

Handläggare
Johan Skutin
08-508 266 73**Till**
Exploateringsnämnden
2020-11-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Bergsundet Projekt nr 1 AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 till Bergsundet Projekt nr 1 AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 19,3 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 73
Växel 08-508 276 00
johan.skutin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Bergsundet, har 2015-10-08, 2019-12-02 och 2020-06-01 inkommit med ansökan om markanvisning för ändrad användning från allmän plats till bostäder och vill bygga cirka 100 bostäder på två platser längs Sjösavägen i Högdalen inom del av Örby 4:1.

Fackverket AB har 2016-04-08 inkommit med ansökan om markanvisning för att bygga cirka 30 bostäder inom den egna tomträttsfastigheten Fackverket 1 samt inom del av den allmänna platsmarken inom Örby 4:1 längs Sjösavägen i Högdalen. Avtal om markanvisning med Fackverket AB är inte klart. Markanvisning för nya bostäder vid kv. Fackverket föreslås därför avvakta till ett senare skede.

Sjösavägen är i översiktsplanen utpekad som möjligt område för stadsutveckling genom komplettering längs gatan.

Byggaktören har valts genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt netto-nuvärde om 9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19,3 mnkr. Beloppen omfattar även stadens bedömda investeringsutgifter och inkomster för en kommande markanvisning av nya bostäder vid kvarteret Fackverket (plats ② i kartbild på sida 4) där avtal om markanvisning med tomträttshavaren ännu inte är klart. Några inkomster finns inte i projektet då det enbart är tomträttsupplåtelser som är aktuella. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 %.

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

Exploateringskontoret ställer sig positivt till exploateringen eftersom den skapar ett tillskott av bostäder i ett redan utvecklat kollektivtrafiknära område. Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 till Bergsundet Projekt nr 1 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Bakgrund till markanvisningen

Sjösavägen är i översiktsplanen utpekad som möjligt område för stadsutveckling genom kompletteringar längs gatan.

Två platser längs Sjösavägen, vid kvarteret Bänkskåpet (plats ① i kartbild på sida 4) respektive kvarteret Valvankaret (plats ③ i kartbild) föreslås direktanvisas till Bergsundet Projekt nr 1 AB. Bergsundet har inkommit med ansökningar om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 lägenheter på dessa två platser. Projektet föreslås omfatta hyreslägenheter om cirka 10 000 kvm BTA bostad i en blandning av lägenhetsstorlekar. Vid kvarteret Bänkskåpet (plats ①) har även Riksbyggen inkommit med ansökan om markanvisning. Bergsundets förslag bedöms vara bättre anpassat till förhållandena på platsen med en rimlig förväntan på exploateringsgrad. Vid markanvisning av de båda platserna till samma byggaktör kan synergieffekter komma att uppnås för till exempel samutnyttjande av parkeringsgarage vilket kan minska intrånget i park- och gatumarken.

Bergsundet har under de senaste 3 åren fått en markanvisning om totalt 100 lägenheter.

För områdena gäller en detaljplan från 1954 enligt vilken marken är avsedd för park- och i mindre utsträckning gatuändamål.

I stadsdelen Högdalen är 58 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt varav 44 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns 298 småhus och 2948 hyreslägenheter. Av bostäderna i flerfamiljshus är 14 % är ettor, 37 % är tvåor, 26 % treor och 13 % fyror eller större. (statistik hämtad 2020-10-14, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Båda de aktuella platserna utgörs av grönytor relativt nära inpå befintlig bebyggelse. Plats ① utgörs av grönyta med berg i dagen och träd invid ett gång- och cykelstråk. Plats ③ utgörs av grönyta med en kuperad skogsbacke.

Befintlig bebyggelse i området utgörs till stor del av flerfamiljshus byggda under 1950-talet. Vid Högdalens centrum har på senare år flera nybyggnadsprojekt genomförts och ytterligare några är i planerings- respektive genomförandeskedet.

Längs Sjösavägen, strax norr om plats ① i kartbild på sida 4, lämnade exploateringsnämnden en markanvisning för bostäder 2012 i kvarteret Bänkskåpet för cirka 40 lägenheter. Byggnation pågår och projektet omfattar nu cirka 70 lägenheter. De beräknas stå klara under 2022. Längre söderut längs Sjösavägen vid

Rangstaplan lämnade exploateringsnämnden markanvisning för bostäder 2012 och 2016. Detaljplanearbete pågår och planerad byggstart är under 2022.

Fackverket AB har 2016-04-08 inkommit med ansökan om markanvisning för att bygga cirka 30 bostäder inom den egna tomträttsfastigheten Fackverket 1 samt inom del av den allmänna platsmarken inom Örby 4:1 längs Sjösavägen i Högdalen (plats ② i kartbild nedan). Avtal om markanvisning är inte klart, varför beslut om markanvisning får avvakta till ett senare skede.



Kartbild med projektförslagets läge i stadsdelen

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget från Bergsundet innehåller nybyggnation av cirka 100 lägenheter i flerbostadshus på två olika platser. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Bolaget är öppna för en diskussion om att inrymma seniorbostäder om behovet visar sig finnas.



Ortofoto över områden där markanvisning föreslås.



Skissförslag vid kv. Bänkskåpet från Bergsundet (plats ①)



Skissförslag vid kv. Valvankaret från Bergsundet (plats ③)

Skisserna i förslagen från Bergsundet visar i stora drag projektets utformning i detta tidiga skede. 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 Bergsundet Projekt nr 1 AB enligt detta utlåtande. Marken upplåts med tomträtt. Bilparkering ska lösas inom kvartersmark i underjordsgarage. Tillgänglighet till befintlig gång- och cykelvägstunnel under Sjösavägen vid kvarteret Bänkskåpet måste säkerställas då detta är ett stråk som används av bland andra skolbarn. Breddning av gångbanor längs Sjösavägen ska utredas.

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. Denna redovisning omfattar även stadens

bedömda investeringsutgifter i samband med en eventuell utveckling av nya bostäder vid kvarteret Fackverket.

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) positivt nettonuvärde om 9 mnkr motsvarande 73 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,89.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19,3 mnkr, varav 0 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflyttar, ombyggnad av gång- och cykelväg, breddning av gångbana, marksanering och grönkompensation.

Inkomsterna beräknas till 0 kr, då det enbart är tomträttsupplåtelser som är aktuella.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 133 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 %.

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 19,3 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 kr 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,4	-14,1	-4,4	-0,3	-19,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,4	-14,1	-4,4	-0,3	-19,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risk och osäkerheter). De av stadens kostnader som i detta tidiga skede bedöms vara förenade med störst osäkerhet är främst ledningsflyttar och hantering av eventuella markföroreningar. I nuvärdeskalkylen är ett riskpåslag om cirka 20 % avsatt för stadens kostnader för ledningsflyttar och investeringar i allmän platsmark. En annan risk är att markanvisningen vid kv. Fackverket, plats ②, inte blir av. Då minskar intäkterna, men också utgifterna. Den totala projektekonomi bedöms dock bli något bättre, på grund av behov av relativt dyra ledningsflyttar i förhållande till antal föreslagna bostäder.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar att projektet har ett positivt nettonuvärde. Marginalerna är relativt små och vissa ekonomiska osäkerheter kring möjlig bebyggelsevolym, kostnader för ledningsflyttar och hantering av eventuella markföroreningar finns. Riskpåslaget i nuvärdeskalkylen om 20 % har bestämts utifrån erfarenheter om fördyringar i andra projekt. Trots det bedöms projektet kunna ge ett överskott till staden.

Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Det aktuella projektet avser totalt cirka 130 lägenheter i hyresrätt, varav cirka 100 föreslås för markanvisning vid detta tillfälle.

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- att markanvisa 5000 hyresrätter
- prioritera byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- seniorbostäder i hyresrätt, om behov finns

Arbetsplatser och lokaler

Någon offentlig service eller nya arbetsplatser planeras inte inom ramen för projektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är: möjligheten att skapa fler rekreationsvärden i intilliggande grönytor, hur nya hus och deras placering förhåller sig till områdets befintliga struktur som delvis utgör kulturhistoriskt värdefulla miljöer, buller, lokalt omhändertagande av dagvatten, risk för höga vattenflöden och översvämning vid skyfall samt eventuell förekomst av markföroreningar främst i form av petroleumprodukter vid plats ①.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på: Stockholms övergripande grön- och blåstruktur, ekologiska värden, fornlämningar, luftkvalitet, grundvatten, industrier eller annan störande verksamhet, luftburna kraftledning. Projektet ligger inte i riskområde för översvämning på grund av höjda vattennivåer för sjöar eller Östersjön. Projektet är lokaliserat där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga enligt SL:s riktlinjer. Projektet är inte lokaliserat i anslutning till transportväg för farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

De två platser som nu föreslås för markanvisning för nya bostäder utgörs av grönyta med berg i dagen och träd invid ett gång- och cykelstråk (plats ①), respektive grönyta med en kuperad skogsbacke (plats ③). Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

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.

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

Påverkan på barn

Gång- och cykelvägen vid plats ① leder genom tunneln under Sjösavägen vidare mot Bäckahagens skola. Det är därför viktigt att i planprocessen utreda hur gång- och cykelvägen påverkas och hur säkerheten för skolbarn kan bibehållas och om möjligt ökas. Det behöver också utredas hur gång- och cykelvägen påverkas under byggskedet med byggetablering, byggetrafik mm.

I planeringen kommer barnperspektivet inkluderas, vilket bland annat innebär att studera behovet av lekplatser och grönytor. För barns möjlighet till lek är det viktigt med bostadsnära parkmiljöer och kompensationsåtgärder för minskad grönyta ska utredas under planprocessen.

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 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde där Högdalen ingår är andelen som en gång i månaden eller oftare under de senaste tolv månaderna varit oroliga för att utsättas för ett brott av något slag 25 % kvinnor och 16 % män. Andel som mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån den tunnelbanestation/pendeltågsstation/tvärbanestation som ligger närmast där de bor, därför att de skulle kunna utsättas för ett brott av något slag eller inte gör detta av oro för att utsättas för brott är 15 % kvinnor och 7 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

Områdena som föreslås för markanvisning utgörs idag av grönytor med berg i dagen och träd intill gång- och cykelvägar som mynnar i viktig planskild passage under Sjösavägen, samt en kuperad skogsdunge. Områdena används i någon utsträckning till rekreation för lek, natur och hundrastning.

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. Exempel på trygghetsskapande åtgärder kan vara förbättrad belysning och ökad närvaro i det offentliga rummet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % 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 en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bergsundet sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt kvartal 4 2022 när överenskommelse om exploatering ska träffas med bolaget och ett genomförandebeslut ska tas.

Risker och osäkerheter

- Bebyggelsevolymen minskar på grund av trånga platser
- Trygga tillgång till gång- och cykelväg och passage mot tunnel vid plats ① och om möjligt höja säkerheten där
- Fördrade och försenade ledningsflyttar
- Bilparkering i underjordiskt garage blir svårt att få till på grund av det är trångt
- Angöring blir svårt att få till på grund av det är trångt
- Eventuella markföreningar
- Eventuellt behov av att lösa gemensam infart med grannfastigheter vid plats ①
- Bostadsutveckling vid kv. Fackverket, plats ②, blir inte av

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och de ställer sig positiva till förslaget att omvandla områdena till bostäder men ser redan nu att flera frågor behöver utredas tidigt i planprocessen. Det gäller bland annat samordnad gestaltning mellan de föreslagna platserna längs Sjösavägen, de nya husens skala, samt förhållandet till befintliga bostadshus längs Sjösavägen.

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 Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet, det går väl i linje med stadens mål om att markanvisa nya bostäder i kollektivtrafiknära områden och att få till bostäder i hyresrätt för äldre. Anpassning till befintligt gång- och cykelvägsstråk och tunnel under Sjösavägen vid plats ①, kv. Bänkskåpet, måste studeras noga under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal