.

Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 190 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 55,6 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-2,0	-2,9	-2,9	-2,2	-45,5	-55,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-2,2	-2,9	-2,9	-2,2	-45,5	-55,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	95,5	0,0	95,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens projektbudget för år 2023. 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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	max 0,3	
Ej aktiverbara utgifte/inkomster netto*	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0	
Internränta	0,0	-1,2	-1,1	-1,1	-1,0	max -1	År 2024 totalt 94,7
Avskrivningar	0,0	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	max -1,3	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	94,7	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	-2,5	-2,4	92,6	-2,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden påverkas marginellt. Utgifter som inte redovisas som en investering uppgår till 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,3 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 94,7 miljoner.

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.

Som osäkerheter kan nämnas rådande osäkra konjunkturen samt risker med att exploatera orörd naturmark. Det finns också en ekonomisk risk kopplat till ökat prisläge som kan få stor påverkan, då exploateringen är förhållandevis låg och utspridd i förhållande till längden väg som ingår i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. Staden har vissa investeringar i form av ny infrastruktur men projektet bedöms ge ett överskott. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken. Täckningsgraden totalt bedöms som god men projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet är högre än genomsnittet då få lägenheter ska bära kostnaden för investeringen för en förhållandevis lång vägsträcka.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 250 genomgångsbostäder för prioriterade grupper
- markanvisa 400 bostäder i trähus
- markanvisa 600 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- 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)

Den aktuella exploateringen avser 30 lägenheter i hyresrätt samt 60 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i

stadsdelen i dag finns 3668 st lägenheter i hyresrätt samt 1725 st i bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Inom projektet har socialförvaltningen uttryckt behov av en gruppbostad. En LSS-gruppbostad (sex lägenheter) genererar arbetstillfällen för ca 6-8 anställda.

Miljö

En övergripande naturvärdesinventering gjordes i samband med planprogrammet, som kommer följas upp under detaljplaneskedet. Bebyggelsen ligger inte inom ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden).

Utifrån den genomförda naturvärdesinventeringen är kontorets bedömning att projektet går att genomföra och att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan. Den kommande utredningen är mer detaljerad och ska kartlägga om det finns arter eller vegetation som behöver bevaras.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är ekologiska och rekreativa värden, stads- och landskapsbild, kulturmiljö, trafikbuller, dagvatten, grund- och markförhållanden, sulfidberg, kolförråd och koldioxidupptag, risk för översvämning vid skyfall, mark- och grundföroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på Stockholms grön- och blåstruktur, fornlämningar, luftkvalitet, kollektiva kommunikationer eller för skyddsavstånd från miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning samt transport av farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Delar av den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn, den planerade utökningen bedöms inrymmas i befintliga förskolor i närområdet. Gällande skolplatser så ligger befintliga Brotorpsskolan närmast och även den tillkommande Bergholmsskolan kommer finnas i närheten. En viktig förutsättning för projektet är att minimera påverkan för barn och deras rörelsemönster kopplat till närheten till Brotorpsskolan.

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. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på förbättrade siffror jämfört med föregående mätning från 2017, men fortfarande finns skillnader mellan könen. I Skarpnäck är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 5 %. Av kvinnorna är andelen 8 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är i Skarpnäck 13 %, vilket är mindre än i staden som helhet. Av kvinnorna är andelen 19 %, vilket är högre än både för stadsdelen och för staden som helhet.

Fokus kommer att ligga på att skapa ökad trygghet längs gångvägen längs Rusthållarvägen inklusive att förstärka och tillgängliggöra entrén till Nackareservatet i öster.

Idag används ytorna i första hand som naturmark av närboende. Planprocessen ska också utreda möjligheten till en ny koppling

vid södra kvarteret från Rusthållarvägen mot sydväst, för att ansluta till Nackareservatet. Dock är de naturliga nivåskillnaderna på platsen en utmaning som behöver studeras utifrån tillgänglighetsperspektiv.

Jämställdhetsanalysen 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 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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, år 2026.

Risker och osäkerheter

I planprogrammet har buller, naturvärden, arkeologi, topografi och markförhållanden identifierats som frågor att utreda vidare. I närliggande projekt har förhöjda halter av sulfid upptäckts i berget samt det finns risk för förorenade massor i befintlig asfaltsbeläggning på Rusthållarvägen.

Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas är idag i huvudsak naturmark i detaljplanen. Gatu- och kvarterstruktur, parkering måste studeras noga och slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning kommer ske under planprocessen.

Kontoret anser att projektet som helhet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till höga stads- och boendekvaliteter.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal