

Handläggare
Fanny Larsson
08-508 624 80

Till
Exploateringsnämnden
2022-06-09

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng med Obos Nya Hem Mark AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Sättra 2:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Konduktören och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 98,2 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 24,5 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 174,1 miljoner kronor i prisnivå 2021-10-01.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Sättra 2:1 till Obos Nya Hem Mark AB med en preliminär köpeskilling om cirka 174,1 miljoner kronor i prisnivå 2021-10-01 enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 624 80
Växel 08-508 276 00
fanny.a.larsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Projektområdet Konduktören ingår i Fokus Skärholmen och avser bidra till att bygga samman stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden. Konduktören ansluter till det större detaljplaneområdet Mälaräng som även detta syftar till att länka samman stadsdelarna.

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Obos Nya Hem Mark AB 2021-12-16. Det markanvisade området är beläget invid kvarteret Konduktören och avser del av fastigheten Sätra 2:1 i stadsdelen Bredäng. Markanvisningen innefattar fem huskroppar om totalt cirka 160 lägenheter uppförda med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas på cirka 13 000 m² ljus BTA.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per m² ljus BTA i prisläge 2021-10-01 enligt ursprungligt markanvisningsavtal. Projektet ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen och följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslut som antogs i KF 2019-09-02.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 81 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 98,2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 176 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 174,1 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-12-09.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på att bolaget vill utveckla bostäder och ge förutsättningar för ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i området i en stadsdel med stor andel hyresrätter.

Bakgrund till överenskommelsen

Konduktören ingår i det större koncernprojektet Fokus Skärholmen med gemensamt inriktningsbeslut, som antogs av kommunfullmäktige den 2 september 2019. Planområdet ligger på gränsen mellan Bredängs och Mälarhöjdens stadsdelsområde och är en del i att länka samman dessa stadsdelar.

Exploateringsnämnden beslutade i december 2021 om markanvisning till Obos Nya Hem Mark AB, nedan kallat Bolaget. Det markanvisade området är beläget invid kvarteret Konduktören och avser del av fastigheten Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng. Markanvisningen innefattar fem huskroppar utmed Bredängsvägen. Totalt möjliggörs för cirka 160 lägenheter inom planområdet.



Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per m² ljus BTA i prisläge 2021-10-01 enligt markanvisningsavtalet. Priset regleras uppåt eller nedåt fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, enligt formel i markanvisningsavtalet. Projektet följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslutet för hela Fokus Skärholmen

Parkering ska lösas i garage på kvartersmark inom projektet under hus ett och två med överenskommet grönt parkeringstal ambitiös nivå. Parkeringstalet för projektet landar då på 0,39. Detta kan innebära åtgärder med cykelrum, lånecyklar, bilpool och sl-kort.

Bolaget valdes år 2021 genom direktanvisning då tidigare markanvisat bolag, Bonava Sverige AB, valde att låta sin markanvisning förfalla i samband med att detaljplanen för projektet skulle godkännas av stadsbyggnadsnämnden. Efter långa diskussioner med Bonava stod det klart att det inte fanns förutsättningar att förlänga markanvisning till dem. Detta berodde på den överenskomna prisnivån i markanvisningsavtalet, tillträdestidpunkt under byggskedet, tidplan och planarbetets utfall.

När Bonava sökte markanvisning 2011 hade ingen annan byggherre ansökt om markanvisning på den aktuella platsen de senaste tre åren.

Bolaget har under de senaste tio åren fått två markanvisningar om totalt 210 lägenheter.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning inom Konduktören 2011-10-12 till NCC Boende AB (senare namnändrat till Bonava Sverige AB).

Sedan startades det större stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen inom vilket Konduktören lyftes in.

Efter att Bonavas markanvisning förfallit beslutade exploateringsnämnden om markanvisning för bostäder invid kvarteret Konduktören i Mälarhöjden och Bredäng till Obos Nya Hem Mark AB 2021-12-16.-

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en Start-pm för detaljplaneläggning 2016-08-01. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt förslag till detaljplan 2021-12-09.

Följande investeringsbeslut har fattats för Fokus Skärholmen:

- Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, kommunfullmäktige 2017-09-04.
- Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, exploateringsnämnden 2018-11-15.
- Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, Kommunfullmäktige 2019-09-02.

Detaljplanen för Konduktören förväntas föreläggas kommunfullmäktige för antagande under 2022.

Överenskommelse om exploatering

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per ljus BTA i prisläge 2021-10-01 enligt ursprungligt markanvisningsavtal. Bolaget ska uppföra cirka 160 bostäder upplåtna med bostadsrätt.

Expertrådet har behandlat ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-04676).

En PM Produktionsförutsättningar har bilagts avtalet. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningarna för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad och dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark.

BWG Homes AS, org.nr.988 737 798, har åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kronor per ljus BTA i prisnivå 2021-10-01.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 98,2 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

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 ett positivt nettonuvärde om 81 miljoner kronor motsvarande 300 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,29.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 98,2 miljoner kronor, varav 8,3 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 24,5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning för nyförläggning av ledningar. Försäljningsinkomster som avser bostäder beräknas till 174,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 172,6 miljoner kronor.

Investeringsutgifterna utgörs i huvudsak av ledningsflyttar, gatuinvesteringar i förändrad sektion på gatan samt grönkompensation. Investeringsinkomster består av ersättning för nyförläggning av ledningar. Staden projekterar serviser för ledningsanslutning. Bolaget bekostar ledningsanslutning till fastigheterna inom planen.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 316 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 176 procent.

Konduktören ingår i reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, Kommunfullmäktige 2019-09-02. Jämfört med beräkningarna som låg till grund för inriktningsbeslutet har investeringsutgifterna för Konduktören ökat med 47 miljoner kr och försäljningsinkomsterna med 55,7 miljoner kr. Nettonuvärdet har ökat med 19 miljoner kr. Projektet bidrar med ett större positivt nettonuvärde till Fokus Skärholmen än tidigare förväntat.

Tabell 1. Genomförandebeslut som fattats inom inriktningsbeslutet för projektet Fokus Skärholmen.

	Investeringsutgift (kr)	Försäljningsinkomst (kr)	Nettonuvärde (mnkr)
Fokus Skärholmen Reviderat inriktningsbeslut 2019	2 800 337 000	2 838 521 261	62
Projekt med genomförandebeslut	Investeringsutgift genomförandebeslut (kr)	Försäljningsinkomst genomförandebeslut (kr)	Nettonuvärde genomförandebeslut (mnkr)
Vårbergsvägen	518 300 000	436 200 000	-1
Vårfrugillet	9 300 000	80 900 000	79
Sätra Gård	9 800 000	37 100 000	22
Mälaräng	832 400 000	6080 000	-40
Vårbergstoppen	91 400 000	111 800 000	10
Söderholmen	126 000 000	120 400 000	15
Måsholmen	1 600 000	0	5
Summa fattade genomförandebeslut	1 588 800 000	786 400 000	90

Projekt inom Fokus Skärholmen som ännu inte har genomförandebeslut förutom Konduktören är Kråksätra, Björksätravägen södra, Sätra Centrum, Skärholmsdalen, Ålgrytevägen, Centrala Bredäng, Stångholmsbacken och Aspholmen.

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 98,2 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 24,5 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 (-)	-8,3	-6,3	-26,2	-26,4	-11,2	-19,8	-98,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24,5	24,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-8,3	-6,3	-26,2	-26,4	-11,2	4,8	-73,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	108,8	65,4	174,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8	max -1,8	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	107,2	43,8	21,5	totalt 172,6
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	105,1	41,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-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	0,0	-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 2,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 172,6 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Eventuella förändringar i byggkostnader vid entreprenad skulle kunna påverka investeringsutgifterna för projektet. Förändringar på bostadsmarknaden skulle även kunna påverka markprisets index negativt.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi är mycket god och bidrar positivt till koncernprojektet Fokus Skärholmens totala projektekonomi.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektets övriga måluppfyllnad redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som antogs 2019-09-02, dnr: E2018-03400.

Det aktuella projektets positiva resultat bidrar till genomförandet av övriga delar av Fokus Skärholmen, där utgifterna är större än inkomsterna.

Projektet utgör en del av ett stråk som binder samman Mälaräng och Centrala Bredäng. På hela sträckan längs Bredängsvägen byggs en cykelbana ut. Hela den aktuella delen av gatan planeras få sänkt hastighet till 40 km/h och kantas av bebyggelse.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har som mål att verka för 140 000 nya bostäder fram till år 2030.

Exploateringskontoret ska även verka för en mångfald av upplåtelseformer. Den aktuella exploateringen avser ytterligare cirka 160 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det inom stadsdelen Bredängs flerbostadshusbestånd i dag finns 20 % lägenheter i bostadsrätt och 80 % i hyresrätt.

Planen ingår i ett område som är utpekat som ett strategiskt samband i översiktsplanen. Projektet bidrar till att koppla samman Bredäng och Mälarhöjden.

Inom projektet har Bolaget åtagit sig att använda sin affärsmodell Deläga, som innebär att hyrköp erbjuds till köparen av bostadsrätt i projektet. Detta kan leda till att fler kan komma in på bostadsmarknaden som inte har ett långt sparande bakom sig då kravet på kontantinsats blir lägre.

Exploateringskontoret ska även planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar. Markanvisningen inom

detaljplanen Konduktören bidrar till mobilitetsåtgärder i bostadshus som uppmuntrar ökat cyklande och kan minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter.

Platsen har god tillgång till kollektivtrafik. Avståndet till Bredängs tunnelbanestation är cirka 700 m. Närmsta busshållplats (linje 163 mellan Bredäng och Kärrtorp) ligger cirka 160 m norrut.

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till också till målen om

- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Miljö

Inom det aktuella området har en översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende den ytliga jorden genomförts 2018. Kvartersmarken uppvisar föroreningshalter lägre än riktvärdena avseende MKM (mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktvärden), i majoriteten av de undersökta provpunkterna var halterna även lägre än KM (känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktvärden).

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Naturvärdena i området består främst i dess betydelse för spridning av arter knutna till ädellövträd. Exploateringen gör intrång i områden med påtagligt naturvärde (klass 3) och visst naturvärde (Klass 4) och ett knappt tiotal naturvärdesträd främst tall och ek avverkas eller påverkas, dock inga som betecknats som särskilt skyddsvärda.

Inom projektet kommer ett mindre antal nya ekar att planteras som gatuträd och parkträd. Därutöver kommer projektet att avsätta 2 miljoner kronor som grönytekomensation för ekologiska värden. Medlen kommer att användas för åtgärder avsedda att kompensera värden kopplade till spridningssamband för ek och ädellövskog i stadsdelen. Åtgärderna projekteras och genomförs inom ramen för kommande projekt i stadsdelen t ex Ålgrytevägen, Järnbärrvägen och Centrala Bredäng.

En liten fickpark anläggs inom projektet och en omfattande parkinvestering som görs i Slättens gårds park inom ramen för projektet Mälaräng, vilket kompenserar för rekreativa värden kopplade till grönytan som tas i anspråk för bebyggelsen.

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna har studerats under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sjösätts Stockholms stads metod med Integrerad barnkonsekvensanalys. Syftet är att kartlägga barnens perspektiv på utemiljön genom dialoger för att sedan formulera mål i planprojekten som ska bidra till att skapa bra närmiljöer för barn i alla åldrar inom Skärholmens stadsdelsområde. Arbetet med barnkonsekvensanalysen fortsätter inom ramen för planarbetet.

Jämställdhet

Projektet verkar för en mer jämställd trafikmiljö genom att förbättra möjligheterna att färdas med gång och cykel. Inom arbetet med Konduktören beaktas gång och cykelvägar på Bredängsvägen. Cykelbana läggs till och binds samman med övrigt cykelnät och gångbanan breddas. Hastigheten sänks även från 50 km/h till 40 km/h vilket skapar en mer trafiksäker miljö.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för Konst i Slättgårdsparken inom detaljplan Mälaräng.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att kommunfullmäktige kommer att kunna ta beslut om genomförande, försäljning och detaljplanens antagande under 2022. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske i slutet av 2023.

Efter antagande utförs byggnation av allmän platsmark med ledningsdragningar och arbeten i gata. Därefter tillträder Bolaget och bygger ut kvartersmarken. Finplanering av allmän platsmark görs inför inflyttning.

Bolaget planerar sin byggstart till första kvartalet år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2026-2027.

Risker och osäkerheter

Risk föreligger att planen överklagas av boende i området och att tiden för antagande av planen förskjuts.

Då marken är kuperad behöver en del sprängning ske innan marken kan bebyggas. Beroende på sammansättningen i berget kan detta variera i komplexitet. I vissa fall kan det påverka kostnader och tidplan mer än väntat.

Då arbeten med ledningar görs på en relativt lång sträcka och ledningar hämtas från olika ändar av Bredängsvägen kan tekniska svårigheter uppkomma som förlänger tidplanen.

I kalkylen har ett riskpåslag om 20% lagts på anläggningskostnader för allmän platsmark för att ta höjd för oförutsedda tekniska svårigheter under genomförandet.

Kommunikation

Förslaget har gått igenom en detaljplaneprocess där alla berörda parter har hörts. Kontoret har diskuterat stadens investeringar, så som grönkompensationsåtgärderna och ombyggnaden av gatan med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. Samtliga parter är överens om nuvarande förslag.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa

funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i kvarteret. Bostäder enligt LSS tillgodoses i andra kvarter inom planen för Vårbergsvägen. Bolaget är informerat om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på genomförandet av projektet för att utveckla bostäder tillsammans med staden inom planarbetet för Konduktören. Förslaget innebär ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter, i en stadsdel som i dagsläget har en stor andel hyresrätter. I stadsdelen är 80 % av bostadsbeståndet hyresrätter. Förslaget innebär även en hög ambitionsnivå vad gäller gröna p-tal och ett mobilitetsarbete som avser uppmuntra till minskat bilberoende.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal