

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för seniorbostäder inom del av fastigheten Västertorp 1:1 i Västertorp till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för seniorbostäder inom del av fastigheten Västertorp 1:1 till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 2,1 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

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

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 75 hyreslägenheter för seniorer längs Vasaloppsvägen. Platsen ligger inom del av fastigheten Västertorp 1:1 i stadsdelen Västertorp.

Västertorp 1:1 ägs av Staden och marken avses upplåtas med tomträtt. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 6 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 10,6 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 0 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 137 procent.

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

Bakgrund till markanvisningen

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 75 lägenheter i stadsdelen Västertorp. Bolaget har valts genom direktanvisning eftersom de vill utveckla hyreslägenheter för seniorer. Stockholms stad ska under 2021 verka för att uppfylla målet om att markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt.

Bolaget har sedan 2019 fått två markanvisningar om totalt 160 lägenheter. Bolaget är ett dotterbolag till Botrygg AB.

För området gäller detaljplan P1 3285A som vann laga kraft 1947-02-28.

Det föreslagna markanvisningsområdet ligger i Västertorpsparken som är en ca 5 ha stor park med naturmarkspartier. I parkens norra del längs Vasaloppsvägen finns två höjdparter, ett större i väster och ett mindre i öster, vilka är naturdominerade och består av hållmark. I anslutning till den östra höjden på Vasaloppsvägen är park- och naturvärdena lägre och negativ påverkan på vistelsevärden kan begränsas.

Även parkdelen utmed Terrängvägen är kuperad och innehåller park- och naturvärden.

I parkens centrala dalgång ligger parkleken Lugnet. Parken har stor betydelse i området som lek och samlingsplats för de boende. Parken är den enda större lekplatsen i området och har således höga rekreativa värden.

I planeringsskedet kommer säkerställas att både rekreativa värden samt park- och naturvärden kan bevaras. Under genomförandeskedet ska sprängning och schaktning utföras försiktigt och värdefulla träd bör bevaras.

Området är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö. I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering betecknas stora delar av bebyggelsen inom närområdet med grön och gul klassning.

Västertorp är ett bostadsområde utbyggt under framförallt 1950-talet. I Västertorp är 39,1% av bostäderna bostadsrätter. Allmännyttans bestånd är 32,2 %. Sammanlagt 28,8 % är övriga hyresvärdars bestånd. Det finns ca 3 840 lägenheter i flerbostadshus och 103 lägenheter i småhus (www.statistikomstockholm.se).

I Västertorp pågår genomförande av ca 100 lägenheter i kv Fotsacken och ca 50 lägenheter är under planering i kv Skridskon. Utöver detta markanvisades nyligen ca 200 lägenheter inom programområdet Mellanbergsstråket och ca 60 lägenheter vid Terrängvägen samt ca 80 bostadsrättslägenheter i kv Pulkan längs Västertorpsvägen.



Figur 2: Karta över delar av Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndområde, med aktuell plats vid Västertorpsparken markerad.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 75 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt till seniorer.



Figur 3: Markanvisningsområde föreslås inom det rödmarkerade området inom Västertorp 1:1, utmed Vasaloppsvägen samt Terrängvägen.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Planförslaget innebär att befintlig naturmark omvandlas till mark för bostäder. Exploateringen behöver utföras med stor hänsyn till rekreativa värden och park-och naturvärden samtidigt som kommande bebyggelse ska anpassas för att stödja befintliga gator.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

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.

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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 6 mnkr motsvarande 74 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,14.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 10,6 mnkr, varav 0 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Inkomsterna utgörs främst av tomträttsavgifter som beräknas till cirka 13 500 tkr.

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

Utgifterna avser främst nybyggnad av gångbana längs Terrängvägen samt breddning av befintlig körbana på Vasaloppsvägen för att möjliggöra angöring till den nya bebyggelsen. Staden ska även eventuellt utföra flytt av befintlig gångväg som leder besökare in till parken. Staden ska dessutom bekosta nödvändiga utredningar samt stå för VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 123 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 137 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 10,6 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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,3	-0,9	-0,2	-2,6	-5,7	-10,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,3	-0,9	-0,2	-2,6	-5,7	-10,6
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 2021. 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							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	max 0,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,3	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,7	0,7	0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
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	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,7 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

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

Eftersom området bedöms ha höga natur- och parkvärden måste den totala exploateringsvolymen studeras och vägas mot parkens behov vilket kan komma att påverka projektets ekonomi negativt.

Slutsats-ekonomi

Inkomsterna i projektet kommer att utgöras av tomträttsavgälder. Kostnaderna består främst av väg- och gatuarbeten samt nödvändiga utredningar. Projektet resulterar i ett positivt nettonuvärde. 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

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 75 lägenheter i hyresrätt för seniorer. Stockholms stad ska verka för att bygga ett Stockholm som är attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov. Projektet bidrar till målet om att markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt och att markanvisningsprocessen ska verka för att öka antalet seniorbostäder som byggs av externa aktörer.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är ekologiska värden, rekreativa värden, påverkan på landskapskaraktären, kulturmiljö samt undersöka om det finns eventuella markföröring i området.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på aspekter såsom buller, luftkvalitet, dagvatten och skyfall.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom naturmark kommer att tas i anspråk för den kommande bebyggelsen och att bebyggelse sker intill befintlig parkmark kommer stora ansträngningar göras under planarbetet för att bevara parkkvaliteterna och dess tillgänglighet. 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 stads miljöprogram 2020-2023.

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 kuperad och består till stor del av sluttningar. Tillgänglighetsfrågorna kommer studeras under detaljplaneprocessen.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Bebyggelsens påverkan på befintlig lekpark och barn kommer att utredas under planarbetet genom en barnkonsekvensanalys.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret ska göra en jämställdhetsanalys.

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 procent 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 16-18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt Q42022. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q4 2022.

Risker och osäkerheter

Parkeringslösningar och tillgänglighetsfrågor behöver beaktas under planarbetet eftersom parkeringsfrågan är en förutsättning för projektets genomförande.

Inom en radie på 200 m från området finns 4 st potentiellt markförorenade områden vilket måste undersökas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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 Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av seniorbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad. Projektet bidrar stadens övergripande bostadsmål och till målet om att markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt under 2021 samt bygga ett Stockholm som är attraktivt, tätt och

funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.

Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal