

Dnr 1.6./ 482-2018

Ann-Christine Sjösten

Från: Maria Nilsson
Skickat: den 31 maj 2018 14:13
Till: Ann-Christine Sjösten
Ämne: VB: Markanvisningsärende i exploateringsnämnden den 14 juni i er stadsdel
Bifogade filer: 21.docx; 21 bilaga 1.1.pdf; 21 bilaga 1.2.pdf; 21 bilaga 2.pdf

15

Från: Funktion TK Sekretariatet EN
Skickat: den 31 maj 2018 14:11
Till: Maria Nilsson <maria.e.nilsson@stockholm.se>
Ämne: Markanvisningsärende i exploateringsnämnden den 14 juni i er stadsdel

Hej!

Här kommer ett markanvisningsärende som ska behandlas i exploateringsnämnden den 14 juni 2018, av intresse för er stadsdelsnämnd.

Hälsningar
Lena

Lena Mittal
Nämndsekreterare

Trafikkontoret
Stab, Nämndsekreteriat

- exploateringsnämnden
- fastighetsnämnden
- stadsbyggnadsnämnden
- miljö- och hälsoskyddsnämnden
- servicenämnden
- trafiknämnden

Fleminggatan 4, Box 8311, 104 20 Stockholm
Telefon: 08-508 282 27
E-post: lena.mittal@stockholm.se
stockholm.se



**Stockholms
stad**

Handläggare
Malin Sandström
08-508 265 83

Till
Exploateringsnämnden
2018-06-14

**Markanvisning för bostäder, kultur och handel inom fastigheten Högsätra 10 samt del av Sätra 2:1 till Sätra Centrum Fastigheter AB och för bostäder samt studentbostäder inom fastigheten Djursätra 3, del av Högsätra 10 samt del av Sätra 2:1 till GreenDoor Sätra AB , i Sätra, Fokus Skärholmen.
Inriktningsbeslut.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, kultur, och handel inom fastigheten Högsätra 10 samt del av Sätra 2:1 till Sätra centrum fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder samt bostäder, inom fastigheten Djursätra 3 samt del av Högsätra 10 och Sätra 2:1 till GreenDoor Sätra AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4,1 mnkr (inriktningsbeslut).
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 83
Växel 08-508 276 00
malin.sandstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Håkan Falk
Förvaltningschef

Nina Morling
Enhetschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelen Sättra ligger i Skärholmens Stadsdelsnämndsområde, där flertalet detaljplaneprojekt pågår, samtliga som en del av Fokus Skärholmen, profilprojekt för social hållbarhet.

Sättra centrum fastigheter AB har tillsammans med GreenDoor Sättra AB inkommit med en ansökan om markanvisning för att utveckla mark inom sina respektive tomträtter (Högsättra 10 och Djursättra 3) samt del av stadens fastighet Sättra 2:1. De båda bolagen har valts genom direktanvisning, som befintliga tomträttshavare är dem de enda parter som kan utveckla på den aktuella platsen.

För området gäller dels detaljplan (Pl 6178) enligt vilken fastigheten Högsättra 10 är avsedd för centrumändamål samt detaljplan (DP 2003-16319-54 A) enligt vilken fastigheten Djursättra 3 får användas som vårdcentral och bostadsändamål med lokaler i bottenvåning

Exploateringsidén innebär att en centrumbyggnad på en befintlig däckkonstruktion över tunnelbanespåren rivs, men att däckkonstruktionen bevaras och förstärks. Centrumet öppnas upp då ny bebyggelse placeras runt ett nytt torg ovanpå däckkonstruktionen och en tydlig allmän cykel- och gångkoppling möjliggörs. Utredning och förstärkning av den befintliga konstruktionens ska utföras av Sättra centrum fastigheter AB och har påbörjats. Innan ytterligare utredning kring konstruktionen genomförs önskar bolaget ett positivt politiskt beslut genom en markanvisning.

Att stärka de lokala centrumen till att bli levande och trygga är en av flera strategier inom Fokus Skärholmen. Sättra centrum fastigheter AB har redan i tidigt skede visat stort engagemang i frågan kring social hållbarhet och unikt för projektet är att bolaget låtit upprätta sociala projektmål i dialog med staden och läst in sig på utredningar och underlag som tidigare tagits fram inom Fokus Skärholmen.

Markanvisning ges inom 4 olika områden om totalt cirka 415 lägenheter i flerbostadshus, samt tillförsel av ca 7200 kvm BTA lokalyta för handel, kultur, skola. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt samt bostadsrätt och

fördelas enligt tabell 1. Sättra centrum fastigheter AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för område B och D, där det planeras för bostadsrätter och kommersiell yta, till ett överenskommet pris om 8500 kronor per m² ljust BTA för bostäder, 3 333 kr/m² per BTA kontor och handel samt för kultur och skola 2 500 kr/m² per BTA.

Från köpeskillingen skall vid tillträdestidpunkten avdrag för värde av befintlig bebyggelse, rivningskostnader mm göras. Givet de pris- och ytuppgifter som finns för närvarande kända ytor blir avdraget totalt **54 510 000** kr. Slutligt avdrag beräknas utifrån färdig byggrätt.

Marken inom område A avses fortsatt upplåtas med tomträtt till Sättra centrum fastigheter AB, samt marken inom område E avses upplåtas till GreenDoor Sättra AB. Tomträttsavgälden för lokaler, kontor och butik är bestämd till 150 kr/m² BTA samt är för kultur och skola bestämt till 125 kr/m² BTA i prisläge 2018-04-01

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet underskott till staden, med ett negativt nettonuvärde på 9 mnkr. I kalkylen har tagits höjd för riskmarginaler, samt budget för investeringsutgifter är tilltagen. Andelen bostadsrätter som markanvisat har ökat i förhållande till den initiala exploateringsidén vilket gjort att projektets totala ekonomi närmar sig att vara lönsamt.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 60,6. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 88 %.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 157 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

Försäljningsinkomster för område B och D beräknas till 47 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 45,7 mnkr. För område A och E beräknas intäkterna för tomträttsavgälder till ca 1 mnkr per år. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-06-07.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på projektet som har förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott till Sättra genom en blandning av bostäder, handel, kultur i ett bra kommunikationsläge, tillförsel av ett allmänt torg samt en stärkt allmän koppling mellan Sättras västra och östra del. Utvecklingen av platsen kan öka både trivseln, säkerheten samt den upplevda tryggheten i området.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsdelen Sättra ligger i Skärholmens Stadsdelsnämndsområde, placering i förhållande till Skärholmen centrum, samt kommungränsen till Huddinge framgår av figur 1. I Skärholmen har flertalet stadsbyggnadsprojekt initierats inom Fokus Skärholmen, där pågående detaljplaner genomförs med ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Sättra centrum fastigheter AB har tillsammans med GreenDoor Sättra AB inkommit med en ansökan om markanvisning för att utveckla mark inom sina respektive tomträtter (Högsättra 10 och Djursättra 3) samt del av stadens fastighet Sättra 2:1.

Att stärka de lokala centrumen till att bli levande och trygga är en av flera strategier inom Fokus skärholmen. Sättra centrum fastigheter AB har redan i tidigt skede visat stort engagemang i frågan kring social hållbarhet och unikt för projektet är att bolaget låtit upprätta sociala projektmål i dialog med staden och läst in sig på utredningar och underlag som tidigare tagits fram inom Fokus skärholmen.

I Sättra är fördelningen mellan bostäder enligt statistik från 2014 (www.statistikomstockholm.se) 17 % i småhus respektive 83% i flerbostadshus. Ägarfördelningen i flerbostadshus är 32,5 % allmännyttan, 39,2 % övriga hyresrätter samt 28,3 % bostadsrättsföreningar.

I stadsdelen Sättra pågår flertalet detaljplanprojekt i olika skeden, samtliga som en del av Fokus Skärholmen. I nära anslutning till markanvisningsområdet på en tidigare parkeringsplats genomför Peab Bostad AB komplettering med bostadsrätter i flerbostadshus, som ett steg i genomförandet av Detaljplan 2003-16319-54 som vann laga kraft 2007-01-25.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utredningsbeslut för Sättra C har tagits på delegation.

För Fokus Skärholmen fattades ett gemensamt inriktningsbeslut, 2017-06-08 (dnr: E2017-01270). Sättra Centrum är tänkt att tillföras den ekonomiska helheten så snart ett reviderat inriktningsbeslut tas för Fokus Skärholmen.

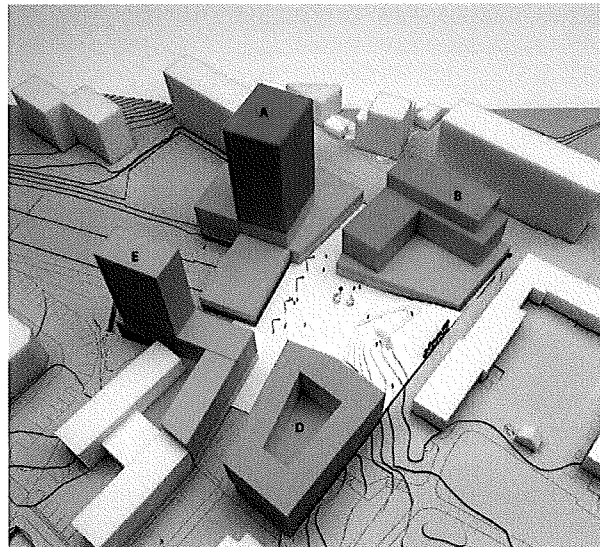
Markanvisning

Förslagen exploatering innehåller nybyggnation av cirka 415 lägenheter i flerbostadshus, samt tillförsel av ca 7200 kvm BTA lokalyta för handel, kultur, skola. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt samt bostadsrätt och fördelas enligt tabell 1 nedan.

Exploateringsidén innebär att en centrumbyggnad på en befintlig däckkonstruktion över tunnelbanespåren rivs, men att konstruktionen bevaras och förstärks. Centrumet öppnas upp då ny bebyggelse placeras runt ett nytt torg ovanpå konstruktionen och en tydlig allmän cykel- och gångkoppling möjliggörs. Utredning och förstärkning av den befintliga konstruktionens ska utföras av Sättra centrum fastigheter AB och har påbörjats. Innan ytterligare utredning kring konstruktionen genomförs önskar

bolaget ett positivt politiskt beslut till projektet genom en markanvisning.

En illustration över exploateringsidéns volymer samt placering av område A-E framgår i figur 2. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas vidare i planprocessen. Ett kompletterande ortofoto med markanvisningsområden A-E redovisas i bilaga 2.



Figur 2 Illustration över exploateringsidé och volymer

De båda bolagen är befintliga tomträtthavare och därmed de enda parter som kan utveckla på den aktuella platsen. Sedvanlig byggherretredning har genomförts. Tomträtthavare till Högsåtra 10 är Sättra centrum fastigheter AB, ett av fem dotterbolag till koncernmodern Curt Ahnström Invest AB (publ). Bolaget är ett privatägt onoterat bolag som bedriver fastighetsförvaltning av Sättra köpcentrum. Inom koncernen finns inga bolag som tidigare givits markanvisning i Stockholm stad. Ågaren Curt Ahnström har koncernandelar i andra bolag,

specifikt Telefonplan Garage AB och Ahnström & Pyk AB, som bedriver fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Tomträtthavare till fastigheten Djursåtra 3 är GreenDoor Såtra AB, ett privatägt bolag med inriktning på att äga och förvalta fastigheter. Moderbolaget GreenDoor Fastigheter AB är ett fastighetsbolag fokuserat på att tillsammans med kommuner, universitet och stiftelser bygga studentbostäder. Bolaget äger idag flera studentbostäder och förvaltar ca 250 smålägenheter.

Fördelning av lägenheter samt lokalareal som föreslås markanvisas inom respektive område A-E framgår av tabell 1, där HR= hyresrätt, BR= Bostadsrätt, LOA = Lokalareal.

Tabell 1 - förtydligande av markanvisningsområden.

Område	Berörda fastigheter	Ny föreslagen användning	Byggaktör som ges markanvisning
A	Högsåtra 10, del av Såtra 2:1	HR: 105 lgh LOA: ca 3300 m ² (handel, kultur/skola)	Såtra centrum fastigheter AB
B	Högsåtra 10	BR: 65 lgh LOA: ca 3500 m ² (handel, kultur/skola).	Såtra centrum fastigheter AB
D	Högsåtra 10, del av Såtra 2:1	BR: 70 lgh, LOA: 300 m ² (lokal)	Såtra centrum fastigheter AB
E	Djursåtra 3, del av Högsåtra 10 och Såtra 2:1	HR: 75 smålägenheter, 100 studentbostad lgh. LOA: ca 100 m ²	GreenDoor Såtra AB
	Totalt HR	280 lgh	
	Totalt BR	135	
	TOTALT	415 lägenheter	
	Total LOA	7200 m ²	

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

Marken inom område B och D, där det planeras för bostadsrätter, kommer att säljas till Såtra centrum fastigheter AB till ett

överenskommet pris om 8500 kronor per m² ljus BTA för bostäder, 3 333 kr/m² per BTA kontor eller handel samt för kultur, skola 2 500 kr/m² per BTA.

Från köpeskillingen skall vid tillträdestidpunkten avdrag för värde av befintlig bebyggelse, rivningskostnader mm göras. Givet de pris- och ytoppgifter som finns för närvarande kända ytor blir avdraget totalt **54 510 000** kr. Slutligt avdrag beräknas utifrån färdig byggrätt.

Staden ska till Sättra centrum fastigheter AB fortsatt med tomträtt upplåta kvartersmarken för bostäder inom område A, enligt taxa som kommunfullmäktige beslutat. För område E ska staden till GreenDoor Sättra AB upplåta marken för studentbostad samt hyresrätt, enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Tomträttsavgälden för lokaler, kontor och butik är bestämd till 150 kr/m² BTA samt är för kultur och skola bestämt till 125 kr/m² i prisläge 2018-04-01.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-06-07 (Dnr E2017-01712).

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med respektive byggaktör enligt detta utlåtande.

Parkering för bostäder och handel/kontor ska lösas i garage. Lägesspecifika p-tal tas fram i samband med detaljplaneprocessen, för studentbostäder gäller enbart krav på tillgänglig parkering.

En utredning av behovet för tillkommande förskolor pågår inom arbetet med Fokus Skärholmen för stadsdelsområdet som helhet. Ingen ny förskola planeras i dagsläget inom projektområdet och stadsbyggnadskontoret har meddelat att de i första hand vill förlägga förskolor på annan plats än i centrumområdet. Stadsdelen har meddelat att de ser behov ca 14 lägenheter i gruppbofastad enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen). Lämplig placering inom markanvisningsområdena kommer att ses över i planarbetet.

I markanvisningsavtal med Sättra centrum fastigheter AB har dessutom följande reglerats:

Bolaget ska stå för alla utredningskostnader kring den befintliga konstruktionen ovan tunnelbanespåren, genomföra utredning av denna i samförstånd med staden samt presentera färdigställd utredning med åtgärdsförslag innan plansamråd. Bolaget bekostar förstärkning och friställning av den befintliga konstruktionen i enlighet med stadens krav, samt bekostar uppförande av ny erforderlig konstruktion över det hål som idag mynnar ner mot tunnelbanespåren söder om centrumanläggningen inom Högsättra 10. Vidare har Bolaget ingått ett intentionsavtal med Stockholms Läns Landsting (SLL) om att utreda kommande exploatering, samt ska säkerställa att dialogen med SLL upprätthålls. Inom Högsättra 10 finns skyddsrum och en dialog med Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) har startats. Bolaget har också visat på stort engagemang i frågan kring social hållbarhet och låtit upprätta sociala projektmål i dialog med staden. Detta sociala kontrakt biläggs markanvisningsavtalet.

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 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) negativt nettonuvärde om 9 mnkr motsvarande 27 tkr/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 delvis upplåtas med tomträtt för område A och E samt säljas för område B och D. Exploateringsgraden uppgår till 2,73.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 60,6 mnkr.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för område B och D beräknas till 47 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 45,7 mnkr. För område A och E beräknas intäkterna för tomträttsavgälder till ca 1 mnkr per år.

Investeringsutgifterna avser utbyggnad av allmän platsmark i form av finplanering av ett nytt allmänt torg samt ordningställande av ett möjligt angränsande parkområde, erforderliga gc-vägar samt den nya allmänna gatukopplingen i väst-östlig riktning, ny belysning inklusive ledningsomläggningar inom Sätra 2:1.

Byggaktörerna ska bekosta ledningsarbeten inom sina befintliga tomträttsfastigheter. Sätra centrum fastigheter AB ska bekosta förstärkning och friställning av befintlig konstruktion ovan tunnelbanespåren som planeras att utgöra ett torg, samt bekosta en eventuell ny konstruktion som överdäcker den öppning som mynnar ner till tunnelbanespåren söder om centrumanläggningen inom Högsätra 10.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 157 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 88 %.

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 cirka 60,6 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						

Investering Mnkr	t.o.m. 2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,1	-1,9	-4,7	-20,6	-32,3	-60,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,1	-1,9	-4,7	-20,6	-32,3	-60,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,0	47,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 45,7 mnkr.

Projektet medför inte några eventuella besparingar för drift och/eller underhåll då utökad yta för allmän platsmark planeras att tillföras inom projektet

Ekonomiska osäkerheter

Då utredningar kring den befintliga konstruktionen kvarstår ser exploateringskontoret osäkerheter i projektets genomförbarhet då resultatet kan innebära fördröjande omständigheter för bolagen.

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet, men i budget har en stor riskmarginal tagits. Osäkerhet i konjunkturförhållande och indexförutsättningar samt finansieringsansvar mellan inblandade parter kan komma att påverka lönsamheten i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektet har i detta tidiga skede ett negativt nettonuvärde på 9 mnkr. I kalkylen har tagits höjd för riskmarginaler, samt budget för investeringsutgifter är tilltagen. Andelen bostadsrätter som markanvisat har ökat i förhållande till den initiala exploateringsidén vilket gjort att projektets totala ekonomi närmar sig att vara lönsamt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 9 000 lägenheter under 2018
- markanvisa minst 4 500 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 300 studentlägenheter
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 280 lägenheter i hyresrätt, varav 100 studentbostäder samt 75 smålägenheter och 105 normalstora lägenheter, samt 135 lägenheter i bostadsrätt. Utöver det planeras för ca 7200 m² BTA lokaler, handel, kultur, skola.

Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag (statistik från år 2014) finns 1 527 lägenheter i hyresrätt samt 602 lägenheter i bostadsrätt.

Projektet syftar till att bidra till ökad trygghet i Sättra centrum och verka för att uppfylla mål inom Fokus Skärholmen för social hållbarhet. Fler arbetsplatser i söderort samt att stärka Sättra till ett levande lokalt centrum är andra budgetmål projektet förväntas bidra till.

Lokaler

Inom den planerade exploateringen inryms lokaler om ca 7200 m² BTA kommersiell service, kultur, handel och eventuellt skola.

Inom Fokus Skärholmen ses förskolebehovet över inom stadsdelen som helhet, detsamma gäller behov av nya kommunala skolor.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bullernivåer, då projektområdet ligger i anslutning till tunnelbanan, men riktvärden bedöms kunna klaras. Dagvatten är också en fråga som behöver behandlas mer i detalj men det bedöms inte vara någon större översvämningrisk inom området. Den naturmark som föreslås bebyggas är redan idag kvartersmark och bedöms främst ha ett visuellt, rekreativt värde för området idag.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmark i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ekonomiska medel är avsatta i projektet för kompensation av ianspråktagen grönyta. Inom projektet byggs enbart naturmark som redan idag är kvartersmark och bedöms främst ha ett visuellt rekreativt värde för området. Inom projektet planeras eventuellt för tillskapande av ny parkmark, det är av vikt att dialog med stadsdelsförvaltningen förs. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen.

Energiushållning

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 miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader. Projektområdets södra del är av kuperad karaktär och tillgänglighetsfrågan ska beaktas vid planering av den eventuella grönytan.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen pågår en gemensam barnkonsekvensanalys. Ett första steg, för att kartlägga barnens perspektiv på allmän plats inom området, har genomförts och ligger till grund till den fortsatta planeringen inom Fokus Skärholmen.

Inom det kommande planarbetet för Sättra centrum kommer en Barnkonsekvensanalys steg 2 att genomföras.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt har 1 % av stadens produktionskostnad avsatts som medel för konst. Inom Fokus Skärholmen görs en samordnad planering för konstnärlig gestaltning. Inom detta projekt har en första kontakt tagits med Stockholm Konst då föreslagen exploatering medför att befintliga konstverk på platsen eventuellt kommer att behöva flyttas till förmån för bebyggelse.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Detaljplanearbetet planeras att påbörjas kvartal 1 2019, mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021.

Nästa beslutstillfälle infaller vid Genomförandebeslut, preliminärt kvartal 3 2020. När Överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 år 2020.

Risker och osäkerheter

Det aktuella projektet innebär att befintlig centrumbyggnad rivs. Konstruktionen ovanpå tunnelbanan ska förstärkas och friställas

av byggaktören men stora osäkerheter finns kring konstruktionens skick, vilket kan komma att påverka genomförbarheten av projektet. Tidplanen är mycket preliminär och beroende på utfall av utredningar kring konstruktionen kan tidplanen komma att påverkas. Andra aspekter som kan komma att påverka tidplanen är samarbetet mellan alla berörda parter, där ibland de båda bolagen som föreslås markanvisning, staden, SLL, och MSB. Då en högre byggnad planeras skall dialog med luftfartsverket också ske.

Rangordning av risker (störst risk – lägst risk), se nedan:

- Konstruktionsförhållanden/Befintlig konstruktion
- Påverkan tidplan
- Bullerproblem

Åtgärder för att möta dessa risker har bland annat tagits genom en riskmarginal i budget. Vidare kommer löpande kommunikation ske med berörda parter inom projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt behov av ca 14 lägenheter i gruppboende enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen). Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

SLL genom trafiknämnden kommer att påverkas av exploatering i direkt närhet till tunnelbanespåren samt stationsbyggnaden vid Sättra centrum. Bolaget Sättra centrum fastigheter AB har ingått ett intentionsavtal med SLL och redogjort för exploateringsidén.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som har förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott till Sättra genom en blandning av

bostäder, handel, kultur i ett bra kommunikationsläge, tillförsel av ett allmänt torg samt en stärkt allmän koppling mellan Sättras västra och östra del. Utvecklingen av platsen kan öka både trivseln, säkerheten samt den upplevda tryggheten i området.

Som del av Fokus Skärholmen ska extra fokus läggas på social hållbarhet med det lokala perspektivet i fokus.

Slutligt ställningstagande till projektets utformning i avseende på volymer och placering av allmän platsmark ska ske under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Ortofoto med markanvisningsområden

Kalkyl i löpande prisnivå mkr		Investeringsskalkyl												
Mnkr	Ar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 & senare	Total
Tidigare utgifter/inkomster														
Utgifter*		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringssutgift, marktdrivav		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringssutgift kvartersmark		0,0	-0,3	-0,1	-1,0	-1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,9
Investeringssutgift allman platsmark		0,0	-0,8	-1,7	-4,6	-19,6	-26,3	-4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-57,7
Delsumma investeringssutgifter		0,0	-1,1	-1,9	-4,7	-20,6	-27,8	-4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-60,6
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-3,2
Underhållskostnader trafikbussnaden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-3,2
Summa negativa kassaflöden*		-1,1	-1,9	-4,7	-20,6	-26,3	-5,0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-63,8
Inkomster**		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringssinkomst kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringssinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringssinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,0
Löpande inkomster/utgifter avvägda		0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,1
Övriga inkomster/utgifter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga inkomster/utgifter		0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,1
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	48,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	53,1
Nettokassaflöde		-1,1	-1,9	-4,7	-20,6	-26,3	-4,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-10,7
Restvärden**														
Tonnettsavgifter														36,0
Driftkostnader TRN+SDN														-20,6
Underhållskostnader trafikbussnaden														-12,3
Investeringssutgift kvartersmark														0,0
Investeringssutgift allman platsmark														0,0
Investeringssinkomster kvartersmark														0,0
Investeringssinkomster allman platsmark														0,0
Försäljningsinkomster														0,0
Övriga intäkter														0,0
Summa restvärden														2,9
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-1,1	-1,9	-4,7	-20,6	-19,7	-4,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-7,8
Nettonuvärde, diskonterat 5 % i mnkr		-9												
Nettonuvärde per ekv light i tkr		-27												

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lighthouse	-184 854
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-1 849

Kalkylen uppräpnad av:

Kalkylen granskad av (ekonomischer eller motsvarande):

	Resultatanalys											Kommentar		
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 & senare			
Resultatpåverkan Explin +/-														
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Intäkterna	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,5	max -0,5	
AVSkrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	-1,5	-1,5	max -1,5	år 2028
Resursavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	45,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 45,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,7	1,0	1,0	1,0	-1,0	-1,0	-1,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN +/-														
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	max -0,6 och -0,7	
Underhållskostnader trafikbussnaden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6		

*Negativa kassaflöden, dvs utöskade av pengat, anges med negativa tecken (minimistället) före beloppet

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengat, anges med positiva tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde ur 10)

	Prisnivå 2018
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	253
Antal kvm BTA bostäder	25 300
Antal kvm BTA kommersiellt	7 500
Antal kvm BTA tomträtt	18 800
Antal kvm BTA försäljning	14 000
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	32 800
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	12 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	57%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	43%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	328
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fast
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	2 576
Summa kvartersmark	2 576
Allmän plats	48 820
Summa allmän plats	48 820
SUMMA UTGIFTER	51 396
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	43 398
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	43 398
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	157
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	8
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	149
Exploateringsgrad	2,73
Nettonuvärde (tkr)	-8 700
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-27

Bilaga 2- Ortofoto med markanvisningsområden markerade

