

Handläggare
Elana Svanström
08-508 876 19

Till
Exploateringsnämnden
2022-06-09

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till AB Stockholmshem 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 FHR 1b Ormkärr upp till 2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 19
Växel 08-508 276 00
elana.svanstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Aktuellt ärende ingår i Fokus Hagsätra Rågsveds första etapp, Hagsätra centrum – Ormkärr.

AB Stockholmshem, nedan kallade Stockholmshem, föreslås få markanvisning för cirka 30 bostäder på mark som ligger intill ett markområde som markanvisades för bostäder 2019. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Detaljplan för området påbörjades under 2021. Investeringsbeslut bedömdes i tidigt skede understiga 10 mnkr och därför kunna fattas på delegation. Nu har projektet utökats och förutsättningarna landat och kontoret kan konstatera att projektet kräver inriktningsbeslut i exploateringsnämnden. Kontoret bedömer fortsatt 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 15,7 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent.

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

Bakgrund till markanvisningen

I enlighet med uppdrag i stadens budget påbörjades hösten 2016 områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Stadsdelarna har utretts för nybyggnation om minst 3000 bostäder och är utpekade för en stadsutveckling med särskilt fokus på social hållbarhet.

Aktuellt ärende berör projekt Ormkärr som är del av Fokus Hagsätra Rågsveds första etapp. Projektet markanvisades gemensamt till Byggvesta AB och AB Stockholmshem i december 2019 för 120-150 lägenheter. Detaljplanarbete påbörjades i maj 2021. Byggaktörerna har under planarbetet delat upp platserna och intill den mark som AB Stockholmshem markanvisats har ytterligare mark identifierats som lämplig för ny bebyggelse.

Eftersom att den tillkommande markytan är liten och kan planeras och genomföras som del av redan markanvisat projekt föreslår kontoret en direktanvisning till Stockholmshem på platsen.

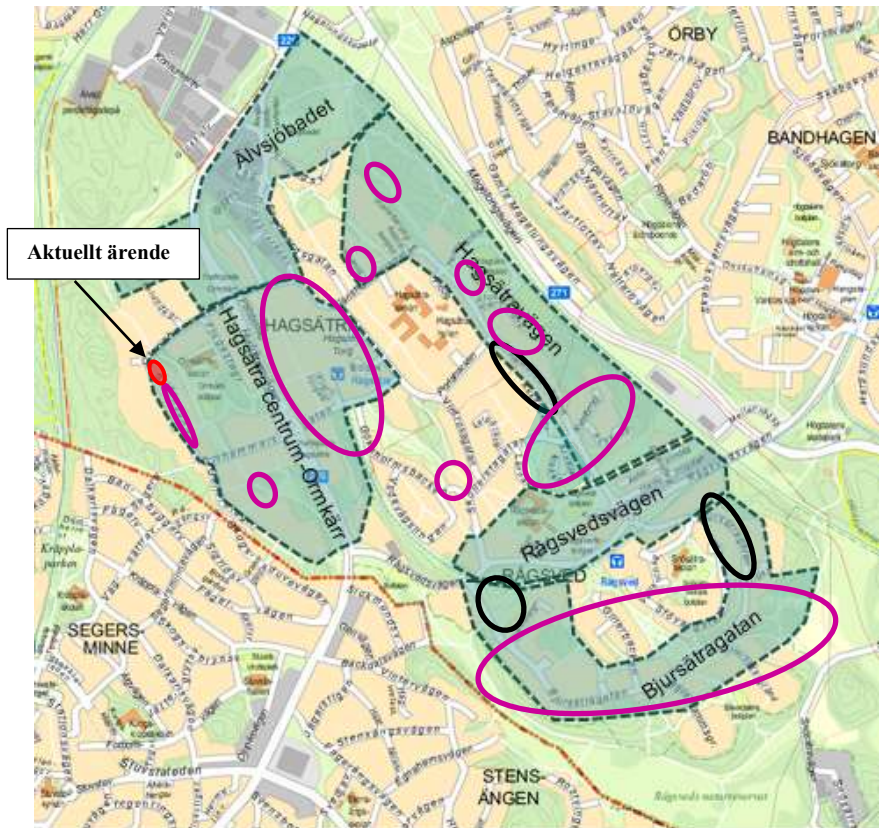


Illustration av etappindelningen för Fokus Hagsätra Rågsved. Arbete med etapp Hagsätra centrum-Ormkärr, etapp Bjursättragatan och etapp Hagsättravägen pågår. Tre Stockholmshusprojekt har antagna detaljplaner. Två av dessa är färdigställda och inflyttade. Projekt i detaljplaneskede markerade med rosa, projekt med antagna detaljplaner markerade med svart.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park- och ställningsverksändamål. Den del som är planlagd för ställningsverk nyttjas inte idag för ändamålet. En elnätsstation finns intill det område som föreslås markanvisas. Elnätsstationen ska fortsatt ligga i samma läge.



Aktuell markanvisning markerad med blått. Ytor som markanvisades i december 2019 markerade med rött.

Tidigare beslut

- 2016-11-10 Utredningsbeslut i exploateringsnämnden för områdesplanering för Hagsätra och Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamhet i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 12 mnkr.
- 2019-11-14 Reviderat utredningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med områdesplaneringen inom stadsdelarna för att starta upp kommande etapper samt att utreda förutsättningar utifrån tillkomna budgetmål, såsom arbetsplatser och kulturliv. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 25 mnkr.
- 2019-12-12 Markanvisning till ByggVesta AB och AB Stockholms hem för 120-150 lägenheter i hyresrätt på två platser i Ormkärr. Bolagen ska tillsammans pröva ett koncept för att effektivisera process och byggnation i syfte att uppnå minskade boendekostnader

- 2021-05-05 Start-PM för detaljplan Ormkärr. Aktuell markanvisning avses ingå i samma detaljplan.
- 2021-12-20 Förlängning av markanvisning (*Delegationsbeslut*).

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 30 lägenheter, motsvarande 1800 kvm ljus BTA i flerbostadshus. Stockholmshem föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Bolaget ska tillsammans med ByggVesta AB pröva ett koncept för att effektivisera process och byggnation i syfte att uppnå minskade boendekostnader.



Markanvisningsområdet markerat med gult.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att studeras vidare och prövas i planprocessen. Planeringen av den nya bebyggelsen inom projektet ska ha särskilt fokus på socialt värdeskapande i enlighet med Fokus Hagsätra Rågsveds intention. Bolag som vill bygga bostäder inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig genom markanvisningsavtalet att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. Vidare biläggs krav på att aktörerna ska arbeta för att uppfylla de effektmål som satts för aktuellt projekt i enlighet med stadens nya modell för socialt värdeskapande och de övergripande målen för Fokus Hagsätra Rågsved. Effektmålen ska under planprocessen

konkretiseras av bolagen till projektmål som senare kommer att biläggas vid överenskommelse om exploatering.

Effektmålen som Stockholmshem förbinder sig att arbeta för är:

1. Skapa ett aktivt gatusnitt och ett mervärde i gaturummet genom den tillkommande bebyggelsen längst Stjärnsundsgatan.
2. *Anpassa bebyggelsen vid Gällerstagränd till det befintliga parkstråket och tillskapa ett mervärde på platsen. (Ej tillämpbart för aktuell markanvisning)*
3. Tillskapa gemensamhetslokaler med social funktion.
4. Tillskapa prisrimliga hyresrätter som erbjuder värden som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.
5. Skapa målpunkter för boende i ett större omland.
6. Arbeta med tydlig kommunikation till närboende och medborgare.

Markanvisning sker i övrigt enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

I samband med markanvisning 2019 bedömdes investeringsutgifterna understiga 10 mnkr och kontoret avsåg därför att fatta inriktningsbeslut på delegation. Detaljplan för området påbörjades under 2021 och då såg kontoret närmare över projektets ekonomiska förutsättningar. Nu när bebyggelsens utformning och projektets förutsättningar har utkristalliserat sig ser kontoret att projektet kräver inriktningsbeslut i exploateringsnämnden.

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) positivt nettonuvärde om 1 miljoner kronor motsvarande 9 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,02.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15,7 miljoner kronor, varav 0,7 miljoner kronor är utgifter före år 2021, det vill säga redan nedlagda utgifter. De nedlagda utgifterna avser främst tid och utredningar. Kommande utgifter avser främst nödvändiga ledningsomläggningar, VA-anslutning till nya tomträttsfastigheter, grönkompensation och park. Cirka 25 % av utgifterna utgörs av risk.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 124 tusen kronor i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent. All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står Stockholms hem för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 15,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. 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 (-)	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-6,5	-7,1	-15,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-6,5	-7,1	-15,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Stadens utgifter/incomester 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							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
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	0,6	0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-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	0,0	-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 0,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Framförallt rör denna osäkerhet kommande ledningsomläggningar som kan visa sig dyrare än vad som idag förväntas.

Slutsats-ekonomi

Projektet uppvisar ett positivt nettonuvärde. Projektet har också budgeterat för oförutsedda händelser och risker och kontoret bedömer därför att kalkylen kan hålla över tid.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Denna markanvisning för cirka 30 hyresbostäder i Fokus Hagästra-Rågsved bidrar till nedanstående av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 400 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen 30 lägenheter i hyresrätt kan ställas i relation till att Ormkärr idag domineras av bostadsrätter.

Miljö

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Hållbarhetskrav

Stockholmshem 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 bedöms i placeringen vid Stjärnsundsgatan påverka barn positivt då bebyggelsen kan skapa mer trygghet och ett tydligare gaturum på platsen. Barnperspektivet behöver under detaljplanprocessen studeras vidare.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Utifrån det arbete som genomförts inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved och genom trygghetsmätningar framkommer att upplevd otrygghet är en utmaning i båda stadsdelarna. Genom dialoger och information från stadsdelsförvaltningen framkommer även att det är fler kvinnor än män känner sig otrygga. Det kommer också fram att män ofta ianspråkar offentliga rum som gör att kvinnor kan uppleva en begränsning i var de kan vistas. Ormkärr skiljer sig däremot på flera olika sätt från resterande Hagsätra och har en högre andel bostadsrätter och en annan socioekonomisk situation vilket eventuellt påverkar upplevd trygghet. Jämställdhet är en viktig aspekt i fortsatt arbete och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

Stockholm Konst har tagit fram ett konstprogram för hela projekt Fokus Hagsätra Rågsved där inriktning på konsten och placering föreslås. Sammanlagt ska projekten i Hagsätra och Rågsved avsätta 1% av investeringsutgifterna till 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 samråd för detaljplanen kommer att genomföras under hösten 2022. Mot bakgrund av detta planerar Stockholms hem sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 4, 2023.

Risker och osäkerheter

I Ormkärr är Stjärnsundsgatan den enda busstrafikerade gatan. Det är därför viktigt att studera busstrafikens framkomlighet i samband med byggnation i området. Den utpekade tomten längst Stjärnsundsgatan är smal och det är en utmaning att hitta en utformning som fungerar samt att hitta tekniska lösningar för att genomföra byggnationen.

Kommunikation

Kontoret har arbetat fram utbyggnadsförslaget i samverkan med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret inom Fokus Hagsätra Rågsveds projektgrupp. Gruppen ställer sig positiv till förslaget. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad. Markanvisning i förslaget läge möjliggör för bättre lösningar inom befintligt projekt där Stockholms hem tillsammans med Byggvesta AB prövar nya arbetssätt för lägre produktionskostnader, vilket i förlängningen möjliggör för prisrimliga hyresnivåer.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal