

Handläggare
Simon Reppling
08-508 265 11

Till
Exploateringsnämnden
2022-05-12

Tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheterna Bilden 1, Förstoringen 2 och Örby 4:1 i Högdalen till IKANO Bostad Stockholm AB. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder för tillkommande byggrätter inom fastigheterna Bilden 1, Förstoringen 2 och del av Örby 4:1 i Högdalen till IKANO Bostad Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Stålbogavägen upp till 1,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

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

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fattade 2018-09-27 beslut om markanvisning till IKANO Bostad Stockholm AB, nedan kallat Bolaget, för ny bebyggelse om cirka 100 bostadslägenheter samt ny förskola. Markanvisningen avsåg fastigheterna Bildfönstret 1 och 2 samt del av Örby 4:1. Under planarbetet har det framkommit en möjlighet att även tillskapa bostäder på fastigheterna Bilden 1, Förstoringen 2 och en ny del inom Örby 4:1. Det innebär att det totala antalet bostäder inom markanvisningen föreslås utökas till att omfatta cirka 170 bostadslägenheter samt ny förskola. Socialförvaltningen har även uttryckt ett behov av 12 servicelägenheter och en gemensamhetslokal enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).



Ursprunglig markanvisning markerat med röd begränsningslinje. Tillkommande markanvisning markerat med blå begränsningslinje.

Micasa Fastigheter AB, nedan kallad Micasa är idag tomträttsinnehavare till Bilden 1, medan Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallad SISAB är tomträttsinnehavare till Förstoringen 2. Ikano ska förvärva tomträtterna av Micasa respektive SISAB. Markanvisningen sker under förutsättning att förvärven genomförs inom åtta månader från tilläggsavtalets undertecknande.

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 12 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 188 procent.

Bakgrund – Tillägg till markanvisning

Exploateringsnämnden fattade 2018-09-27 (Dnr E2019-01636) beslut om att anvisa mark till Bolaget för att uppföra cirka 100 bostadslägenheter samt ny förskola i stadsdelen Högdalen. Då arbetet med framtagande av detaljplanen drog ut på tiden förlängdes markanvisningsavtalet med två år till 2022-09-27.

Den ursprungliga markanvisningen avser flera platser längs med Stålbogavägen i Högdalen. Längs Stålbogavägen har SISAB och Micasa varsin tomträttsfastighet inrymmande en äldre förskola respektive ett särskilt boende. Under planarbetet har det framkommit att både SISAB och Micasa på sikt vill avveckla sina verksamheter vilket öppnat upp för möjligheten att inkludera fastigheterna i den pågående detaljplaneprocessen. Genom att inkludera dessa fastigheter finns möjlighet att utöka den ursprungliga markanvisningen med ytterligare cirka 70 hyreslägenheter.



Ursprunglig markanvisning markerat med röd begränsningslinje. Tillkommande markanvisning markerat med blå begränsningslinje.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2018-09-27 att anvisa mark för bostäder och förskola inom fastigheterna Bildfönstret 1 och 2 samt Örby 4:1 till IKANO Bostad Stockholm AB och gav kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet. Exploateringsnämnden begärde även att stadsbyggnadsnämnden upprättade en ny detaljplan för området.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-PM för detaljplaneläggning 2019-11-07.

Tillägg till markanvisning

Den utökade markanvisningen gäller ytterligare cirka 70 bostadslägenheter, utöver de 100 som anvisades i september 2018. Markanvisningen avser tillkommande markområden i nära anslutning till de tidigare markanvisade områdena och omfattar tre fastigheter, Bilden 1, Förstoringen 2 och ett nytt område inom Örby 4:1. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och förvaltas av Bolaget.

Socialförvaltningen har även uttryckt ett behov av 12 servicelägenheter och en gemensamhetslokal enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade vilket Bolaget är informerad om.

De aktuella fastigheterna, Bilden 1 och Förstoringen 2, är idag upplåtna med tomträtt till Micasa respektive SISAB. Ikano ska förvärva tomträtterna av bolagen. Markanvisningen sker under förutsättning att förvärven genomförs inom åtta månader från tilläggsavtalets undertecknande.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

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.

Inför det reviderade inriktningsbeslutet hr en uppdaterad lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden tagits fram för projektet. Denna redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 12 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 104 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Tabell 1 redovisar en jämförelse mellan ursprungligt inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut.

	Inriktningsbeslut 2018-09-27	Reviderat inriktningsbeslut 2022-05-12
Utredningsutgifter	0,6 mnkr	1 mnkr
Investeringsutgifter	8 mnkr	10,5 mnkr
Investeringsinkomster	-	-
Försäljningsinkomster	-	-
Nettonuvärde inkl tidigare nedlagda kostnader	5 mnkr	12 mnkr

Tabell 1: Jämförelse inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,74.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13 miljoner kronor, varav 0,7 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflytt, justering av gång- och cykelbana samt grönkompensation.

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

Projektet bedöms inte påverka drift- och underhållskostnaderna då allmän plats redan är utbyggd i området.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 102 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre eller i linje med. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 188 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 13 miljoner kronor i löpande prisnivå. Det finns inga investeringsinkomster.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-0,2	-0,2	-0,2	-11,8	0,0	-13,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,7	-0,2	-0,2	-0,2	-11,8	0,0	-13,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter 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 uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 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.

Slutsats-ekonomi

Projektet har en god täckningsgrad för att säkerställa genomförandet. Den allmänna platsmarken är redan utbyggd och endast mindre gatjusteringar behövs mot den föreslagna byggnationen. En ekonomisk osäkerhet är kostnaden för flytt av en nätstation då en ny plats ännu inte har identifierats.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektets måluppfyllnad redovisades i den ursprungliga markanvisningen. Nedan redovisas förändringar utifrån de tillkommande bostäderna.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 170 lägenheter upplåtna med hyresrätt vilket är i linje med stadens mål om att markanvisa minst 5 000 hyresrätter.

Ny bebyggelse kan bidra till ökad stadsmässighet längs Stålbogavägen, Edestavägen och Trollesundsvägen, samt till ökad trygghet längs de båda gång- och cykelstråken.

Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge, nära Högdalens centrum och med parken Dalbotten precis intill.

Lokaler

Bristen på förskolor är stor i området, varför det är viktigt att behålla och förbättra de förskolor som finns.

Påverkan på barn

Uppförande av en ny förskola med bra friytor och moderna lokaler bedöms ha en positiv påverkan för barnen i området. Barnperspektivet studeras vidare under planarbetet.

Jämställdhet

Sedan markanvisningen 2017 har det kommit nya rutiner för hur Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret ska jobba med 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.

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 %.

Områdena används idag för olika ändamål men primärt som förskolegård respektive särskilt boende. En modernisering och upprustning av grönområdena och fastigheterna bedöms positivt för området genom att öka trygghetsperspektivet med mer belysning, förstärkta stråk och mer folk i rörelse.

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.

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 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 2 2024. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2024.

Risker och osäkerheter

Några stora risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga.

Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk:

- Överklagande av detaljplan
- Utformning av parkeringsgarage
- Dagvattenhantering
- Topografi med bergklackar
- Flytt av elnätstation

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Socialförvaltningen 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 socialförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och förskoleplatser i Högdalen. Projektet överensstämmer väl med Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge, nära Högdalens centrum och med parken Dalbotten precis intill. Bebyggelsen kan bidra till ökad stadsmässighet i området samt ökad trygghet längs gång- och cykelstråken.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal