

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19**Till**
Exploateringsnämnden
2023-11-09

Överenskommelse om exploatering med tomträtt för hotelländamål inom Fotsacken 1 i Västertorp med Botrygg Förvaltningsfastigheter AB.

Reviderat Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Fotsacken 1 för projektet Fotsacken till en investeringsutgift om 31,1 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 11,1 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal med Botrygg Förvaltningsfastigheter AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 19
Växel 08-508 276 00
dana.trabulsi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet är beläget i stadsdelen Västertorp mellan Västertorpsvägen och E4/E20 Södertäljevägen. Detaljplanen vann laga kraft 1 juli 2019. Stockholmshem och Botrygg Förvaltningsfastigheter AB är byggaktörer i projektet. Stockholmshem ska bygga 90 hyresrätter i form av Stockholmshus och Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ska bygga ett hotell, ett s.k. long-stay-hotell bestående av ca 150 företagslägenheter.

Eftersom det var svårt att teckna överenskommelse om exploatering med den tidigare tomträttshavaren till Fotsacken 1, inkluderade tidigare genomförandebeslut endast Stockholmshems del av projektet inom den nybildade fastigheten Fotsacken 2. Stockholmshem byggstartade sitt projekt 2022. Botrygg, som är ny tomträttshavare till Fotsacken 1, avser byggstarta den andra delen av detaljplanen som omfattar deras befintliga tomträtt Fotsacken 1 som idag är bebyggt med ett hotell. Botrygg kommer i enlighet med detaljplanen uppföra en ny lamell längs med E4/E20. Botrygg har som ambition att omvandla företagslägenheterna till studentbostäder om cirka 10 år. Detaljplanen möjliggör även påbyggnation på befintligt hotell med ca 40 studentbostäder. Dessa kommer att uppföras i ett senare skede och ingår inte i aktuell exploatering.

Stadens arbeten i projektet omfattar ledningsomläggningar och grönkompenserande åtgärder som redan är utförda.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 28 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 31,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. De sammanlagda investeringsinkomsterna beräknas till cirka 11,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 183 procent.

Projektets nettonuvärde har ökat med ca 18 mnkr i jämförelse med genomförandebeslutet från april 2020, vilket främst beror på ökade avgäldsintäkter i och med tecknande av överenskommelse om exploatering med Botrygg.

Bakgrund till överenskommelsen

I februari 2017 markanvisades del av Västberga 1:1 i stadsdelen Västertorp till Stockholmshem för byggnation av 90 hyresrätter i form av Stockholmshus. I september 2017 markanvisades, med fortsatt tomträttsupplåtelse inom intilliggande tomträtt Fotsacken 1, ca 150 studentbostäder till dåvarande tomträttshavare AEVS Smörkniven AB. Studentbostäderna ska uppföras genom nybyggnation av ett smalt lamellhus mot Södertäljevägen samt påbyggnad om två våningar på befintligt hotell.



Figur 1. Orienteringskarta med planområdet inringat i rött.

Planarbetet startade 2017 och detaljplanen vann laga kraft 2019-07-01. Överenskommelse om exploatering tecknades med Stockholmshem i samband med att detaljplanen antogs. Staden utförde ledningsomläggningar under 2020 och grönkompensationsåtgärder i form av plantering av träd och buskar i närområdet, i enlighet med genomförandebeslutet. Stockholmshem påbörjade sin produktion av Stockholmshus i den östra delen av detaljplanen under 2022.



Figur 2. Ungefärlig utformning av projektet.

På grund av ekonomiska svårigheter ville inte AEVS Smörkniven AB teckna överenskommelse om exploatering med staden innan detaljplanen vann laga kraft. Istället tecknades en annan överenskommelse med bolaget i mars 2020 för att ge Stockholmshem möjlighet att påbörja sin exploatering oberoende av produktionsstart för AEVS Smörkniven AB:s projekt. I överenskommelsen åtog sig tomträttshavaren att ta på sig delar av kostnader för ledningsflytt och fastighetsbildning.

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB förvärvade under 2022 tomträtten Fotsacken 1 av AEVS Smörkniven AB och har nu som förslag att bygga ett hotell, ett s.k. "long stay-hotell" bestående av företagslägenheter istället för de studentlägenheter som tidigare planerades.

Botrygg menar att det i dagsläget inte finns en tillräcklig ekonomisk genomförbarhet i projektet med studentbostäder men har som avsikt att i framtiden omvandla företagslägenheterna till studentbostäder, varför bolaget under genomförandet ska se till att kraven för bostadsändamål uppfylls.

Bostadsformen innebär inte något varaktigt boende men möjliggör något längre vistelser jämfört med traditionella hotell. Botrygg har för avsikt att ha ett regelverk för företagslägenheterna där permanentboende är förbjudet och att uthyrning sker i hotellrörelse som momspliktig hotelluthyrning.

Användningsbestämmelserna i detaljplanen inklusive en icke-preciserad bestämmelse "O" medger en bred användning för den

nya byggrätten inom Fotsacken 1 inklusive olika former av tillfälligt ändamål, vilket är i linje med Botryggs förslag om long-stay hotell bestående av företagslägenheter.



Figur 3: Plankarta med användningsbestämmelser

Hotellet kommer att uppföras genom nybyggnation av ett smalt lamellhus mot Södertäljevägen, i enlighet med detaljplanen. Inom detaljplanen medges även påbyggnation på befintligt hotell om ytterligare ca 40 studentbostäder. Dessa kommer att uppföras i ett senare skede och ingår inte i aktuellt avtal som tecknas.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden i februari 2017. I samma nämnd beslutades att markanvisa ca 110 hyresrätter inom del av Västberga 1:1 intill Fotsacken 1 till Stockholms hem. I september 2017 beslutade nämnden att markanvisa ca 150 studentbostäder till den befintliga tomträttshavaren AEVS Smörkniven AB till Fotsacken 1. I markanvisningen ingick även en påbyggnad om två våningar med bostäder på befintligt hotell.

Detaljplanen Fotsacken 1 m.fl. (P2016-16140) vann laga kraft 1 juli 2019.

Överenskommelse om exploatering med Stockholms hem och genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden april 2020.

Överenskommelse om exploatering

Fotsacken 1 kommer med aktuell exploatering vara fortsatt upplåten med tomträtt. En överenskommelse om exploatering och ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Fotsacken 1 har upprättats mellan staden och Botrygg Förvaltningsfastigheter AB.

Kontoret har i tilläggsavtalet begränsat användningen av tomträtten till hotell för tillfällig vistelse bestående av företagslägenheter. I tilläggsavtalet finns även reglerat att det är av väsentlig betydelse för staden att tomträtten inte används för permanentboende och att Botrygg åtar sig att kontinuerligt tillse detta. Överenskommelsen om exploatering reglerar tomträttshavarens ansvar för genomförandet av nybyggnationen och anslutning av kvartersmarken till allmän plats. I avtalet regleras även att staden ska överföra mark från Västberga 1:1 till Fotsacken 1 för att möjliggöra den gemensamma angöringsgatan för Botrygg och Stockholmshems tillkommande bebyggelse. Den gemensamma angöringsgatan ska förläggas som kvartersgata på del av Fotsacken 1 och del av Fotsacken 2. I avtalet regleras även ansvarsfördelningen med Stockholmshem för kvartersgatan som ska skötas genom gemensamhetsanläggning.

De ca 40 hyresrätter som också medges enligt detaljplanen i form av påbyggnad på befintligt hotell kommer uppföras i ett senare skede.

För den tillkommande bebyggelsen åtar sig Botrygg träffa tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal innan påbörjad utbyggnad av bostäderna.

Avgälden för hotell, är bestämd till 129 kr/m² ljus BTA i prisläge 2023-11-01.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-11-02 (dnr E2023-03440).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken inom Fotsacken 2 är upplåten med tomträtt sedan 2021-12-20 då Stockholmshem tillträdde fastigheten. Marken inom Fotsacken 1 kommer fortsatt upplåtas med tomträtt.

Tidigare genomförandebeslut inkluderade endast avgäldsintäkter för Stockholmshems exploatering inom blivande tomträtten

Fotsacken 2 eftersom det vid tillfället var osäkert om exploatering inom Fotsacken 1 skulle bli av. I detta ärende inkluderas avgäldsintäkter för båda fastigheterna.

I tidigare genomförandebeslutet budgeterades investeringsutgifterna till 13,9 mnkr, investeringsinkomsterna till 0 mnkr och tomträttsavgälderna till 0,8 mnkr per år. I aktuellt utlåtande budgeteras investeringsutgifterna till 31,1 mnkr, investeringsinkomsterna till 11,1 mnkr och årliga tomträttsavgälder till 1,63 mnkr. I tidigare beslut redovisades nettoutgifterna inklusive framtida ersättningar från ledningsägare medan de i aktuellt beslut redovisas som separata poster.

Fördyringen om 6,3 mnkr ($31,3 \text{ mnkr} - 11,1 \text{ mnkr} - 13,9 \text{ mnkr}$) har uppstått i stadens ledningsförläggning då ledningsflytten har varit komplicerad med flera högspänningsledningar i området. En fjärrvärmeledning som flyttades låg intill befintlig högspänningsledning och krävde flera omprojekteringar p.g.a. osäkerheter kring högspänningsledningens läge samt krävande säkerhetsåtgärder med hänsyn till denna. En av högspänningsledningarna flyttades av staden vilket var ett utmanande arbete med krav på säkerhetsåtgärder från ledningsägaren i ett trångt utrymme.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter. Nyckeltalen som redovisas nedan är med hänsyn taget till tidigare nedlagda utgifter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 28 mnkr motsvarande 193 tkr/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

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 upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden totalt inom detaljplanen uppgår till 0,91.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 31,3 mnkr, varav 29,5 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Investeringsutgifterna avser främst kostnader för ledningsflytt. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 11,1 mnkr, som utgörs av inkomster från ledningsomläggningar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 137 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 183 procent.

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 ca 31,1 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 11,1 mnkr i löpande prisnivå.

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 (-)	-29,5	-0,6	-1,0	0,0	0,0	0,0	-31,1
Inkomster (exkl. försäljning)	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-18,4	-0,6	-1,0	0,0	0,0	0,0	-20,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Större delen av stadens utgifter/inkomster för exploatering finansierades via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete. Staden har enbart mindre investeringsutgifter kvar i projektet.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExpN							
Löpande intäkter/kostnader	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	max 1,6	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Internränta	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	max -0,4	år 2025
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	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	1,6	1,6	0,8	0,8	0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	melan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

* Under år 2022-2023 räknas dessa kostnader genom finansförvaltningen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,1 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,6 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Staden har enbart mindre utgifter kvar i projektet främst i form av administration och tid. Den ekonomiska osäkerheten är därmed låg.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi är god då de kapitaliserade intäkterna överstiger utgifterna med god marginal.

Genomförandefrågor

Tidplan

Stadens åtaganden i projektet är redan utförda. Stockholmshem har påbörjat sin produktion av Stockholmshus och planerar att avsluta sin entreprenad till sommaren 2024. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB planerar att starta sitt genomförande under Q1 2024.

Risker och osäkerheter

Inga återstående större risker bedöms föreligga i projektet för staden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet i sin helhet då det tillför Stockholmshus och bidrar till att möjliggöra byggande av bostäder med rimlig hyra. Det är även värdefullt att Fotsacken 1 kan utvecklas med ny bebyggelse då projektet har stått still i ett antal år efter detaljplanens antagande, och att platsen på sikt kan tillföra studentbostäder till stadsdelen. Överenskommelsen som nu tecknas är även viktig då den möjliggör för bildandet av den gemensamma angöringsgatan mellan fastigheterna som är nödvändig för både Botryggs och Stockholmshems tillkommande bebyggelse.

Slut

Bilagor

1.1 Lönsamhetskalkyl

1.2 Exploateringsnyckeltal