

Handläggare
Milena Benselfelt
08-508 876 97

Till
Exploateringsnämnden
2021-08-26

**Överenskommelse om exploatering med försäljning samt tomträtt, för bostäder och förskola inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäcks gård med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Magnolia Projekt 5751 AB, Linfast AB, L&L Riksby Fastigheter AB, Active Fastighet Norden AB samt Wästbygg Projektutveckling AB.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Skarpnäcks gård 1:1 omfattande investeringsutgifter om 161,2 mnkr och investeringsinkomster om 9 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Skarpnäcks gård 1:1 till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB med en försäljningsinkomst om cirka 167,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 38
Växel 08-508 276 00
jenny.norrman@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet ligger vid Skevrodrets skog invid södra delen av Gamla Tyresövägen och norr om Flygledargatan i Skarpnäcks gård och möjliggör för ca 475 bostäder och en förskola.

Utvecklingsområdet är en del av programmet för Bagarmossen och Skarpnäck där området pekats ut för bostadsutveckling.

I projektet ingår även uppgradering och utveckling av Gamla Tyresövägen, Flygledargatan och Skevrodrets skog. Skevrodrets skog utvecklas med områden för både rekreation och lek.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 47 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 161,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 procent. Utgifterna avser främst ombyggnation av Gamla Tyresövägen och Flygledargatan samt investeringar i parkmark. Därutöver inkluderas även utgifter för bland annat en ny busshållplats, dagvattenhantering och ledningsarbeten.

Inkomsterna beräknas till ca 9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings utgifter för del av ledningsarbeten.

Försäljningsinkomster beräknas till 167,4 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-02.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med bostäder, lokaler och förskola i Skarpnäck. Inslaget av bostadsrätter i projektet bidrar till en ökad mångfald i stadsdelen och utgör en viktig försäljningsinkomst för staden som möjliggör de investeringar i allmän platsmark som projektet innebär. De investeringar som görs i allmän platsmark bedöms exempelvis

förbättra trafiksituationen längs Gamla Tyresövägen. Vidare utvecklas nya stråk och platser inom Skevrodrets skog.

Bakgrund till överenskommelsen

I programmet för Bagarmossen och Skarpnäck pekas Skevrodrets skog invid Gamla Tyresövägen ut som en möjlig plats för bebyggelse. I programförslaget föreslogs cirka 450 lägenheter och plats för en förskola på området invid Gamla Tyresövägen. Gamla Tyresövägen är efter Bergholmsbacken den andra större planeringsetappen inom planprogrammet.

Projektet avser nybyggnation av cirka 475 bostäder, varav 305 i hyresrätt och 170 i bostadsrätt. Lokaler för centrumändamål möjliggörs för del av bottenvåningarna. Projektet innehåller även nybyggnation av en privat friliggande förskola med fyra avdelningar samt planläggning av skolgård till förmån för den fristående grundskoleverksamheten inom tomträttsfastigheten Flygeleven 2.

Gamla Tyresövägen och Flygledargatan uppgraderas för gående och cyklister. Vidare utvecklas även Skevrodrets skog med områden för både rekreation och lek. Nya entréer anordnas till parken som också utvecklas med en ny lekplats. Det befintliga kärret i skogen utvecklas för att göra ytorna mer tillgängliga.

Projektet syftar till att främja en levande stadsmiljö och gynna en mångfald av upplåtelseformer. Projektet är också en del i att koppla samman stadens delar och stimulera konkurrensen på byggmarknaden genom att mindre aktörer ges möjlighet att delta i byggandet av Stockholm.

Staden äger marken inom planområdet. Del av fastigheterna Skarpnäcks gård 1:1, Sköndal 3:1 och Rotorbladet 1 berörs av planförslaget. Rotorbladet 1 är upplåten med tomträtt.

Flera utredningar har genomförts inom ramen för detaljplanarbetet. Bland annat har en trafik PM, naturvärdesinventering, fladdermusinventering, dagvattenutredning, barnkonsekvensanalys och markmiljöundersökning genomförts av staden. Därutöver har byggaktörerna genomfört utredningar som berör den blivande kvartersmarken.

Inom tomträttsfastigheten Flygeleven 2 finns den fristående grundskolan Filosofiska i Skarpnäck. Skolan har i dagsläget ingen planlagd skolgårdsyta. Istället nyttjar skoleleverna den intilliggande skogen som skolgård. I planförslaget föreslås cirka 925 kvm av skogen planläggas för skolgårdsändamål. Denna mark avses bli upplåten med arrende till tomträttshavaren för Flygeleven 2. Tomträttshavaren kommer även att komplettera detta med ytterligare skolgårdsyta inom den egna tomträttsfastigheten. På detta sätt säkras en mer långsiktig tillgång till skolgård.

Under samtliga gårdar inryms garage för boendeparkering. Gröna parkeringstal och mobilitetsåtgärder tillämpas och parkeringstalet för de olika kvarteren varierar mellan 0,4-0,5 parkeringsplatser per bostad.

Arbetet med genomförandet av detaljplanen beräknas starta våren 2022 och uppskattningsvis pågå till år 2026. Byggstart för bostäderna planeras till årsskiftet 2023/2024 och inflyttning beräknas ske under 2026.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden antog 2016-10-27 programmet för Bagarmossen och Skarpnäck.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-11-09 om inriktningsbeslut och markanvisning till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB (nedan Skanska), Magnolia Holding 4 AB (dotterbolag inom Magnolia Bostad AB), Linfast AB (nedan Linfast), L&L Riksby Fastigheter AB (nedan L&L Riksby Fastigheter), Active Fastighet Norden AB (nedan Active Fastighet) samt Wästbygg Projektutveckling AB (nedan Wästbygg).

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-12-14.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen 2020-12-10.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Skanska.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har tecknats med Magnolia Projekt 5751 AB (dotterbolag inom

Magnolia Bostad AB) och Wästbygg. För Wästbygg inkluderas förutom bostäder även byggnation av en privat friliggande förskola. Förskolan och bostäderna är lokaliserade på två separata fastigheter. För Linfast, L&L Riksby Fastigheter och Active Fastighet tecknas en gemensam överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Samtliga överenskommelser stämmer till största del överens med sedvanligt innehåll för dessa typer av avtal.

Expertrådet har godkänt ärendena enligt nedan.

	Upplåtelse	Datum för expertrådet	Diariernr
Bostäder och lokaler i bottenvåning	Försäljning	2017-03-02	E2015-02508
Lokaler i bottenvåning	Tomträtt	2020-06-26	E2020-01689
Skolgård	Arrende	Hanteras ej i expertrådet	E2019-04639

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 161,2 mnkr.

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

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 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 47 mnkr motsvarande

138 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt i tre bostadskvarter samt för förskolan och säljas i ett kvarter. Exploateringsgraden uppgår till 2,44.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 161,2 mnkr, varav 12,4 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av Gamla Tyresövägen och Flygledargatan inklusive byggnation av en cirkulationsplats, nybyggnation av en lokalgata samt investeringar i parkmark. Därutöver inkluderas även utgifter för bland annat en ny busshållplats, dagvattenhantering och ledningsarbeten.

Inkomsterna beräknas till ca 9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings utgifter för del av ledningsarbeten. Försäljningsinkomster som avser överlåtelse av mark till Skanska beräknas till 167,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 165,1 mnkr.

Byggaktören står för VA-anslutning i de fall staden överlåter mark. När mark upplåts med tomträtt står staden för en VA-anslutning per kvarter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 394 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med projekt i liknande omfattning. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 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 161,2 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-12,4	-3,0	-2,5	-53,0	-51,2	-39,0	-161,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	7,4	9,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-12,4	-3,0	-2,5	-51,4	-51,2	-31,7	-152,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	167,4	0,0	0,0	167,4

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							Kom-
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,1	0,9	1,6	1,6	max 1,6	år 2027 totalt 165,1
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	max - 0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 3,7	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	165,1	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,1	166,0	1,5	1,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,6	-0,6	mellan - 0,6 och - 0,8	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,6	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,5 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 4,5 mnkr det första året och minskar

därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till ca 1,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 165,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns risk att markpriset vid överlåtelse av mark ändras fram till tillträdesdagen. Detta kan därmed påverka försäljningsinkomsterna i projektet.

Om detaljplanen överklagas och tidplanen flyttas fram kommer de totala utgifterna i projektet att öka på grund av indexering. Detta gäller även om något oförutsett sker som påverkar projektet eller projektets tidplan.

Projektets täckningsgrad är godtagbar, men kan påverkas av förändringar av projektets förutsättningar. Ett riskpåslag ingår i de kalkylerade utgifterna för projektet som tar höjd för oförutsedda och osäkra utgifter under projektets genomförande.

Slutsats-ekonomi

Det föreligger en del osäkerheter som kan påverka kalkylen, men projektet är lönsamt för staden och ekonomin bedöms vara godtagbar.

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 del av stadens mål gällande bostadsbebyggelse.

Den aktuella exploateringen avser 305 lägenheter i hyresrätt samt 170 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Skarpnäcks gård i dag (siffror från 2020) finns 1 486 lägenheter i hyresrätt, 2 512 bostäder i bostadsrätt samt 650 bostäder med äganderätt (Hämtat från [skarpnacks-gard.pdf \(start.stockholm\)](#) 2021-06-02).

Projektet stämmer vidare överens med stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021, markanvisa 5 000 hyresrätter och mångfald av upplåtelseformer. Projektet kopplar även samman stadens delar, Skarpnäck och Norra Sköndal.

Lokaler

En privat friliggande förskola med fyra avdelningar planeras inom planområdet.

Lokaler för centrumändamål ska finnas i två av bostadskvarteren. I de två övriga bostadskvarteren möjliggör detaljplanen för lokaler.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har meddelat att det inte finns något behov av bostäder enligt LSS.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är buller, dagvatten- och skyfallshantering, naturvärden inklusive inventering av groddjur och fladdermöss samt förekomst av markföroreningar.

Dagvatten hanteras enligt stadens riktlinjer. Skyfallsrisker har setts över och det bedöms inte föreligga någon risk att befintlig bebyggelse efter exploateringen ges försämrade förutsättningar vid skyfall.

Planförslaget kommer att påverka befintliga naturvärden, men kommande bebyggelse har placerats för att minska påverkan och i största möjliga mån bibehålla naturvärdena. Viss avverkning av skyddsvärda träd kommer att ske, men även detta begränsas i och med byggnadernas placering. Vissa träd på kvartersmark skyddas i detaljplanen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att genomföras genom friställande av ekar, röjning av sly kring de berörda ekarna samt nyplantering av ekar.

Utöver ovan nämnda grönkompensationsåtgärder genomförs inom ramen för exploateringsprojektet också andra investeringar i Skevrodrets skog, exempelvis anläggandet av en lekplats och utveckling av kärret.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom respektive fastighet 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

Marken inom planområdet är delvis kuperad. När skogsområdet utvecklas med parkvägar tillgängliggörs området och de huvudsakliga gångstråken utförs med tillgänglig marklutning. På grund av den befintliga topografin i parkområdet kan inte samtliga parkvägar göras tillgängliga.

Bostadskvarteren har utformats med utgångspunkt från stadens krav om tillgänglighet gällande angöring och parkering för rörelsehindrade. I vissa fall är angöring och parkering för rörelsehindrade inte möjligt inom 10 meter från entré och då uppnås detta inom 25 meter istället.

Påverkan på barn

En integrerad barnkonsekvensanalys har genomförts. Barn kommer att påverkas av detaljplanens genomförande.

Planläggning av skolgård till förmån för befintlig grundskola inom fastigheten Flygeleven 2 planeras för att säkra en långsiktig tillgång till skolgård för eleverna. Vidare planeras en ny privat fristående förskola med fyra avdelningar inom planområdet.

Skevrodrets skog utvecklas med en lekplats i skogsmiljön. Lekplatsen ska kunna användas året runt och skogens befintliga kvaliteter nyttjas genom att utforma lekplatsen som en naturlekplats. Även kärret i närheten av den planerade lekplatsen görs mer tillgängligt.

De planerade åtgärderna längs Gamla Tyresövägen så som ombyggnad av fyrvägskorning till cirkulationsplats samt stopphållplats för buss antas innebära en bättre hastighetsefterlevnad på gatan. I den integrerade barnkonsekvensanalysen framkom att Gamla Tyresövägen kan upplevas som osäker trafiksäkerhetsmässigt på grund av höga hastigheter. Det bedöms därför positivt ur barnperspektivet att hastighetsefterlevnaden väntas öka med den föreslagna ombyggnationen.

Jämställdhet

Genomförande av detaljplanen bedöms exempelvis öka tryggheten i området genom de mötesplatser som tillskapas,

förbättrade gång- och cykelstråk och förutsättningar för lokal handel. Bebyggelsen bidrar vidare till fler människor i rörelse vilket kan öka känslan av trygghet.

I barnkonsekvensanalysen framgår också att barn och unga upplever de allmänna ytorna som jämställda.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har medel avsatts för konstinvesteringar. En gemensam konstsansning planeras tillsammans med projektet Bergholmsbacken. Lämplig placering och utformning av konst kommer att utredas vidare tillsammans med Stockholm Konst. Den översiktliga planeringen har påbörjats.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har tagit fram en preliminär och översiktlig genomförandeplanering. Vid behov kan tidplanen komma att revideras.

Inledningsvis utförs röjning av skog för den blivande lokalgatan. Detta förväntas kunna ske våren 2022. Därefter planeras ledningsarbeten och anläggande av parkvägar under hösten 2022. Gamla Tyresövägen och Flygledargatan byggs därefter om under 2023.

Bolagen planerar sin byggstart till vintern 2023/2024 och första inflyttning bedöms till år 2026. Bolagen kan tillträda sina fastigheter efter att staden utfört nödvändiga arbeten på Gamla Tyresövägen och Flygledargatan.

När bolagen börjar färdigställa sina byggnationer kommer staden att utföra finplanering av gator och parkvägar samt andra mindre arbeten såsom trädplantering.

Risker och osäkerheter

Ett antal olika risker har identifierats och nedan lyfts de som bedöms ha störst påverkan på projektet.

- **Tidplan**

Det finns flera beroenden i tidplanen. Det är därför viktigt att bevaka denna löpande och informera samtliga berörda om förändringar eller förseningar sker.

- **Samordning**

För att minimera störningarna i trafikinätet och kringboende är det viktigt med samordning mellan de parter som ska utföra arbeten i exploateringsområdet.

Samordning är även viktigt mellan byggaktörerna eftersom tillträde till kvarteren planeras vid samma tidpunkt. Samordning krävs också mellan arbeten på kvartersmark och allmän platsmark.

- **Sulfidberg**

Sulfidberg förekommer i området och särskild masshantering krävs vilket kan vara förknippat med höga kostnader. Enligt utredningar under hösten 2020 anses inte sulfidberget få några större kostnader för fastighetsägarna att bygga på kvartersmarken.

Kommunikation

Under planprocessen har utbyggnadsförslaget diskuterats med stadsdelsförvaltningen.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. De har också meddelat att vård- och omsorgsboende inte heller är aktuellt inom området.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning är informerad om att en privat förskola planeras inom projektet.

Trafiknämnden påverkas av detta projekt eftersom gator byggs om och en ny lokalgata byggs. Även Skarpnäcks och Farsta stadsdelsförvaltning påverkas av förslaget.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2021-05-31.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Skarpnäck och också uppfylla flera av stadens mål. Utbyggnadsförslaget är i linje med intentionerna i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck och bidrar till en utveckling av området och den allmänna platsen. De investeringar som görs i allmän platsmark bedöms exempelvis förbättra trafiksituationen längs Gamla Tyresövägen. Vidare utvecklas nya stråk och platser inom Skevrodrets skog.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal