

Handläggare
Olga Holmström
08-508 265 35**Till**
Exploateringsnämnden
2023-11-09

Markanvisning för bostäder och kommersiella lokaler inom fastigheten Västberga 1:1 m.fl. i Fruängens Centrum till Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och kommersiella lokaler inom fastigheten Västberga 1:1 m.fl. till Niam VII Stationsfastigheter Fruängen 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 Fruängen Centrum NIAM upp till 2 mnkr (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 35
Växel 08-508 276 00
olga.holmstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Exploaterings- och stadsbyggnadskontoret har sedan 2020 arbetat med ett planprogram för Fruängen. Programmets syfte är att utreda förutsättningarna för stadsutveckling i Fruängen med omkring 500 bostäder i centrum och ytterligare 500 i övriga stadsdelen, centrumfunktioner, arbetsplatser, ny placering för skola och utvecklade offentliga rum. Programmet har nyligen varit på samråd och planeras godkännas i stadsbyggnadsnämnden i november 2023.

Inom programmet har staden identifierat bebyggelsepotential i centrumanläggningen vid tunnelbanan som byggdes på 1960-talet.

Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB som är tomträtthavare till flera av fastigheterna i centrum har inkommit med en ansökan om markanvisning för att uppföra ca 16 500 kvm BTA kompletterande bostadsbebyggelse inom sina befintliga tomträtter Dansösen 1, Direktrisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1 och Servitrisen 1. Ansökan omfattar även ett förslag på ny bebyggelse om ca 8 500 kvm BTA inom del av Västberga 1:1 i Fruängen Centrum. Området inom stadens fastighet Västberga 1:1 används idag som allmän plats, gatumark.



Bild 1: Ungefärligt projektområde i Fruängen Centrum markerad med röd-streckad linje, NIAMs befintliga tomträtter markerade med blått, del av Västberga 1:1 markanvisningsområde markerad med grön-streckad linje

Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 14 500

kr/kvm ljus BTA. Bolaget planerar friköpa sin befintliga tomträtt Dansösen 1 i enlighet med stadens riktlinjer för friköp samt förvärva marken som ingår i staden fastighet Västberga 1:1. Övriga tomträtter avses utvecklas med fortsatt tomträttsupplåtelse.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 56 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,8 miljoner kronor. Av dessa utgör 0 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. Inkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 223 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 79,5 miljoner. Expertrådet har behandlat ärendet 2023-10-12 (dnr E2023-01509).

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

Exploateringskontoret anser att projektet tillför ett positivt tillskott av bostäder med blandade upplåtelseformer i centrala Fruängen, något som behövs för att långsiktigt stärka en hållbar utveckling av Stockholm. Nya lokaler för centrumändamål i bottenvåningar kommer även att bidra till mer levande centrum. Målsättningen är att Fruängen ska stärkas som centrum för kollektivtrafik, handel och boende. Med utgångspunkt i befintliga kvaliteter ska detaljplanen möjliggöra för ett tryggare och mer levande stadsrum.

Bakgrund till markanvisningen

Inom Fruängen pågår en programplanering sedan 2020.

Programmets syfte är att utreda förutsättningarna för stadsutveckling i Fruängen med omkring 500 bostäder i centrum och ytterligare 500 i övriga stadsdelen, centrumfunktioner, arbetsplatser, ny placering för skola och utvecklade offentliga rum. Programförslaget var ute på samråd under september – oktober 2022. Inom programmet har staden identifierat bebyggelsepotential i centrumanläggningen vid tunnelbanan som byggdes på 1960-talet. Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB, org.nr. 559282-0384, nedan kallad bolaget, är

tomträttshavare för sex fastigheter i centrum. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för att utveckla fem av tomträtterna; Dansösen 1, Direktrisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1 och Servitrisen 1 samt att tillsammans med dessa utveckla en del av stadens fastighet Västberga 1:1. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort en preliminär och översiktlig bedömning av bolagets bebyggelseförslag och ser att det finns synergieffekter mellan utveckling av bolagets befintliga tomträtter och av centrumanläggningen i övrigt. Bolaget behöver bland annat ersätta befintlig markparkering i centrum med en underjordisk parkering för centrubesökare och bolagets ambition är att bygga kommersiella ytor i bottenvåningar vilka kommer tillföra trygghet till området. Utvecklingen kommer även skapa förbättrade kopplingar till Fruängen och tunnelbanan.

För området inom stadens fastighet Västberga 1:1 i Fruängen Centrum gäller stadsplan 5007 enligt vilken området är avsett för gatumark, allmän plats. Fastigheter Dansösen 1, Direktrisen 1, Förkunnelsen 3 (Dp 6021A), Guvernanten 1 (Dp 95010), Servitrisen 1 är avsedda centrumbebyggelse.

I stadsdelen Fruängen finns 5 000 lägenheter i flerbostadshus och 156 småhus. Av bostäderna i flerfamiljshus är 10 % ettor, 38 % är tvåor, 32 % treor och 14 % fyror eller större, 6 % specialbostäder. I stadsdelen är 36 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt och 64 % med bostadsrätt (statistik hämtad 2023-10-05, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet, finansiella situation och genomförandekraft och tillsammans med sitt moderbolag bedöms byggaktören besitta tillräcklig organisatorisk och finansiell genomförandeförmåga.



Bild 2: Kartan visar projektområdet som avgränsas med röd linje.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen till exploateringsnämnden i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm program för Fruängen maj 2020.

Markanvisning

Markanvisningen som föreslås enligt detta utlåtande avser två områden inom stadens fastighet Västberga 1:1; ett på Fruängsplan och det andra intill fastigheten Servitrisen 1, båda grönmarkerade i Bild 3. I dagsläget används ytorna som parkering och övrig allmän plats. Markanvisningen omfattar även bolagets befintliga tomträtter Direktisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1, Servitrisen 1 och Dansösen 1. Befintlig bebyggelse inom Dansösen 1 planeras att rivas och fastigheten kommer att friköpas av bolaget tillsammans med de byggrätter som tillskapas under detaljplanarbetet. Befintlig och tillkommande bebyggelse inom Direktisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1 och Servitrisen 1 kommer fortsatt upplåtas med tomträtt. Bolaget har även ytterligare en tomträtt inom projektområdet, Ballerinan 1, som inte kommer att utvecklas.



Bild 3: Ungefärligt projektområde i Fruängen Centrum markerat med röd streckad linje inklusive tomträtterna Direktisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1 och Servitrisen 1, blåmarkerade. Tomträtten Dansösen 1 som planeras för friköp grönmärkt och ungefärligt markanvisningsområde inom Västberga 1:1 på Fruängsplan och intill Servitrisen 1 markerat med grön streckad linje.

Förslaget innehåller nybyggnation av 266 lägenheter i flerbostadshus med kommersiella lokaler i bottenvåning. Bolaget föreslår att 111 lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt och att 155 bostäder ska upplåtas med hyresrätt.



Bild 4: Karta med fastigheter och ortofoto, ungefärligt projektområde i Fruängen Centrum markerat med röd-streckad linje, ungefärligt markanvisningsområde inom Västberga 1:1 vid Fruängsplan och Servitrisen 1 markerat med grön-streckad linje

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av 18 lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Exploateringen 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 byggaktören enligt detta utlåtande.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostadsrätter inom Dansösen 1 och Västberga 1:1 för 14 500 kr/kvm per ljus BTA. Marken för kommersiella lokaler ska förvärfas för 4 500 kr/kvm ljus BTA och p-platser i garage för 50 000 kr/plats. Marken inom fastigheterna Direktrisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1 och Servitrisen 1 kommer fortsättningsvis upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar, inklusive de nya byggrätter som tillskapas. På Dansösen 1 finns idag en äldre bostadsbebyggelse med 2 625 kvm BTA som planeras rivas. Alla priser är satta med en värdetidpunkt 2023-09-01.

Expertrådet har behandlat ärendet 2023-10-12 (dnr E2023-01509).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för 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 ett positivt nettonuvärde om 56 miljoner kronor motsvarande 252 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹. I kalkylen tas hänsyn till tomträttsavgäld vid nyupplåtelse samt bortfall av befintliga tomträttsavgälder.

Marken inom Direktrisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1, Servitrisen 1 kommer att upplåtas med tomträtt och marken inom Dansösen 1 och stadens fastighet Västberga 1:1 kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,24.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,8 miljoner kronor. Under pågående programarbete har kontoret lagt 10 miljoner kronor i utredningskostnader inom ramen för programarbete. Utgifterna i kommande projekt avser främst anläggning av dagvattenmagasin, ombyggnation av torg och ledningsflyttar. Av dessa utgör 0 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner. Försäljningsinkomster som avser försäljning av del av Västberga 1:1 och Dansösen 1 beräknas till 79,5 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 79,4 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 252 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 252 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 48,8 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-1,5	-1,5	-40,6	-5,2	-48,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	-1,5	-1,5	-40,6	-5,2	-48,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	79,5	0,0	79,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget 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	1,2	1,2	max 1,2	år 2030 totalt 79,4
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,2	
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	79,4	0,0	0,0	
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
upplösning							
Offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
upplösning							
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	80,6	1,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1-0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0-0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte ändras avsevärt efter genomförandet eftersom ytorna redan ingår i deras driftsansvar. Drift- och underhållskostnaderna

beräknas uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,2 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 79,4 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden vilket påverkar ekonomin. Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Fruängens Centrum är idag ett instängt område med skyfallsproblematik. Med en exploatering på platsen finns det risk att den befintliga översvämningsrisken förvärras om inte tillräckliga åtgärder genomförs. Att helt eliminera översvämningsrisken vid skyfall kräver mycket omfattande åtgärder som skulle innebära höga investeringar. Projektet har därför inriktat sig på att minska översvämningsrisken och säkerställa att den nya bebyggelsen inte riskerar att ta skada vid skyfall. Detta görs genom utbyggnaden av ett dagvattenmagasin.

Andra faktorer som kan komma påverka kontorets kalkyl för projektet är osäkerheter i det rådande omvärldsläget med ändringar i konjunkturförhållanden och stigande priser.

Slutsats-ekonomi

Projektet har ett positivt nettonuvärde och bedöms ge ett överskott till staden. Inkomsterna genereras av försäljning av mark och ökade tomträttsavgälder. Utgifterna består främst av investeringar i dagvattenmagasin, ombyggnation av torg och ledningsomläggning.

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
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 111 lägenheter i bostadsrätt och 155 bostäder i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Fruängen i dag finns 3 490 lägenheter i bostadsrätt och 1 822 lägenheter i hyresrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Inom bostadskvarteren kommer det att tillskapas lokaler i bottenvåning vilket bidrar till tillgången på kommersiella lokaler arbetsplatser inom Fruängens Centrum.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning.

De miljökonsekvenser som bör utredas vid planering av bebyggelsen är primärt skyfall. Fruängens centrum ligger i ett instängt område och vid ett skyfall är risken stor att delar av centrum drabbas av översvämning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det finns inga gröna ytor inom föreslaget projektområde och grönkompensation är därför inte aktuellt.

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.

Påverkan på barn

Projektet kommer inte att ha någon negativ påverkan 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. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen från år 2020 visar en minskning av otrygghet utomhus och utsatthet för våldsbrott i Fruängen jämfört med 2017. Inom ramen för program Fruängen har staden gjort en medborgardialog som upplyser om att det finns otrygghet i centrum när butiker stänger på kvällar. Exploateringen bedöms öka tryggheten i Fruängen Centrum genom tillskapande av fler bostäder med aktiva bottenvåningar som kommer bidra positivt till gatumiljön med fler människor i rörelse.

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 kan påbörjas i början av 2024, och därefter pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till början av 2026 och första inflyttning bedöms till 2029.

När exploateringsavtal ska träffas ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2025.

Risker och osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden vilket påverkar ekonomin i projektet.

Projektet innebär en omfattande byggnation i ett läge med befintlig bebyggelse i centrala Fruängen. En utbyggnad av

området måste göra med hänsyn taget till grannfastigheter, verksamheter och de många människor som besöker centrum. Under kommande planering kommer en genomförandeplanering tas fram.

Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Utgifter för de större investeringarna vad gäller t.ex. skyfallshantering kommer utredas vidare under planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, socialförvaltningen och trafikkontoret. Förslaget ses som positivt då det möjliggör att den allmänna besöksparkeringen förläggs under mark i garage i Fruängens centrumkärna.

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 socialförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. a) Lönsamhetskalkyl
b) Exploateringsnyckeltal