

Handläggare
Bahar Erdogan
08-508 266 60**Till**
Exploateringsnämnden
2021-08-26

**Överenskommelse om exploatering med
försäljning och tomträtt, för bostäder
inom fastigheterna Farsta 2:1, Dillö 2 och
Dillö 3 i Farsta med AB Familjebostäder,
Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB,
Fastighets AB Erik Dahl och Togo
Danielsson Byggnads AB.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Farsta 2:1 omfattande investeringsutgifter om 121,4 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Farsta 2:1 till Svenska Hem i Bromma Mark nr XXI AB med en försäljningsinkomst om cirka 44,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 60
Växel 08-508 276 00
bahar.erdogan@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Det övergripande målet med projekt Nykroppagatan är att tillskapa fler bostäder och att utveckla området enligt planprogram för Tyngdpunkt Farsta. Programmet föreslår en utveckling av Farsta centrum och dess omkringliggande huvudvägar. Nykroppagatan utgör ett centralt beläget stråk i Farsta. Genom att flytta Nykroppagatans läge söderut möjliggörs totalt 220 lägenheter i blandad upplåtelseform.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 35 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 121,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 58 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 44,1 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Projektet har blivit dyrare sedan inriktningsbeslut fattades. De ökade investeringsutgifterna beror främst på nya förutsättningar gällande skyfallshantering i sent skede. En omprojektering resulterade i två stycken skyfallsytor. Skyfallsytorna medför bland annat omläggning av gång- och cykelbanor och anpassning av marknivåer, men också minskad byggrätt och därmed minskad försäljningsinkomst.

Trots att projektet visar negativt nettonuvärde ser kontoret positivt på projektet som genererar ett stort antal bostäder och nya gång- och cykelbanor i Farsta. Projektet är en viktig del i att koppla ihop de centrala delarna av Farsta med kommande utvecklingsområden längs med Magelungsvägen och sammankoppla Farsta med Fagersjö.

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

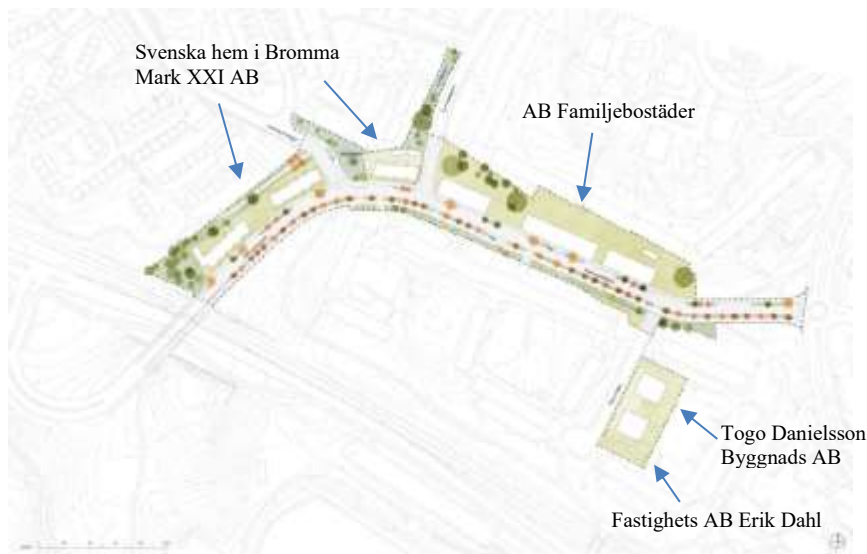


Bild 2 Illustrationsbild

AB Familjebostäder avser att uppföra ca 80 lägenheter längs Nykroppagatan. Lägenheterna ingår i etapp ett för Stockholmshusen som är det huskoncept som tagits fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen. Målet är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra. Familjebostäder avser anordna 30 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna avses att lösas genom anordnande av nya markparkeringsplatser samt genom parkeringsköp av platser på intilliggande fastigheter.

Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB ska bygga ca 80 bostadsrättslägenheter. De befintliga tomträttslavarna Togo Danielsson Byggnads AB och Fastighets AB Erik Dahl ska bygga var sitt punkthus om ca 30 hyreslägenheter med ett gemensamt parkeringsgarage.

Projektet förutsätter en flytt av gata samt rivning av gångtunnel. På grund av markens läge och förhållanden krävs anläggning av två skyfallsytor. Genomförandetiden för detaljplanen är 7 år.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden gav 2013-06-13 AB Familjebostäder markanvisning för ca 170 lägenheter. I tidigt skede bedömdes stadens utgifter understiga 10 mnkr och inriktningsbeslut togs på delegation. Program för Tyngdpunkt Farsta medförde i senare

skede att del av det markanvisade området var mer lämpligt att utveckla inom kommande projekt utmed Farstavägen.

I enlighet med program för Tyngdpunkt Farsta gav exploateringsnämnden Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB markanvisning för ca 60-70 lägenheter 2016-06-09. Nämnden tog samtidigt inriktningsbeslut för investeringsutgifter på ca 44,9 mnkr.

Exploateringsnämnden gav 2016-09-22 Fastighets AB Erik Dahl och Togo Danielsson Byggnads AB markanvisning för ca 30 lägenheter vardera.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2013-06-13.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt program för Tyngdpunkt Farsta 2016-06-16.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen 2019-12-12.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och AB Familjebostäder inom del av Farsta 2:1, med Fastighets AB Erik Dahl inom Dillö 2 och med Togo Danielsson Byggnads AB inom Dillö 3.

Överenskommelserna innebär att staden upplåter mark med tomträtt till respektive bolag.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Farsta 2:1 har upprättats mellan staden och Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB samt moderbolaget Svenska hem i Bromma Mark IV AB. Överenskommelsen innebär att staden överlåter marken med äganderätt.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07 (dnr E2016-00678).

Staden och bolagen är överens om att tillträde till fastigheterna sker enligt en mellan parterna gemensamt framtagen skedesplan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB ska efter fastighetsbildning förvärva del av Farsta 2:1 för 10 300 kr per ljus BTA.

Övriga nya fastigheter inom projektet inom del av Farsta 2:1, Dillö 2 och Dillö 3 avses upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder, Fastighets AB Erik Dahl och Togo Danielsson Byggnads AB.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga utgifter som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 121,4 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 35 mnkr motsvarande 226 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,36.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 121,4 mnkr, varav 9,6 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, skyfallshantering och rivning av gångtunnel.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 44,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 43 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 664 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 58 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 121,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,6	-0,2	-3,6	-20,6	-41,2	-46,3	-121,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,6	-0,2	-3,6	-20,6	-41,2	-46,3	-121,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,1	44,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	max 0,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3	år 2028
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	43,0	0,0	totalt 43
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	43,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-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 resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 43 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Kalkylen för allmän platsmark bygger på framtagen systemhandling, i samband med detaljprojektering kan utgifterna förändras och det finns risk att fördyrande omständigheter uppstår. Därför har ett riskpåslag på 15% tagits med i kalkylen.

Genomförandet sker etappvis vilket kräver hög samordning mellan exploateringskontoret, de ledningsägande bolagen och byggaktörerna. Det finns risk att hela projektet förskjuts om en enskild etapp försenas. Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenserna som beskrivs ovan är baserade på ett normalscenario avseende tidplan. För projektet har en förskjutning i tid av försäljningen och tomträttsupplåtelse studerats. Vid en förskjutning av markförsäljningen med 1 år ger

detta ett negativt nettonuvärde om ca 37 mnkr. Vid ytterligare 1 års förskjutning ger detta ett negativt nettonuvärde om ca 38 mnkr. En förskjutning av tomträttsupplåtelseerna ger marginell påverkan på nettonuvärdet.

Projektet har också studerat ett scenario där investeringsutgifterna senareläggs med 1 år. Vid ett sådant scenario påverkas inte nettonuvärdet.

Slutsats-ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett negativt nuvärde. Vid detaljprojektering av allmän platsmark utreds närmare vilka utgifter som uppstår. Känslighetsanalysen visar på att en förskjutning i tidplan har liten påverkan på projektets resultat.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet bidrar till att uppfylla bland annat följande mål:

- Mångfald av upplåtelseformer
- Planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- Bygga 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)
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden
- Stockholmsöverenskommelsen, influensområdet

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 bostäder fram till 2030. Platsen ligger nära Farsta Centrum med stort utbud av service och goda kollektivtrafikförbindelser. Översiktsplanen lyfter Farsta som ett av stadens fyra fokusområden. I stadsdelen planeras en större stadsutveckling med bostäder, skolor, parker, torg, service, idrott, kultur och arbetsplatser.

Den aktuella exploateringen avser 140 lägenheter i hyresrätt och 80 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i

stadsdelen i dag finns 15 252 lägenheter i hyresrätt och 9 329 lägenheter i bostadsrätt. Projektet bidrar med en blandning av upplåtelseformer. 80 lägenheter är så kallade Stockholmshus och bidrar till målet att uppnå minskade boendekostnader.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är luftföroreningar och buller från Nykroppagatan, naturvärden, dagvattenhantering och arkeologi.

Projektet har anpassats för att uppnå riktvärden gällande bland annat luftföroreningar, buller och dagvattenhantering. Åtgärder för att hantera eventuella skyfall har resulterat i två stycken skyfallsytor samt ändrad höjdsättning på befintlig gångbana.

Inget av antikvariskt intresse kunde påträffas i samband med den arkeologiska utredningen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation föreslås ske genom plantering av gatuträd längs Nykroppagatan.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Farsta 2:1, Dillö 2 och Dillö 3 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning". Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

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.

Påverkan på barn

De ytor som ianspråkats består av gatumark, parkering eller park. Naturslänten som exploateras bedöms inte användas av barn i dagsläget. Den befintliga lekplatsen i änden av slänten bevaras och blir mer tillgänglig via en ny gångbana.

Den befintliga gångtunneln under Nykroppagatan ersätts med övergångsställen. Gångtunneln är idag en trafiksäker väg för barn. Nykroppagatans nya sektion medför dock en tryggare vistelse i gaturummet varför trafikseparering inte längre bedöms vara nödvändig. Gatan får genom borttagen kantstensparkering och bredare gång- och cykelbana förbättrad sikt och minskad barriäreffekt. Hastighetens sänks och hastighetsdämpande åtgärder som till exempel mittrefuger planeras som komplement till de nya övergångsställena.

Jämställdhet

Projektet bidrar med ett tillskott av bostäder och lokaler i bottenvåning med fler ögon mot gata. Exploateringen medför att fler människor rör sig i området vilket kan öka tryggheten både för kvinnor och män. Den nya bebyggelsens kollektivtrafiknära läge möjliggör också en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor nyttjar kollektivtrafiken i större utsträckning än män.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. På grund av osäkerheter i projektet kommer samarbetet med Stockholm Konst att initieras i ett senare skede i detta projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas i kommunfullmäktige under tredje kvartalet år 2021. Exploateringskontoret planerar utifrån detta att kunna påbörja arbetena med omläggning av Nykroppagatan under andra halvan av år 2023. Omläggningen kommer att ske etappvis enligt en gemensam skedesplan med de ledningsägande bolagen och byggaktörerna.

Inledningsvis genomförs omläggningen av Nykroppagatan inklusive rivning av befintlig gångtunnel och ledningsflyttar. Byggaktörerna planerar sin byggstart till efter att nödvändiga arbeten på allmän platsmark är genomförda. Byggaktörernas byggstart beräknas som tidigast till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Slutligen färdigställs Nykroppagatan, skyfallsytorna och övriga ytor på allmän platsmark.

Risker och osäkerheter

Projektets tidplan är preliminär och riskerar att förskjutas om detaljplanen överklagas. Det finns även en risk att tidplanen förskjuts till följd av ledningsarbeten som drar ut på tiden, samt på grund av att arbeten behöver genomföras i fler etapper än planerat för att säkerställa tillgängligheten genom arbetsområdet. Eftersom stadens arbeten kan färdigställas först när byggaktörerna är klara finns en risk att huvudtidplanen försenas om enstaka aktörers tidplan försenas.

Kontoret bedömer att projektet inte har några ytterligare större risk- eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka projektets tidplan eller genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikförvaltningen och miljöförvaltningen under framtagandet av detaljplanen

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. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Efter avstämning med stadsledningskontoret utreddes alternativ för att minska investeringsutgifterna. Andra lägen för skyfallsytorna har utretts men avfärdats då de inte varit tillräckligt stora för att klara kraven.

Möjlighet att behålla gatan i befintligt läge, flytta den längre söderut eller ändra gatans lutning i syfte att få avrinningen för dagvatten och skyfall åt rätt håll, och därmed minska kostnaderna, har också utretts men avfärdats. Detta på grund av de stora höjdskillnaderna som uppstod samt att underjordiska ledningar inte längre kunde rinna med självfall.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med nya bostäder i Farsta. Närheten till centrum och kollektivtrafik ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende med minskat behov av bil.

Genom nya gång- och cykelbanor stärks kopplingen mellan Nykroppagatan och Farsta centrum. Kontoret anser vidare att blandningen av upplåtelseformer i projektet är positiv då den bidrar till en mångfald i stadsdelen.

Projektet har blivit dyrare sedan inriktningsbeslut fattades. De ökade investeringsutgifterna beror främst på nya förutsättningar gällande skyfallshantering i sent skede. En omprojektering resulterade i en lösning bestående av två stycken skyfallsytor. Skyfallsytorna medför bland annat omläggning av gång- och cykelbanor och anpassningar av marknivåer, men också minskad byggrätt och därmed minskad försäljningsinkomst.

Trots att projektet visar negativa nettonuvärden ser kontoret positivt på projektet som genererar ett stort antal bostäder och nya gång- och cykelbanor i Farsta. Projektet är en viktig del i utvecklingen av hela Farsta enligt programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal