

Handläggare
Jennifer von Hofsten
08-508 266 10**Till**
Exploateringsnämnden
2023-11-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Solhem 15:3 i Solhem till Shinelle fastighetsholding AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Solhem 15:3 till Shinelle fastighetsholding 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 Solhöjden upp till 10,96 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

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

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma cirka 8-12 bostäder, motsvarande cirka 1000-1500 m² ljus BTA, i radhus om två våningar. Shinelle fastighetsholding AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 100 kr per ljus BTA. Markanvisning till bolaget föreslås efter ett förfarande med öppen budgivning på pris. Marken avses upplåtas med äganderätt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 2 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 10,96 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 121 procent.

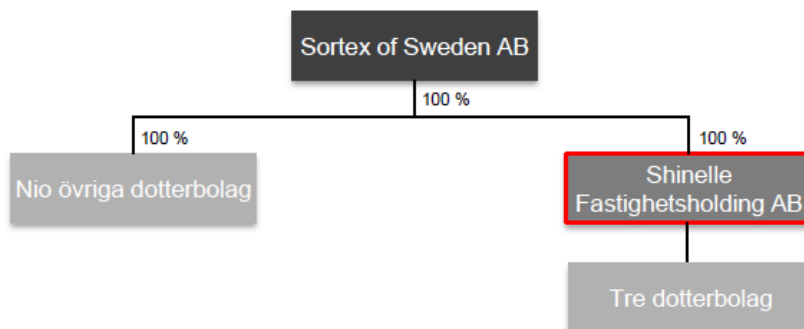
Expertrådet har godkänt ärendet 2023-08-17.

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

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisning föreslås till bolaget efter ett förfarande med öppen budgivning på pris vilken administrerades av en av staden upphandlad mäklare. Det andra budet som inkom vann budgivningen. Det var på 14 100 kr/kvm ljus BTA och lades av Shinelle fastighetsholding.

Bolaget grundades 2013 och är ett helägt dotterbolag till Sortex of Sweden AB som till största del bedriver livsmedels- och restaurangverksamhet. Bolaget äger sina fastigheter via helägda dotterbolag. Bolagets affärsidé är att driva utveckling av mindre fastighetsprojekt. Koncernstrukturen ser ut enligt bild nedan:



Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts. Bolaget har inte sedan tidigare erhållit någon markanvisning i Stockholms kommun. De har dock tidigare producerat småhus i Knivsta kommun, lagerlokaler i Sigtuna Kommun och i Upplands Väsby kommun samt erhållit markanvisning för flerbostadshus i Västerviks kommun. Bolaget kommer att anlita erfarna arkitekter och de externa konsulter som projektet erfordrar. I deras projektgrupp ingår medlemmar som slutfört många projekt. Kontoret bedömer att den erfarenhet bolaget har av tidigare projekt är tillräckligt för att klara av detta projekt.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för parkändamål.



Karta med markanvisningsområdet utmärkt.

Området ligger precis norr om Spånga station och består av uppvuxen skog i en sluttning ner mot järnvägen (stambanan). Det finns ingen bebyggelse inom området idag. Söder om markanvisningsområdet löper en gångväg med räcke, belysning och bänkar. Gångvägen, som är en koppling mellan villaområdet på höjden och Spånga station och centrum, behöver finnas kvar. Gångvägens läge kan komma att justeras. En stor del av naturmarken kommer att sparas. En naturvärdesinventering har utförts och bebyggelsen ska placeras med utgångspunkten att undvika påverkan på naturvärdesobjekt med hög klassning. Inventeringsområdet är cirka 1,2 hektar stort och utgörs av skogklädd sydsluttning norr om stationen, samt ett litet skogsparti

vid Norrskensbacken. Skogen är till största delen dominerad av tall men inslaget av lövträd är stort. Trädåldern varierar i området. Den äldsta skogen finns i den nedre delen av sluttningen. Dungar av gammal tallskog finns också på ömse sidor av Norrskensbacken. Inom den delen av området som föreslås för markanvisning bedömer naturvärdesinventeringen att det är en begränsad påverkan på naturvärden. Det rekommenderas vidare utredning av fåglar och fladdermöss men det finns inga lagskyddade skyddsvärda träd i objektet. En exploatering bedöms ha begränsad negativ påverkan på ett spridningssamband av barrskog.

Antalet bostäder i flerbostadshus i stadsdelen Solhem är 1410 stycken (41 %) och antalet bostäder i småhus är 2032 stycken (59 %).

Ägarfördelning:

Allmännyttan cirka 8 %.

Övriga hyresrätter cirka 6 %.

Bostadsrätter cirka 29 %.

Äganderätter cirka 56 %.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget som låg till grund för anbudsförfarandet innehåller nybyggnation av 8-12 bostäder i radhusform. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.



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.

Följande huvudprinciper i markanvisningsavtalet ska gälla:

- Bostäderna kan upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.
- Parkeringsbehovet måste lösas helt inom markanvisningsområdet. Gällande norm för bilparkering är för närvarande en bilplats per bostad, oavsett storlek. Gällande norm för cykelparkering är för närvarande cirka fyra platser per bostad.
- Priset för bostäder är 14 100 kr/kvm ljus BTA.
- Under planprocessen kommer det att utredas om kompletterande mark markerad med X på nedanstående kartbild kan komma att inkluderas i markanvisningsområdet.



Mark markerad med X kan komma att inkluderas i markanvisningsområdet.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-08-17 (dnr E2022-04629).

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 14 100 kronor per ljust BTA.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Om gångvägen söder om markanvisningsområdet behöver läggas om uppstår en utgift med anledning av det. 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 positivt nettonuvärde om 2 miljoner kronor motsvarande 222 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,20.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 10,96 miljoner kronor. Utgifterna avser främst ledningsomläggning, omläggning gång- och cykelväg och nedlagd tid.

¹ 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 markförsäljning beräknas till 13,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 12,9 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 018 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i paritet med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 121 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 10,96 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Akt. t.o.m.						
Investering	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,3	-9,8	-11,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) / inkomst	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,3	-9,8	-11,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,7	13,7

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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExpN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej skattefinans utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Intärestöta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	
Arvskattskatte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	år 2029
Konstaterade felutgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	12,9	0,0	totalt 12,9
Icke offentliga biding upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga biding upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga biding intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan skattnad	0,0	0,0	0,0	0,0	12,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och 0	
Underskottskostnader trafikskadorna	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 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 beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka -0,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 12,9 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.

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. Utgifterna består främst av ledningsomläggning, egen nedlagd tid och eventuella investeringar i omläggning av gång- och cykelväg.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet återkopplar till målet om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2023.

Bebyggelsen ligger mycket nära Spånga station och bidrar därför till målet om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras.

Miljö

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

- I naturslätten strax söder om området löper en gång- och cykelväg som kopplar till pendeltågsstationen och Spånga C. Vägen är viktig för de närboende men används också mycket av boende längre norrut. Vägen är en del av en grön promenad som förbinder Spånga med Tenstadalen. Vid en exploatering ska hänsyn tas till detta stråk och dess funktion.
- Projektet riskerar att påverka ekologiska värden. Som underlag för markanvisning utfördes under 2022 en naturvärdesinventering (NVI). Området ingår inte som del i ESBO och inte heller i stadens habitatnätverk men bedöms ändå utgöra del av ett viktigt spridningssamband för barrskogsmesar. Det finns ett träd som är särskilt skyddsvärt och som kräver samråd med Länsstyrelsen om det skulle komma att påverkas av exploateringen. Det finns inga kända biotopskyddade objekt i området men eftersom det inte ingick i NVI:n att inventera detta ska en artinventering av fåglar och fladdermöss göras av projektet. Det kan komma att leda till att skyddsåtgärder behöver göras.
- Projektet ligger i ett område där sulfidförande berg inte kan uteslutas. Detta behöver därför utredas vidare.

Området är beläget nära stambanan. Nödvändigt skyddsavstånd till eller andra begränsningar på grund av järnväg behöver utredas vidare.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativa värden. Inte heller riskerar projektet att påverka stads- eller landskapsbild i nämnvärd grad. Projektet är inte lokaliserat i eller vid kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Det finns inga kända fornlämningar inom området. Områdets geologiska och hydrogeologiska förutsättningar påverkar inte projektet i nämnvärd grad. Projektet ligger inte i en lågpunkt, i ett större rinnstråk samt bedöms inte öka risken för översvämning på olämplig plats vid ett 100-årsregn. Projektet påverkas inte av höga vattennivåer i nämnvärd grad och är inte lokaliserat till ett område där risk för mark- eller grundvattenföroreningar kan förväntas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen tar ekologiska värden i anspråk som gör att grönkompensation ska utföras. 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.

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

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte 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.

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.

Det föreslagna markanvisningsområdet består av ett uppvuxet skogsparti. Stadsdelsförvaltningen har beskrivit området som mörkt och stundom otryggt. Projektet bidrar till att platsen aktiveras, vilket ökar upplevelsen av trygghet som är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Konstnärlig utsmyckning

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett beslut om markförsäljning. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, år 2026.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte, i detta tidiga skede, medföra några betydande risker. För kontorets ekonomi är det viktigt att i fortsatt arbete bevaka att exploateringsgraden bibehålls för att säkra stadens inkomster för marken. Det finns befintliga ledningar inom markanvisningsområdet, vilket kräver samarbete med de ledningsägande bolagen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som aktiverar en plats som idag kan uppfattas som otrygg. Den nya bebyggelsen kan bidra till att öka både trivseln och tryggheten i området. Den mark som anvisas är idag naturmark men så mycket som möjligt av denna ska sparas och hårdgjorda ytor minimeras. En naturvärdesinventering har utförts och utbyggnadsförslagets fotavtryck kommer att placeras med hänsyn till var i området naturvärdena är som lägst.

Slut

Bilagor

Bilaga 1 Nuvärdeskalkyl