

2022-03-18

Handläggare
Simon Repling
08-508 265 11

Till
Exploateringsnämnden
2022-05-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Brandbotten 1 och del av Örby 4:1 i Bandhagen till Alferan Förvaltning AB och Arne Dufva Förvaltnings AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Brandbotten 1 och del av Örby 4:1 till Alferan Förvaltning AB och Arne Dufva Förvaltnings AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Mosstenabacken upp till 1,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 11
Växel 08-508 276 00
simon.repling@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Alferan Förvaltning AB och Arne Dufva Förvaltnings AB, nedan kallade Bolagen, har tillsammans inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 85 lägenheter i stadsdelen Bandhagen varav 12 som servicebostäder enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Bostäderna föreslås uppföras i flerbostadshus inom befintlig tomträttsfastighet Brandbotten 1 och inom stadens fastighet Örby 4:1. Genomförandetiden uppskattas till cirka tre år men är delvis beroende av att närliggande kraftledning markförläggs. Första inflyttning beräknas därför ske tidigast 2027.

Bolagen har valts ut genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 1 miljon kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19,4 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 procent.

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

Kontoret ser positivt på projektet som möjliggör värdeskapande komplettering i ett kollektivtrafiknära läge. Kontoret bedömer även att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund till markanvisningen

Bolagen har tillsammans inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 85 lägenheter i stadsdelen Bandhagen varav 12 ska upplåtas som servicebostäder med en gemensamhetslokal enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Alferan Förvaltning AB och Arne Dufva Förvaltnings AB är båda bolag som idag äger och förvaltar fastigheter. Bolagen är huvudsakligen lokaliserade till Stockholmsområdet och har den

senaste tiden genomfört mindre nybyggnads- och renoveringsprojekt. Tillsammans har de ett relativt stort bestånd om totalt cirka 60 000 kvm uthyrningsbar yta, bestående av främst bostäder men även lokaler.

Ansökan omfattar huvudsakligen fastigheterna Brandbottnen 1 och del av Örby 4:1 där all exploatering föreslås. Fastigheten Lodgången 1 ingår i ansökan då ett antal markparkeringsplatser föreslås placeras där. Alferan Förvaltning AB är tomträtthavare till Brandbottnen 1 medan Lodgången 1 Aktieförvaltning AB, som är ett dotterbolag till Arne Dufva Förvaltnings AB, är tomträtthavare till Lodgången 1. Bolagen har som avsikt att driva projektet tillsammans.

Markanvisningsavtal inom del av Örby 4:1 kommer tecknas med Arne Dufva Förvaltnings AB medan markanvisningsavtalet inom Brandbottnen 1 kommer tecknas med tomträtthavaren Alferan Förvaltning.

Kontroll har gjorts av bolagens kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörernas genomförandekraft har bedömts.

Inget av bolagen har under de senaste fem åren fått några markanvisningar i Stockholm.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för bostads, respektive park/natur-ändamål.

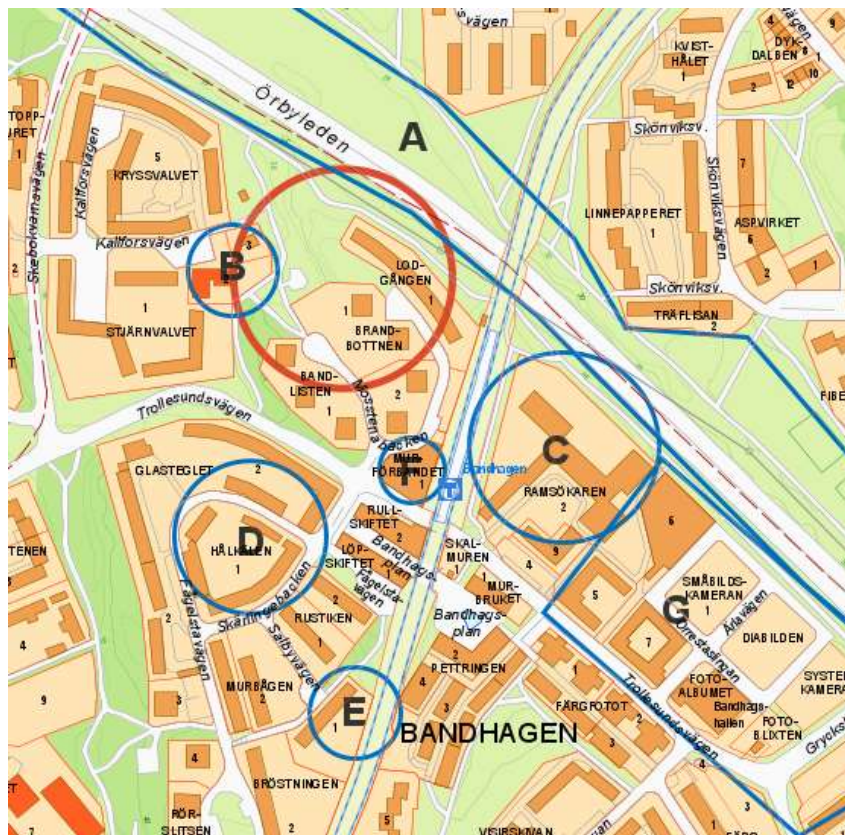
Området består idag huvudsakligen av kuperad gammal skogsmark och används bland annat som rekreationsområde för närboende. Området är beläget nära Bandhagen T-bana, precis intill Örbyleden där exploateringsnämnden i december 2021 beslutade att markanvisa cirka 1200 bostäder till sju byggaktörer. I den norra delen av området finns idag en luftburen kraftledning som ska markförläggas.



Figur 1 Aktuellt markanvisningsområde markerat med röd begränsningslinje

Inom fastigheten Brandbottnen 1, där delar av exploateringen föreslås ske, finns idag två punkthus. Inom Lodgången 1 finns idag ett långt lamellhus som sträcker sig österut mot T-banan med en bakomliggande parkering ut mot Örbyleden. Bostäderna är uppförda under 50-talet och upplåtna med hyresrätt som också är den dominerande upplåtelseformen i Bandhagen där cirka två tredjedelar av det totala beståndet är upplåtet med hyresrätt (ca 30 % allmännyttan och ca 35 % övriga hyresrätter). Övriga bostäder är upplåtna med bostadsrätter samt några enstaka äganderätter (ca 33% bostadsrätter och ca 2 % äganderätter). För bostäder i flerbostadshus är ca 17 % 1 rok eller mindre, ca 45 % 2 rok, ca 28 % 3 rok och ca 9 % 4 rok eller större.

([Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad \(start.stockholm\)](#), hämtad 2022-03-11)



I närområdet finns ett större antal pågående projekt som redovisas i kartbild ovan och beskrivs närmare:

- **Aktuellt markanvisningsområde** markerat med röd begränsningslinje.
- **Område A** – Örbyleden där det nyligen markanvisats för cirka 1200 bostäder inom ett större område.
- **Område B** – Mindre ombyggnation av en förskola som bygger på en våning på befintlig byggnad.
- **Område C** – Projekt Ramsökaren som innebär utökning av byggrätt för bostäder inom befintligt tomträtt. Omfattar cirka 100 nya hyresrätter.
- **Område D** – Bostadsprojekt om cirka 30-35 nya hyresrätter.
- **Område E** – Planeras för cirka 40 studentlägenheter mot T-banan.
- **Område G** – Längs Trollesundsvägen har Staden ett flertal bostadsprojekt i genomförandeskede. Projekten omfattar totalt cirka 740 bostäder.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 85 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Markanvisningsavtalen anger att bolagen och staden tillsammans ska verka för att området planläggs för cirka 85 bostadslägenheter varav 12 som servicebostäder enligt LSS. Det ska även inkluderas en gemensamhetslokal för servicebostäderna. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och parkering ska lösas i garage.

Bolagen förbinder sig även till att följa stadens hållbarhetskrav och ska bekosta de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet. Staden ansvarar för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken samt utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

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 från och med 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, ett positivt nettonuvärde om 1 miljoner kronor motsvarande 16 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,66.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19,4 miljoner kronor och det finns inga nedlagda utgifter före 2022. Utgifterna avser främst utbyggnad av gata med vändplan samt justering av gång- och cykelväg inklusive ledningsflytt. Det finns inga investerings- eller försäljningsinkomster i projektet.

Projektet förutsätter att Mosstenabacken förlängs med cirka 50 meter inklusive flytt av vändplan. Vid Örbyleden behöver nuvarande gång- och cykelväg justeras och ledningar läggas om för att kunna inrymma det föreslagna lamellhuset.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 154 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 19,4 miljoner kronor i löpande prisnivå. Det finns inga investeringsinkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,2	-0,2	-2,7	-5,8	-10,6	-19,4

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

Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	0,0	-0,2	-0,2	-2,7	-5,8	-10,6	-19,4
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 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

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

Projektet har en snäv ekonomi som kan påverkas av mindre förändringar i inkomster eller utgifter. Det är svårt att i detta tidiga skede bedöma investeringskostnader för den allmänna platsmarken då projektets utformning kan ändras under planprocessen. Det kommer därför vara extra viktigt under projektets gång att bevaka såväl exploateringsgrad som kommande investeringsutgifter för att säkerställa projektets ekonomiska genomförbarhet.

Slutsats-ekonomi

Projektet har en täckningsgrad på 105 % vilket bedöms tillräckligt för att säkerställa genomförandet enligt denna tidiga bedömning. Förväntad osäkerhet kan återspeglas både i tomträttsintäkter och investeringsutgifter varför projektets ekonomi i detta skede bedöms godtagbar. Ekonomi kommer vara en viktig fråga att bevaka i kommande planarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Det aktuella projektet avser totalt cirka 85 lägenheter i hyresrätt varav 12 servicebostäder samt en gemensamhetslokal enligt LSS.

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål, bl.a.:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 85 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2427 lägenheter i hyresrätt av totalt 3862.

Arbetsplatser och lokaler

Någon offentlig service eller nya arbetsplatser planeras inte inom ramen för projektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- Grundvatten och markförhållanden i och med att området består av morän, berg och lera som kan leda till sättningsproblematik.
- Risk för översvämning vid skyfall då projektet ligger i lågpunkt intill ett stort skyfallsflöde. Detta kommer vara väldigt viktigt att bevaka i så tidigt skede som möjligt.
- Mark- och grundvattenföroreningar då projektet ligger i närheten av ett flertal potentiellt förorenade områden som idag ej är riskklassade.
- Skyddsavstånd för miljöfarliga verksamheter då bensinmack finns inom 200 m.
- Skyddsavstånd till luftburen ledning då det finns en luftburen kraftledning intill planerad byggnation.
- Skyddsavstånd till farligt gods i och med närheten till Örbyleden.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på buller, luftkvalitet, dagvatten eller höga vattennivåer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet tar i anspråk ett naturområde som idag kan användas för spontanaktivitet för barn och av förskolor i området. I och med detta kommer en viktig fråga i planarbetet vara hur de lekytor och grönytor som finns kvar kan anpassas och utvecklas för att säkerställa barnens möjlighet till lek och aktivitet.

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. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är av andelen som känner sig mycket otrygga i sitt bostadsområde 17 % kvinnor. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden

och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 16 %.

Den yta som är aktuell för markanvisning består idag huvudsakligen av naturmark och används främst av närboende. Strax väster om markanvisningsområdet finns en mindre park som bedöms lämplig att förstärka i och med att den används av den förskola som ligger i närheten till projektet.

Trygghetsaspekten kommer vara viktig att ha med sig i projektet, särskilt mot Örbyleden, där det lätt kan upplevas som en baksida. Med planerad byggnation tillkommer mer belysning och rörelse i området vilket bedöms positivt.

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 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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2027. Projektet är dock delvis beroende av att närliggande kraftledning markförläggs vilket kan påverka tidplanen.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt Q3 2024. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q3 2024.

Risker och osäkerheter

De risker som bedöms finnas i projektet är framförallt kopplade till skyfall där en samordnad skyfallsanalys behöver tas fram med föreslagen och pågående bebyggelse i närområdet för att säkerställa att ett framtida skyfall kan hanteras.

Grundläggningsförhållandena är heller inte helt klargjorda i detta skede vilket behöver utredas för att minimera sättningsrisker framförallt för de planerade punkthusen. Utöver detta är

ekonomin viktig att bevaka under planarbetet för att säkerställa att projektet är genomförbart.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Detta omfattar totalt 12 servicelägenheter och en gemensamhetslokal. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som möjliggör värdeskapande komplettering i ett kollektivtrafikhärläge.

Den mark som anvisas är huvudsakligen naturmark och det krävs att projektet genomförs varsamt för att minimera påverkan på omkringliggande naturmark. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder som kan öka både trivselsn och tryggheten i området. Ekonomi och skyfallshantering kommer vara viktiga frågor att bevaka men i detta tidiga skede bedöms exploatering kunna genomföras enligt nuvarande förslag.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal