

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 876 98**Till**
Exploateringsnämnden
2022-09-29

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Örby 4:1 samt Måttstocken 1 i Fagersjö till NB Nordiska Bostad AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Örby 4:1 samt Måttstocken 1 till NB Nordiska Bostad 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 Teodoliten upp till 4 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 98
Växel 08-508 276 00
niklas.a.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

NB Nordiska Bostad AB, nedan kallat bolaget, föreslås erhålla markanvisning för ca 13 radhus inom del av fastigheterna Farsta 2:1, Örby 4:1 och Måttstocken 1 i Fagersjö. Området är beläget i norra delen av Fagersjö intill Havsörnsvägen och Skrattnåsvägen.

Sedan tidigare har Hållbo Teodoliten AB (Hållbo), ett joint venture mellan ByggVesta AB och Bonnier Bostad AB, erhållit markanvisning om 80 hyreslägenheter som kommer ingå i samma projektområde. I samband med markanvisningen till Hållbo godkände stadsbyggnadsnämnden en start-PM för hela projektområdet. Syftet med projektet är att tillskapa en attraktiv stadsmiljö samt att tillskapa fler bostäder i ett av stadens fokusområden.

NB Nordiska Bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 100 kr per ljus BTA. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 13 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 37 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 1 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 137 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 38 miljoner. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-08-18.

Beslut om start-PM har fattats 2021-10-21. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på projektet som bedöms vara värdeskapande genom att tillföra stadsdelen fler former av bostäder, både vad gäller upplåtelseform och lägenhetsstorlekar. Den föreslagna bebyggelsen kan bidra till en mer attraktiv stadsmiljö samtidigt som den byggbara marken används på ett mer effektivt sätt.

Bakgrund till markanvisningen

Kontoret har under 2021 diskuterat möjlig utveckling av områden intill den norra korsningen i Fagersjö vid Havsörnsvägen och Skrattnåsvägen. Tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedömde kontoret det som lämpligt med radhus på platsen som nu avses markanvisas.

Ytor inom och intill fastigheterna Teodoliten 1 och Måttstocken markanvisades 2021-10-21 till Hållbo Teodoliten AB för utveckling av ca 80 hyreslägenheter. Vid samma tidpunkt fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om Start-pm för området. I Start-pm markerades även de ytor som nu markanvisas inom detta tjänsteutlåtande. Del av Måttstocken 1 kommer ingå i denna markanvisning för att kunna få tillräckligt med utrymme för radhusbebyggelsen. Hållbo Teodoliten AB har godkänt i markanvisningsavtalet, 2021-12-13, att avstå del av tomträtten Måttstocken 1 som berörs av markanvisningen enligt detta ärende.



Bild 1. Röda områdena avses markanvisas för ca 13 radhus inom detta tjänsteutlåtande. Blåa områdena är markanvisade sedan tidigare till Hållbo Teodoliten AB.

För del av fastigheterna Farsta 2:1, Örby 4:1 och Måttstocken 1 genomfördes en mindre anbudstävling med de byggaktörer som visat intresse för platsen. Det vill säga för ytorna som ansågs lämpliga för radhusbebyggelse. NB Nordiska Bostad AB hade högst anbud. En mindre anbudstävling valdes för att flera aktörer varit intresserade av platsen, de hade likartade idéer och för att prisläget för radhus bedömdes vara något osäkert.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Området omfattas idag av detaljplanerna P2003-02157, Pl 5620 och Pl 5465. Inom området medges användningen gata, park, natur, bostäder, elnätstation, gatumark och gatuplantering.

I Fagersjö (2021) är andelen hyresrätter 60 % samt andelen bostadsrätter och äganderätter 40 %. Av samtliga bostäder i flerbostadshus och övriga hus i Fagersjö är fördelningen mellan lägenhetsstorlekar: lägenhet utan kök 9 %, 1 rok 4 %, 2 rok 21 %, 3 rok 50 %, 4 rok 6 % och 5+ rok 9 %. [Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad \(start.stockholm\)](#)

Vidare har Exploateringsnämnden under 2017 lämnat markanvisning till AB Familjebostäder för ca 200 lägenheter i anslutning till Familjebostäders befintliga fastigheter och tomträtter i Fagersjö. Planarbete pågår och detaljplanen var på samråd under våren 2022. Antagande planeras ske sommaren 2023.

Söder om projektområdet pågår ett detaljplanearbete för avstyckning av tre småhusfastigheter (2015-04164). Öster om projektområdet pågår en detaljplan för cirka 200 bostäder, ovan nämnd markanvisning, fördelat över två områden i Fagersjö, Vinkelspejeln 4 m.fl. (2017-17481).



Karta som visar projektområdets läge och preliminära avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.

Tidigare beslut

Kontoret har 2021-06-07 fattat utredningsbeslut på delegation.

Exploateringsnämnden har 2021-10-21 beslutat om markanvisning till Hållbo Teodoliten AB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-10-21.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 13 radhus. Bolaget föreslår att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.



Bild 2. Ortofoto med markanvisningsområdet markerat med rödstreckade linjer.

Radhusen föreslås placeras utmed Skrattnåsvägen och utmed Havsörnsvägen. Vid Skrattnåsvägen planeras det för ca 10 st radhus och vid Havsörnsvägen för ca 3 st radhus som behöver anpassas till bakomliggande höjdparti.

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 100 kronor per ljus BTA. Parkering ska lösas inom kvartersmarken.

Expertrådet har behandlat ärendet 2022-08-18 (dnr E2021-02459).

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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettovärde om 13 miljoner kronor motsvarande 174 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för Hållbo Teodoliten AB och säljas till NB Nordiska Bostad. Exploateringsgraden uppgår till 1,28.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 37 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 1 miljoner, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsbolag. Försäljningsinkomster avseende försäljning av mark beräknas till 38 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 37 miljoner kronor.

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

Kontoret bekostar en anslutningsavgift per tomträttsfastighet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 409 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 137 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 35 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2021	2022	2023	2024	2025	Senare	To- talt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,7	-1,8	-1,5	-11,3	-21,4	-36,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,7	-1,8	-1,5	-11,3	-20,3	-35,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	38,4	0,0	38,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- men- tar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	max 0,5	
Interränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	

Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,8	år
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	37,0	0,0	0,0	2028
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37
Summa resultatpå- verkan nämnd	0,0	0,0	0,0	37,4	0,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpå- verkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,1 miljon kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 37 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.

Kalkylen är relativt robust givet rådande förutsättningar. Dock finns osäkerhet på utgiftssidan givet omvärldsläget med bl.a. stigande priserna på drivmedel och material. Därtill ses en stigande inflation som en faktor som kan påverka kalkylen på både inkomst- och utgiftssidan.

Det finns dessutom osäkerhet i vilken omfattning som staden ska bygga om vissa av gatorna som berörs av projektet. Kontoret har tagit höjd för detta genom riskpåslag.

Kontoret har gjort känslighetsanalyser för att se vad som händer ifall inkomsterna skulle minska, t.ex. till följd av att någon av byggaktörerna inte kan genomföra sitt projekt eller att exploateringsgraden skulle minska.

Vidare finns risk med att bygga i, och i anslutning till, parkmark så till vida att det kan medföra opinion mot projektet och möjligen en lägre exploateringsgrad.

Förskjutningar i tid påverkar även kalkylen så till vida att nuvärdet minskar om inkomster och utgifter skjuts framåt i tiden. Detta kan t.ex. ske till följd av överklagade entreprenadupphandlingar.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. 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 bidrar till att uppfylla stadens mål om bland annat:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Miljö

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

- natur- och rekreationsvärden samt grönytefaktor
- ljudkvalitet, bl.a. buller från Magelungsvägen och Nynäsbanan
- skyfall- och dagvattenhantering; fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån
- förekomst av sulfidberg och markföroreningar

Kontorets bedömning är att bebyggelsen *inte* påverkas av/medför någon betydande påverkan på

- den övergripande grön- och blåstrukturen i Stockholm

- kända fornlämningar
- luftkvaliteten för omgivningen
- grundvatten och markförhållanden
- skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning samt transport av farligt gods

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Kontoret har avsatt medel i kalkylen till grönkompensation.

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 delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen tar i anspråk park- och naturmark och kan därmed minska tillgången till eventuella lekmiljöer i denna del av Fagersjö. Kontoret avser att utreda var och hur lekmiljöer kan stärkas och förbättras i anslutning till projektet. Barnkonsekvenser ska beaktas under planarbetet.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning samt en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2020 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis kvinnor, äldre och utlandsfödda. (<https://start.stockholm/aktuellt/nyheter/2020/09/positiv-trend-i-arets-trygghetsmatning/>)

Enligt rapporten Trygghet i Farsta 2020 är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 19 % kvinnor, 20 % äldre (65-79 år) och 15 % utlandsfödda. Det kan jämföras med 14 % i den totala gruppen för Farsta. 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 16 % i den totala gruppen för Fagersjö och 20% för hela Farsta. (Rapporten finns här: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>)

Det föreslagna markanvisningsområdet är i dag natur- och parkmark. Gatubelysning finns längs med Skrattnåsvägen och Havsvägen. Bostadsbebyggelsen kommer bidra till att befolka området samt att bostadshusen lyser upp området. Jämställdhetsfrågor kommer beaktas och utredas vidare under planprocessen. Fokus i projektet kommer vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

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 26 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut och tecknande av överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 3, 2024.

Risker och osäkerheter

I och med att del av området tidigare använts som drivmedelsstation finns även risk för föroreningar. Dock ska området vara sanerat och kontrollerat vid byggnationen som ägde rum år 2011.

Inom området finns vissa befintliga ledningar samt en elnätsstation som behöver beaktas.

Genom del av projektområdet går även ett skyfallsstråk samt ett grönsamband.

Vidare kommer exploateringen kräva god planering vid genomförande då befintliga boendeparkeringar för flerbostadshusen ska inrymmas i ett nytt garage placerat där befintlig markparkering finns idag inom tomträtterna Teodoliten 1 och Måttstocken 1.

Dessutom kommer exploateringen behöva utformas med hänsyn till områdets karaktär, naturvärden samt ekologiska värden. Närheten till Magelungsvägen och Nynäsbanan innebär risk för höga bullervärden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsförvaltningen har uttryckt att det finns behov av grönytor i området.

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.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott med totalt cirka 90 nya bostäder i ett attraktivt läge som kan förstärka Fagersjös norra entré. Förslaget bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden på platsen. Fler bostäder bidrar till Stockholms bostadsmål och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Frågor av särskild vikt att studera i planprocessen är kompletteringens placering och möte med befintlig bebyggelse. Vidare behöver fortsatt planarbete fokusera på bl.a. angöring, parkering och naturvärden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal