

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19

Till
Exploateringsnämnden
2022-06-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Hägerstensåsen till Storstaden Stockholm Bostad AB och Storstaden Stockholm Fastigheter AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 till Storstaden Stockholm Bostäder AB och Storstaden Stockholm Fastigheter AB och ger kontoret 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 Mellanbergsvägen upp till 2,1 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

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

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Ebba Von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Storstaden Stockholm Bostad AB och Storstaden Stockholm Fastigheter har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 55 bostadsrättslägenheter inom del av fastigheten Västberga 1:1 i stadsdelen Hägerstensåsen.

De anvisade markområdena består av tre delområden längs Mellanbergsvägen, se figur 3 nedan. Föreslagen markanvisning till Storstaden Stockholm Fastigheter AB omfattar nybyggnation av cirka 25 bostadslägenheter inom delområde A.

Kvartersmarken för bostäderna avses upplåtas med tomträtt. Storstaden Stockholm Fastigheter AB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Föreslagen markanvisning till Storstaden Stockholm Bostad AB omfattar nybyggnation av cirka 20 bostadslägenheter i delområde B och cirka 10 bostäder inom delområde C. Kvartersmarken för bostäderna avses överlåtas med äganderätt till Storstaden Stockholm Bostad AB. Storstaden Stockholm Bostad AB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Storstaden Stockholm Bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 23 800 kr per ljus BTA.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 48 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 26,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 245 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 73,2 miljoner. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-06-02.

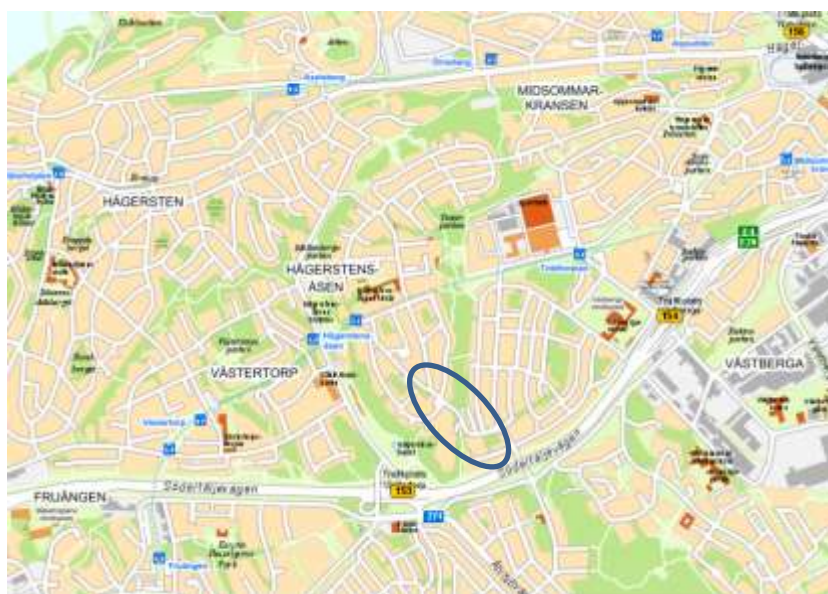
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bakgrund till markanvisningen

Storstaden Stockholm Bostad AB och Storstaden Stockholm Fastigheter AB, nedan kallad bolagen har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 55 lägenheter i stadsdelen Hägerstensåsen. Enligt översiktsplanen

har stadsdelen möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator och torg. Bolagen har valts genom direktanvisning då bolagen i sin ansökan sett området som en helhet och sökt markanvisning på ett flertal platser där den planerade bebyggelsen bidrar till förtätning av området i anslutning till befintliga gator.



Figur 1: Karta över delar av Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndområde, med aktuell plats markerad.

Storstaden Stockholm Fastigheter AB och Storstaden Stockholm Bostad AB ingår i samma koncernstruktur. Storstaden Stockholm Fastigheter AB utvecklar hyresrätter och Storstaden Stockholm Bostad AB utvecklar bostadsrätter varför staden ska teckna ett markanvisningsavtal med respektive byggaktör.

Kontoret har gjort kontroll av bolagens kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörernas genomförandekraft.

Storstaden har under de senaste fyra åren fått fyra markanvisningar om totalt 200 lägenheter.

Inom området gäller stadsplan 2663, 2993 samt 2951. Området är planlagt som ”park, allmän plats”.



Figur 3: Karta över området med föreslagna markanvisningsområden markerat i svart.

Område A som ligger intill fastigheten Försvarslånet 5 m.fl. består av en naturslänt med en parkeringsyta om 14 p-platser, en elnätstation och en återvinningsstation. En trappa leder från den högre nivån vid bostadshuset på Försvarslånet ner till gatan och återvinningsstationen. Behov av omlokalisering av befintlig elnätstation, återvinningsplats och trappa behöver studeras i detaljplaneskedet.

Område B som ligger intill fastigheterna Kassörskan 2 och Kassörskan 3 innefattar bebyggelse längs Mellanbergsvägen samtidigt som merparten av bakomvarande naturområde till stor del värnas. Det allmänna gröna stråket i öster är tänkt att bevaras så att den offentliga karaktären för området är fortsatt tydlig och att spridning av eklevande arter kan bibehållas.

Område C består av en park- naturyta som avgränsas av Mellanbergsvägen, Hökmossegränd samt bostadsfastigheterna Anoden och Kopparträden. Parken intill det föreslagna markanvisningsområdet består av gräsytor samt en mindre lekplats och en vattenspumpstation. Den östra delen av ytan bedöms lämplig för bostadsbebyggelse vilket möjliggör bevarandet av vattenspumpstationen och lekplatsen. I

planeringsskedet ska det skapas förutsättningar för säkerställandet av rekreativa-, ekologiska- och naturvärden.

I Hägerstensåsen är 39,5% av bostäderna bostadsrätter. Allmännyttans bestånd är ca 1,7 %. Sammanlagt 57,9 % är övriga hyresvärdars bestånd. Det finns 4 487 st lägenheter i flerbostadshus och 41 st lägenheter i småhus (www.statistikomstockholm.se).

I kvarteret Sparbanksboken som ligger på den östra sidan av Hägerstensåsen har bostadsrätter, studentbostäder och en förskola byggts. Området färdigställdes under 2019.

Utöver detta markanvisades nyligen ca 200 lägenheter inom programområdet Mellanbergsstråket.

Vid Hägerstensåsens tunnelbanestation pågår för tillfället genomförande av ca 230 hyresrätter inklusive LSS-boende, parkeringsgarage, lokaler för verksamheter och en förskola inom projektet Skattsedeln. Bostadsbebyggelsen och de allmänna platserna inom projektet Skattsedeln beräknas vara klara våren 2022.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2021-10-21.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 55 lägenheter i flerbostadshus. Kvartersmarken för bostäderna inom delområde A avses upplåtas med tomträtt till Storstaden Stockholm Fastigheter AB och omfattar nybyggnation av cirka 25 bostadslägenheter. Storstaden Stockholm Fastigheter AB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Kvartersmarken för bostäderna inom delområde B och C avses överlåtas med äganderätt till Storstaden Stockholm Bostad AB. Föreslagen markanvisning till Storstaden Stockholm Bostad AB omfattar nybyggnation av cirka 20 bostadslägenheter i delområde B och 10 bostäder inom delområde C. Storstaden Stockholm Bostad AB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Figur 4: Markanvisningsområde föreslås inom de rödmarkerade platserna inom Västberga 1:1.

Kommande bebyggelse ska anpassas för att stödja befintliga gator och stadsbild. Ny byggnadsvolym ska förhålla sig medvetet i skala till omgivande byggnader. Lokaler ska anordnas i bottenvåning och parkering ordnas i garage.

Exploateringen 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolagen enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-06-02 (dnr E2022-00208).

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 44 miljoner kronor motsvarande 855 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

En del av marken kommer att upplåtas med tomträtt och en del av marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,98.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 30,4 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna i projektet avser främst flytt av befintlig elnätsstation, återvinningsstation och trappa inom område A samt ledningsflyttar. Utgifterna avser även ombyggnad av trottoar och gata inom delområdena för att möjliggöra angöring till den nya bebyggelsen. Staden ska dessutom bekosta nödvändiga utredningar samt säkerställa relevant grönytekompensation.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 73,2 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 72,9 miljoner kronor.

Staden ska stå för VA-anslutning inom delområde A. Storstaden Stockholm Bostad AB ska stå för VA-anslutning inom delområde B och C. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 503 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 245 procent.

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

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 30,4 miljoner kronor i löpande prisnivå. 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 (-)	-0,1	-0,3	-1,2	-1,0	-20,5	-7,3	-30,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,3	-1,2	-1,0	-20,5	-7,3	-30,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	73,2	0,0	0,0	73,2

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

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,3	0,3	0,3	max 0,3	år 2025 totalt 72,9
Internränta	0,0	0,0	-0,2	-0,3	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	72,9	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	73,0	-0,3	-0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
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 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,3 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 72,9 miljoner.

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 att projektet kräver omlokalisering av ledningar kan projektets utgifter påverkas beroende dess omfattning. Eftersom planförslaget grundar sig på förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse och gator kan exploateringsvolymen behöva studeras och vägas mot stadsbilden och förutsättningarna i området.

Slutsats-ekonomi

Inkomsterna i projektet kommer att utgöras av tomträttsavgälder samt markförsäljning. Kostnaderna inom projektet består främst av flytt av befintlig elnätsstation, ledningsflyttar, väg- och gatuarbeten samt nödvändiga utredningar. Projektet resulterar i ett positivt nettonuvärde. Projektet bedöms inte ha större ekonomiska osäkerheter och 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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 55 lägenheter upplåtna med både hyresrätt och bostadsrätt. En komplettering på platserna bidrar till målet om en växande stad genom ett ökat antal bostäder. Projektet bidrar även till målet om en sammanhängande stad genom förtätningar i direkt anslutning till befintliga bostadsområden och i anslutning till befintliga gator.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat skyfall då område A har en mindre lågpunkt inom fastigheten med risk för stående vatten upp emot en meter. Ytterligare miljökonsekvenser som behöver utredas är naturvärden, påverkan på landskapskaraktären, kulturmiljö samt undersöka om det finns eventuella markföröring i området. Vidare behöver en spridningsanalys och en naturvärdesinventering för området utföras.

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att upprätthålla den biologiska mångfalden ska uppväxta träd bevaras i största möjliga mån. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolagen 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.

Den mark som föreslås anvisas vid område A och B har en lutning om 5 %. Tillgänglighetsfrågorna behöver därför studeras vidare under detaljplanprocessen. En trafikutredning för samtliga platser behövs för att säkerställa parkering- och angöringsmöjligheterna till fastigheterna. En aspekt att ta hänsyn till under planarbetet är att en ny cykelplan håller på att tas fram

för området där det föreslås att huvudcykelstråket ska flyttas från Mellanbergsvägen till Sparkbanksvägen.

Påverkan på barn

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

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 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 Bolagen sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut preliminärt Q3 2023. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q3 2023.

Risker och osäkerheter

Samtliga av stadens investeringar behöver utredas och projekteras. Att hitta en alternativ plats för den befintliga elnätsstationen, trappan och återvinningsstationen är en förutsättning för projektets genomförande. Vidare behöver tillgänglighetsfrågor undersökas grundligt under planarbetet eftersom planerad bebyggelse sker på begränsade utrymmen. För

område C behöver hänsyn tas till befintlig busshållplats och korsningen med Träsnidarvägen för angöringen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Med tanke på att utbyggnadsförslaget består av små huskroppar med få antal lägenheter har kontoret bedömt att bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen inte är möjligt i detta projekt vilket även stadsdelsförvaltningen har blivit informerade om. 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 bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Projektet bidrar till målet om en sammanhängande stad genom förtätningar i direkt anslutning till befintliga bostadsområden och i anslutning till befintliga gator. Bebyggelse på platsen bidrar även till målet om en god offentlig miljö genom att skapa ett tydligt och omhändertaget gaturum. Föreslagen bebyggelse bidrar till ett effektivt utnyttjande av teknisk infrastruktur och till att mer markyta hårdgörs. Tillskottet av bostäder är marginellt och bedöms inte bidra till några långtgående konsekvenser för klimat, dagvattennät med mera. Parkering och tillgänglighetsfrågorna måste studeras noga under planprocessen och lösas med garage. Eftersom att en del av marken som anvisas idag är naturmark ska särskild hänsyn tas till naturvärden.

Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal