

Handläggare
Vanja Westerlund
08-508 876 49

Till
Exploateringsnämnden
2020-10-15

Bostäder samt kommersiell verksamhet inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4,1 mnkr (inriktningsbeslut).
2. Tidigare inriktningsbeslut för Norra Folkparksvägen, bostäder samt Norra Folkparksvägen, kommersiell verksamhet utgår och ersätts av detta beslut.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 49
Växel 08-508 276 00
vanja.westerlund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Detta inriktningsbeslut omfattar tre projekt längs med Folkparksvägen och Kontrollvägen i den norra delen av Solberga i Älvsjö. Förslaget till beslut syftar till att binda ihop projekten till en helhet både praktiskt och ekonomiskt. Målet med dessa projekt, som planeras ingå i samma detaljplan, är att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, kontor och hotell.

Följande projekt ingår:

- **Skarabén** markanvisades 2019-06-13, dnr E2019-01907, till AB Stockholmshem som ska bygga cirka 165 lägenheter som ska upplåtas som genomgångslägenheter för personer som av olika skäl inte har tillgång till bostäder via den reguljära bostadsmarknaden. Stockholmshem avser blockförhyra lägenheterna åt SHIS.
- **Norra Folkparksvägen, bostäder** – markanvisades 2019-12-12 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, dnr E2019-02428-10. Ett inriktningsbeslut togs på delegation 2019-11-08, vilket ersätts av detta beslut. Byggaktören valdes genom ett jämförelseförfarande. Markanvisningen omfattar cirka 70 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.
- **Norra Folkparksvägen, kommersiell verksamhet** – markanvisades 2020-02-20 till Skanska Sverige AB, dnr E2019-02427-1. Ett inriktningsbeslut togs på delegation 2010-01-17, vilket ersätts av detta beslut. Byggaktören valdes genom en anbudstävling. Markanvisningen omfattar 20 000 m² ljus BTA hotell och kontor, vilket motsvarar ca 200-300 nya arbetsplatser. Markanvisningen blev överklagad och ärendet ligger i dagsläget hos förvaltningsrätten.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för det nu aktuella sammanslagna projektet redovisar positivt nettonuvärde om 207 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 59,1 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 0 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 336 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till totalt 72,9 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-04-16.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som är en del av att uppfylla bostadsmålet. Projektet bidrar även med att stärka det i översiktsplanen utpekade sambandet Älvsjö - Telefonplan.

Bakgrund till inriktningsbeslutet

Detta inriktningsbeslut syftar till att binda ihop tre projekt längs med Folkparksvägen och Kontrollvägen i den norra delen av Solberga i Älvsjö, som planeras ingå i samma detaljplan. Syftet med projekten är att ge ett tillskott av bostäder och arbetsplatser i området samt att stärka sambandet Älvsjö – Telefonplan. Målsättningen är även att projekten bidrar med att skapa en entré till Solberga.

Solberga är ett bostadsområde utbyggt under framförallt 1950-talet. De södra delarna har bebyggts med punkthus och slutna kvarter under 1970/80-talen och ytterligare små förtätningar har gjorts under den senaste 10-årsperioden.

Området är idag relativt glesbebyggt och med husentréer vända bort från gatan har Folkparksvägen inte karaktären av central gata. Tanken med en förtätning längs gatan är, förutom ett tillskott av bostäder, att skapa en stadsgata med liv och rörelse och ge underlag till ökat serviceutbud.

I Solberga pågår fyra exploateringsprojekt utöver de i detta beslut aktuella projekten.

- Trätöfeln: Intill Apelsinlunden markanvisades Serneke Projektstyrning AB om 80-100 bostadsrättslägenheter våren 2018. Planarbete pågår.
- Tåjärnet: Norr om Apelsinlunden markanvisades Stockholms hem ca 110 lgh hösten 2016. Planarbete pågår.
- Rosenstenen: Beläget vid den norra delen av Folkparksvägen. 80 lgh markanvisades till Stockholms hem hösten 2017. Planarbete pågår.
- Karneolen: Intill Rosenstenen. Ca 200 lgh markanvisades i slutet av 2015 till Stockholms hem. Byggstart Q4 2019.

Följande kommersiella projekt pågår i närområdet:

- Akrobaten, Västberga, cirka 35 000 m² ljus BTA kontor, planstart planerad under 2020

- Kv Lönelistan, Västberga, cirka 35 000 m² ljus BTA industri med inslag av kontor och handel, detaljplanen planeras antas under 2020
- Kv Arbetsstolen, handel i Västberga, detaljplanen vann laga kraft 2017-10-10

För området gäller en detaljplaner enligt vilka fastigheten är avsedd för park, gata, specialområde för trafik, bilförsäljning, bilreparation, försäljning och service samt elnätsstation. Berörda detaljplaner är Dp2005-21711 och Dp2000-01257 samt stadsplanerna P13432, P13861 och P16013.

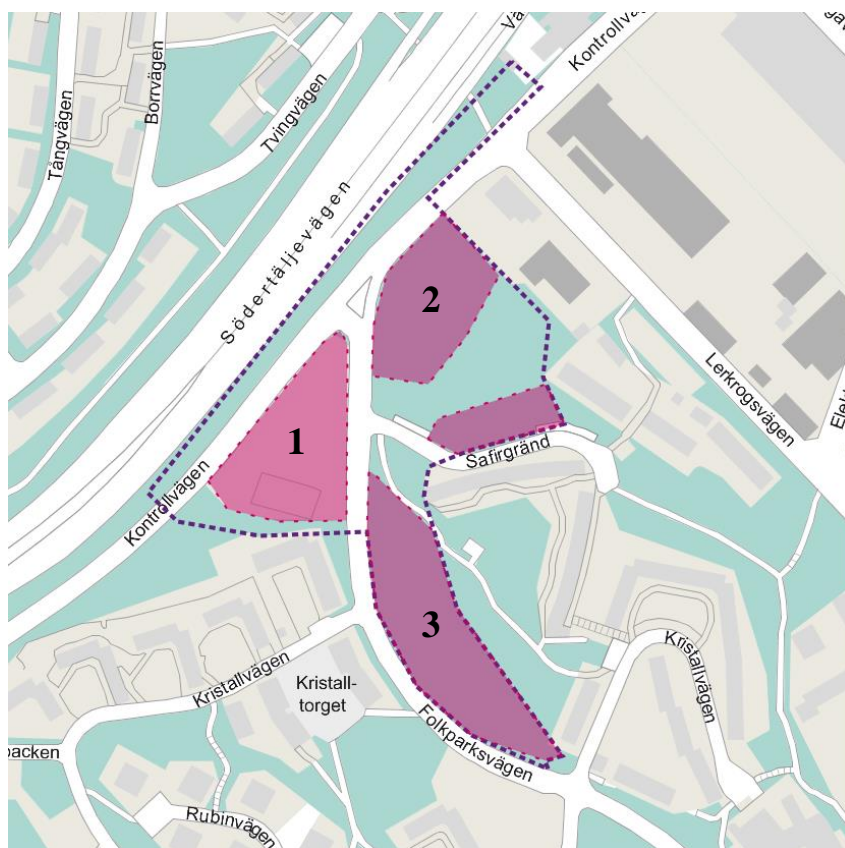


Bild 1. Område 1 är Skarabéns markanvisning, område 2 är Skanska Sverige ABs markanvisning och område 3 är Byggnadsfirman Viktor Hansons markanvisning.

Tidigare beslut

Skarabén markanvisades 2019-06-13, dnr E2019-01907.

Norra Folkparksvägen, bostäder, markanvisades 2019-12-12, dnr E2019-02428-10. Ett inriktningsbeslut togs på delegation 2019-11-08, vilket ersätts av detta beslut.

Norra Folkparksvägen, kommersiell verksamhet, markanvisades 2020-02-20, dnr E2019-02427-1. Ett inriktningsbeslut togs på delegation 2010-01-17, vilket ersätts av detta beslut.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-06-11.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Efter fastighetsbildning ska staden med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för hyresrätter till AB Stockholmshem. Avgälden bestäms enligt KFs riktlinjer vid tillträdet

Byggnadsfirman Viktor Hansson AB ska, efter fastighetsbildning, förvärva marken för bostäder 10 500 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 3 600 kronor per m² ljus BTA. Priset för bostäder är bestämt i prisläge 2019-08 och regleras vid tillträdesdagen enligt index. Försäljningsinkomster beräknas till 72,9 mnkr.

Efter fastighetsbildning ska staden med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för 330 kronor per m² ljus BTA och år för kommersiella verksamheter till Skanska Sverige AB.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. 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 207 mnkr motsvarande 477 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,0.

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 cirka 59,1 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata samt omfattande ledningsflyttar.

Inkomsterna beräknas till 0 mnkr. Försäljningsinkomster som avser försäljning av delar av fastighet beräknas till 72,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 71,5 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 115 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med liknande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 336 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 cirka 59,1 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 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 (-)	-0,3	-1,6	-2,1	-27,4	-0,5	-27,2	-59,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-1,6	-2,1	-27,4	-0,5	-27,2	-59,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	72,9	0,0	0,0	72,9

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

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	7,9	7,9	7,9	max 7,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	max -1,4	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	71,5	0,0	0,0	0,0	totalt 71,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	79,3	7,9	6,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,7	-0,7	-0,8	mellan -0,8 och -1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,9	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,7	-0,7	-0,8		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,9 mnkr årligen. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till cirka 7,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 71,5 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar i detta skede god ekonomi för projektet trots stora investeringar för staden i form av ledningsflytt och åtgärder i allmän platsmark. Det finns vissa osäkerheter kring kostnaderna i genomförandet då de olika delarna i projektet befinner sig i ett tidigt skede. Hänsyn till detta har tagits genom att riskreserv finns inräknad i utgiftsbedömningarna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 70 lägenheter i bostadsrätt samt 165 lägenheter i hyresrätt. Hyresrätterna ska genom SHIS upplåtas som genomgångslägenheter för personer som av olika skäl inte har tillgång till bostäder via den reguljära bostadsmarknaden. SHIS har Stockholms stads bostadssociala uppdrag och hyr ut lägenheter enbart till de som uppfyller vissa kriterier. SHIS samarbetar med socialtjänst och målet är att de boende så snart som möjligt ska kunna få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

I Solberga i dag finns 2160 lägenheter i bostadsrätt och 3322 lägenheter i hyresrätt.

Projektet bidrar till att uppfylla mål om

- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- fler permanenta genomgångsbostäder för flexibel användning
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Kontakt har tagits med SDF och socialförvaltningen angående behoven av bostäder utifrån LSS och SoL. I dagsläget har det uttryckts ett behov men antalet gruppboende och gemensamhetsutrymmen har inte specificerats.

Den kommersiella verksamheten syftar till att utöka andelen lokaler och främja verksamheter i söderort, samt att tillgodose söderort med ytterligare arbetstillfällen. Uppskattningsvis genereras cirka 200-300 nya arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är omhändertagandet av dagvatten, då marken består av berggrund. Vidare bör projektet under planprocessens gång

anpassas till den befintliga kulturmiljön då det är lokaliserat vid kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på ekologiska eller rekreativa värden och inte heller Stockholms grönsamband.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. För delen med bostadsrätter samt den kommersiella delen är den anvisade marken kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras närmare. För delen med hyresrätter har den anvisade marken mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

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.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Älvsjö är andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta 20 % kvinnor och 13 % män.

Den aktuella delen av Folkparksvägen har i dagsläget naturklädda berg och naturmark på den östra sidan samt bebyggelse med

relativt slutna bottenvåningar och förgårdsmark mot gatan på den västra sidan. Längs Folkparksvägen går huvudstråk för cykel. Folkparksvägen trafikeras av buss mellan Älvsjö station och Telefonplan med hållplats inom aktuellt område. Telefonplans tunnelbana ligger ca 800 m bort och Älvsjö pendeltågsstation ca 1800 m bort. Området ligger mellan Västberga handel och Kristalltorget. På båda platserna finns tillgång till kommersiell service men i olika skala. Projekten innebär fler arbetsplatser samt boende i området, vilket kan ge större underlag för serviceverksamheter.

Kontrollvägen är i dagsläget glest bebyggd. Projekten bidrar till att förtäta sträckan vilket kan bidra till ökad trygghet. Fler bostäder vända mot gatan innebär att sträckan blir tryggare i jämförelse med dagsläget, med bebyggelse med relativt slutna bottenvåningar.

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.

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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslutet, preliminärt kvartal 1 2022. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2022.

Risker och osäkerheter

Markförhållandena kan försvåra dagvattenhanteringen på kvartersmark. Fastigheten Skarabén 1 ligger i en lågpunkt vilket

kan kräva omfattande lösningar för dagvattenhantering inom kvartersmarken. Delar av aktuellt område berörs av risk för översvämning. Denna fråga kommer att studeras närmare under detaljplanprocessen.

Närheten till Södertäljevägen innebär att särskild uppmärksamhet behöver ägnas frågor om buller, risk, partikelhalter och rening av dagvatten. Miljö kvalitetsnormer kan behöva studeras närmare.

Inom fastigheten Skarabén 1 finns ett antal ledningar som behöver flyttas. Samordning krävs för att förhindra försening.

Flera byggaktörer är involverade i samma detaljplan, vilket kommer kräva samordning mellan parterna för att undvika förseningar i tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. De ställer sig positiva till projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Älvsjö stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Projektet bidrar även med att stärka det i översiktsplanen utpekade sambandet Älvsjö – Telefonplan, stärker kopplingen mellan Folkparksvägen och centrala Älvsjö samt skapar en entré till Solberga.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal