

**Handläggare**  
Nina Morling  
08-508 265 20

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-04-23

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostäder inom del av Västberga 1:1, intill Fotsacken 1 i Västertorp med AB Stockholmshem. Överenskommelse med AEVS Smörkniven AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Fotsacken 1 m fl omfattande investeringsutgifter om 13,9 mnkr och investeringsinkomster om 0 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden markanvisade vid två olika tillfällen under 2017 hyresrätter inom del av Västberga 1:1, intill kv. Fotsacken 1 i stadsdelen Västertorp som Stockholmshus till Stockholmshem och studentbostäder och möjlig påbyggnad av befintligt hotell till den befintliga tomträttshavaren AEVS Smörkniven AB inom fastigheten Fotsacken 1.

AB Stockholmshem har tecknat en Överenskommelse om exploatering för ca 90 hyreslägenheter i Stockholmshus. Stockholmshem ska stå för flytt av gång- och cykelväg.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

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

AEVS Smörkniven AB har tecknat en överenskommelse med staden om fördelning av kostnader för ledningsflytt, erforderlig fastighetsbildning och om att de ska teckna överenskommelse med Stockholmshem om gemensam angöringsgata på kvartersmark.

En gemensam angöringsgata på kvartersmark ska anläggas för båda bostadsprojekten. Inom projektet ska ledningar samt gång- och cykelväg flyttas för att ge plats för den nya bostadsbebyggelsen.

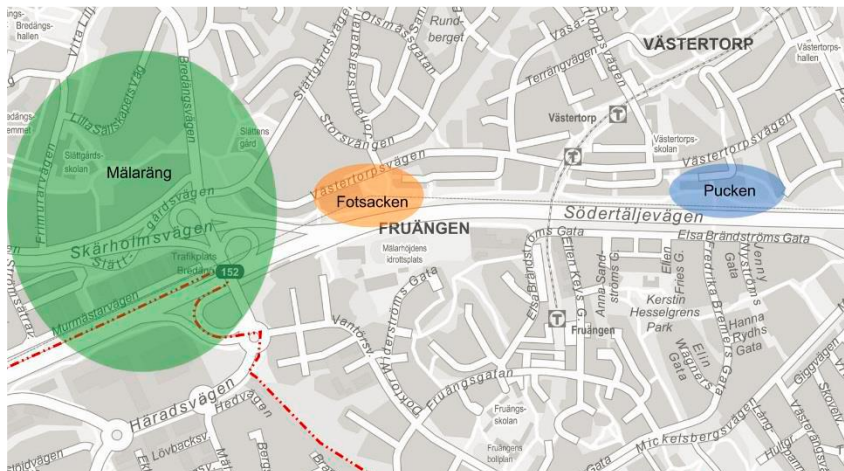
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 10 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 170 %.

Kalkylen inkluderar endast intäkter från tomträttsavgälder från Stockholmshems exploatering enligt aktuella avtal. När även AEVS Smörkniven AB beslutar sig för att genomföra sin del av projektet och bygga studentbostäder ökar täckningsgraden i projektet till 231 %.

Kontoret ser positivt på att projektet genomförs och bidrar till att förtäta staden i områden med bra kollektivtrafik.

## **Bakgrund till överenskommelsen**

Exploateringsnämnden markanvisade 2017-02-02 del av Västberga 1:1, intill kv. Fotsacken 1 i stadsdelen Västertorp som Stockholmshus till Stockholmshem. 2017-09-21 markanvisades den befintliga tomträttshavaren AEVS Smörkniven AB studentbostäder och en möjlig påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Fotsacken 1.



Figur 1. Projektets läge i Västertorp

Projektet ligger mellan pågående detaljplan för kv Pucken i öster och antagna detaljplanen för Mäläräng i väster.

Planarbetet startade 2017 med Stockholmshem och inom kort visade även AEVS Smörkniven AB intresse för att utveckla sin befintliga tomträtt Fotsacken 1. På tomträtten finns idag en hotellbyggnad som genom den nya detaljplanen kan komma att byggas på med ca 40 bostadslägenheter. Detaljplanen ger även byggrätter för ca 160 nya studentbostäder närmare E4:an och ett kvarter med ca 90 hyresrättslägenheter i Stockholmshus.



Figur 2. Ungefärlig utformning av projektet

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2017-02-02 ca 110 hyresrätter inom del av Västberga 1:1, intill kv. Fotsacken 1 i stadsdelen Västertorp till Stockholmshem. 2017-09-21 markanvisades den befintliga tomträttshavaren AEVS Smörkniven AB ca 150 studentbostäder och en möjlig påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Fotsacken 1.

Vid markanvisningarna i februari och september 2017 bedömdes den totala investeringsutgiften för projektet inte bli högre än att beslut om investeringen kunde fattas på delegation, dvs lägre än 10 mnkr.

Detaljplanen vann laga kraft 2019-07-01.

## Överenskommelse om exploatering

AB Stockholmshem har tecknat en Överenskommelse om exploatering för ca 90 hyreslägenheter i Stockholmshus. Stockholmshem ska stå för mindre flytt av gång- och cykelväg inom sin entreprenad.

AEVS Smörkniven AB har tecknat en överenskommelse med staden om fördelning av kostnader för ledningsflytt, erforderlig fastighetsbildning och om att de ska teckna överenskommelse med Stockholmshem om gemensam angöringsgata på kvartersmark. Detta för att Stockholmshem ska ha möjlighet att genomföra sin exploatering oavsett AEVS Smörkniven AB:s planering för de egna byggrätterna.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 13,9 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 positivt nettonuvärde om 10 mnkr motsvarande 126 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,6.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 13,9 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kontorets egen tid och kostnader för ledningssamordning.

Investeringsutgifterna består framförallt i ledningsflytt som krävs för projektets genomförande.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 169 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 170 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 13,9 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-13,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	-13,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-0,5</b>	<b>-13,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-13,9</b>
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 nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	max 0,8	
Internränta	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,3	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 0 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Nuvärdeskalkylen inkluderar endast intäkter från tomträttsavgälder från Stockholms hems exploatering enligt aktuella avtal. Om även AEVS Smörkniven AB beslutar sig för att bygga studentbostäder ökar täckningsgraden i projektet till 231 %.

Stadens kostnader består till stor del av den ledningsflytt som krävs för exploateringen. Kostnaderna är kalkylerade på färdig systemhandling men kan komma att förändras.

## Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi är god, och det finns stora möjligheter till ytterligare intäkter i form av tomträttsavgälder för ytterligare exploatering vid senare tillfälle.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

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

Projektet bidrar till stadens mål för byggande av bostäder i goda befintliga kollektivtrafiklägen för att minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter. De nya husen är en värde- och trygghetsskapande komplettering i ett läge som annars kan vara något ödsligt och bidrar till bättre ljudmiljö för närliggande hus.

### Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är buller och partiklar från E4:an.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området för exploateringen har inga högre ekologiska värden men träd som tas ner kompenseras. Förutom de träd som tas ner pga ledningsarbeten är det ytterligare träd som försvinner på det som blir kvartersmark. Nya träd och buskage kommer att planteras i närområdet för att bli fungera som visuellt skydd mot motorvägen för att göra gångvägarna som löper längs motorvägen trevligare.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Västberga 1:1 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”. Stockholms hem uppför husen inom ramen för Stockholms hus som är projekterade för god energieffektivitet.

## Tillgänglighet

Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader och inga större anpassningar har behövts göras.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

## Jämställdhet

Projektet har inte specifikt hanterat jämställdhetsaspekten i planeringen. Nya bostäder kommer dock att öka genomströmningen av folk på platsen och därmed förbättra tryggheten.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Projektets genomförande startar med en omfattande ledningsflytt, som sköts av staden. Detta sker under 2020.

Stockholms hem planerar sin byggstart till årsskiftet 2020/2021 och första inflyttning bedöms till år 2022. AEVS Smörkniven AB kan komma att starta sitt genomförande av studentbostäderna under 2021, vilket då ska regleras i en överenskommelse om exploatering.

## Risker och osäkerheter

Ledningsflytten är komplicerad och kan i värsta fall dra ut på tiden. Detta skulle påverka Stockholms hems tidsplan.

Stockholms hem ska anlägga en markparkering ovan en starkströmskabel och kommer att behöva anpassa sin entreprenad till riskläget.



## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

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.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på att projektet som tillför nya bostäder i ett läge med bra kollektivtrafik. Projektet är ett effektivt markutnyttjande utan behov av ny kommunal infrastruktur. Lägenheterna uppförs inom ramen för Stockholmshusen, och bidrar till att möjliggöra byggande av bostäder med rimlig hyra.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal