

Handläggare
Elin Dellström Gidmark
08-508 26 51**Till**
Exploateringsnämnden
2022-11-10

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom del av fastigheten Aspudden 2:1 med Abacus Bostad AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom del av fastigheten Aspudden 2:1 för projekt Schlytersvägen/Sigfridsvägen till en investeringsutgift om 17,3 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefEbba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Staden tog 2013 fram ett program för Aspudden och Midsommarkransen. Exploateringsnämnden beslutade 2014-12-11 att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Aspudden 2:1, vid korsningen Sigfridsvägen/Schlytersvägen till AB Abacus Bostad. Markanvisningen gjordes inom ramen för programmet och inom ett område som pekats ut för bostäder. För områdets läge, se figur 1.

Exploateringskontoret
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 26 51
Växel 08-508 276 00
elin.dellstrom.gidmark@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Under detaljplanearbetet har ett förslag tagits fram som möjliggör för ny bebyggelse om ca 120 hyresrätter i flerbostadshus inriktade på studentbostäder. I ett av husen möjliggörs även för en verksamhetslokal i bottenvåning för att bidra till det lokala utbudet av handel och service.

Marken avses upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt.

Stadens åtaganden i projektet utgörs främst av gatuarbeten i form av breddning av gång- och cykelbana, flytt av gatubelysning samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades vid markanvisningstillfället understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut togs på delegation 2016-11-10. Ett reviderat inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2022-08-25 och avsåg investeringsutgifter om totalt ca 16,4 mnkr inklusive ökade utgifter för vägarbeten pga. Ledningsomläggningar samt för saneringsåtgärder av förorenad.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,3 miljoner. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 11 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 142 procent.

Kontoret ser positivt på projektet som tillför bostäder nära kollektivtrafik, service och natur. Gatuombyggnaden innebär en förbättring av nuvarande trafiksituation.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden beslutade 2014-12-11 om att anvisa mark till AB Abacus Bostad AB för små lägenheter inom del av fastigheten Aspudden 2:1, vid korsningen Sigfridsvägen/Schlytersvägen. Markanvisningen gjordes på en plats utpekad för bostäder i programmet för Midsommarkransen och Aspudden. Stadsbyggnadskontoret påbörjade detaljplanearbetet 2016 och detaljplanen togs ut på samråd oktober 2020.

Förslaget som tagits fram som möjliggör för att uppföra ca 120 små lägenheter på en plats som främst består av branta partier av

hällmark. I ett av husen möjliggörs även för en verksamhetslokal i bottenvåning.

Platsen är idag obebyggd och omgivande bebyggelse består främst av flerbostadshus. I den södra delen av planområdet finns en gällande detaljplan med skyddszon för den underliggande tunnelbanan.



Figur 1. Karta över detaljplaneområdet där planerad bebyggelse har markerats i rött.

En förutsättning för markanvisningen har varit ombyggnation av intilliggande gata för att uppnå stadens önskade gatubredd.

Under pågående planprocess har investeringar i gata visat sig bli dyrare. Bland dessa finns numera även saneringsåtgärder av förorenad gatumark, ledningsomläggningar samt de fördyringar som uppstått relaterade till att projektets tidsplan förlängts avsevärt.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog beslut om markanvisning 2014-11-16.

Stadsbyggnadsnämnden godkände Start-PM 2016-04-28.

Exploateringskontoret tog ett inriktningsbeslut på delegation 2016-11-10.

Exploateringskontoret tog ett reviderat inriktningsbeslut 2022-08-25.

Överenskommelse om exploatering

Bolaget tecknar överenskommelse om exploatering med tomträtt för att uppföra ca 120 hyresrätter i flerbostadshus.

Inom området finns idag ledningar för el. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av ledningar.

Bolaget ansvarar för att träd, markvegetation och berg på allmän platsmark intill området inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Bolaget har träffat genomförandeavtal med Region Stockholm angående de arbeten som ska utföras inom tunnelbanans skyddszon.

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 ett positivt nettonuvärde om 11 miljoner kronor motsvarande 187 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,19.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,3 miljoner kronor, varav 1,9 miljoner kronor är utgifter före år 2021, det vill säga redan nedlagda utgifter. De sammanlagda utgifterna avser gatuarbeten i form av breddning av gång- och cykelbana, flytt av gatubelysning samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

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

Staden ska utföra en del ledningsomläggningar på allmän platsmark samt flytt av belysning. Staden bekostar även saneringsåtgärder för föroreningar som påträffas under befintlig asfalterad gångbana.

Staden bekostar två anslutningsavgifter för vatten och avlopp, övriga kostnader för teknisk försörjning står byggaktören för.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 277 tusen kronor i fast prisnivå. Det är i överensstämmelse med liknande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 142 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står byggaktören för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 17,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,9	-0,9	-0,6	-8,5	-5,2	-0,2	-17,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,9	-0,9	-0,6	-8,5	-5,2	-0,2	-17,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för projektet bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,3	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	1,0	1,0	0,7	0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Driftskostnader TRN+SDN							
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-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 0,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Tidigare osäkerheter kring kostnaderna har minskat allteftersom utredningar kopplat till investeringar i gata har fördjupats. Systemhandlingen är på en detaljeringsnivå som gör att utformning till bygghandling kan ske på ett förhållandevis enkelt sätt. Av den anledningen finns en stor tillförlitlighet i kalkylen och risken för fördyrningar bör vara låg. Bland investeringsutgifterna finns dock fortfarande en utgiftspost avsatt för oförutsett och risk (ca 1 mnkr).

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella exploateringen innebär ett tillskott om ca 120 små lägenheter på stadens mark och bidrar till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet. Kollektivtrafikläget är mycket bra med omedelbar närhet till Aspuddens tunnelbanestation. Projektet beaktar behovet av cykelparkering i linje med stadens planering för ett ökat cyklande.

Projektet bidrar till att fortsätta stärka centrala Stockholm och skapa en mer sammanhållen stadsmiljö i närförort. Området ingår i den centrala stadens utvidgning där det övergripande målet är att skapa en tätare, sammanhållen och mer levande stadsmiljö där det finns förutsättningar för ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser mm.

Lokaler

Verksamhetslokal för centrumändamål placeras i gatuplan vid korsningen Sigfridsvägen/Schlytersvägen för att bidra till det lokala utbudet av handel och service. Det bidrar till stadens mål om att utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området angränsar till ädellövskog med ett ekområde av klass tre. Föreslagen bebyggelse är placerad för att minimera påverkan på ekområdet och för att skydda de bevarandevärda ekarna. Området består i övrigt av kuperad hållmark och blandskog och är p.g.a. topografin svårtillgänglig. Området bedöms därför ha begränsade rekreativa värden. Genomförd dagvattenutredning konstaterar att det inom kvartersmarken finns tillräckligt stora ytor för att tillgodose erforderlig åtgärdsnivå gällande fördröjningsvolym.

Förorenad mark har påträffats på allmän platsmark, Staden ska utföra saneringsåtgärder inför breddning av gata.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet tar kuperad hållmark och blandskog i anspråk. I projektet avsätts medel som ska bidra till utveckling av Aspudsparken för att kompensera ianspråktagen grönyta.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten Aspudden 2:1 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”.

Tillgänglighet

Sigfridsvägen och Schlytersvägen är båda befintliga gator som i delar inte uppfyller dagens tillgänglighetskrav med anledning av deras lutningar. Den breddning som föreslås av trottoaren på östra sidan av Sigfridsvägen bedöms förbättra tillgängligheten för gående. Tillgänglighetsanpassad parkering för boende och besökare löses på förgårdsmark inom kvartersmark framför respektive byggnad där markens lutning är 2 %.

Verksamhetslokal i hus B närmast korsningen

Sigfridsägen/Schlytersvägen utformas för att kunna säkerställa tillgänglig entré från gatan.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla barns behov av rekreationsytor och tillgång till natur. Vinterviksparken och sjön Trekanten finns inom gångavstånd från projektområdet (0,5.1 km). Området ligger nära Aspudsparken, Schlytersparken och andra mindre lekparkar.

Breddningen av trottoarerna längs med Schlytersvägen och Sigfridsvägen innebär en ökad tillgänglighet för gående genom planområdet vilket positivt ur ett barnperspektiv.

Jämställdhet

Sigfridsvägen och Schlytersvägen har idag inga byggnader längs med planområdet eller vältrafikerade gång-/cykelstråk vilket kan innebära att området upplevs otryggt på kvällstid. Ny bebyggelse mot gatan bidrar till ökad trygghet för förbipasserande jämfört med dagsläget. Genom den nya bebyggelsen aktiveras gatan som blir mer levande.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis ska Staden utföra ledningsarbeten på allmän platsmark. Därefter genomför byggherren schaktarbeten och husbyggnation. Avslutningsvis breddar Staden gång- och cykelbanan, vilket sker parallellt byggaktörens finplanering.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Risker och osäkerheter

Projektets tidplan är osäker, till största del beroende på risken för överklaganden.

I den södra delen av detaljplanen finns en skyddszon för den underliggande tunnelbanan. Byggaktören har tecknat ett genomförandeavtal med Region Stockholm.

Kommunikation

Kontoret har utrett utbyggnadsförslaget inom programarbetet för Aspudden och Midsommarkransen där Stadens alla berörda förvaltningar deltagit.

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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av små lägenheter i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området. Projektet bidrar till bostäder på en plats som är utpekad i programmet för Midsommarkransen och Aspudden som staden tog fram 2013.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal