

Handläggare
Mauritz Ericson Montgomery
08-508 266 70

Till
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gröndal 1:1 i Gröndal till Folkhem Ask AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gröndal 1:1 till Folkhem Ask 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 hela planområdet i Gröndal upp till 7,6 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Ann-Charlotte Bergqvist
T.f. förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 70
Växel 08-508 276 00
mauritz.ericson.montgomery@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

I december 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden anta startpromemoria för planläggning av del av Gröndal 1:1 i

Gröndal och vid Fregattvägen (cirka 150 bostäder). Exploateringsnämnden beslöt samma tid ge en markanvisning till SKB om ca 50 hyresrätter inom planområdets norra delar, söder om Gröndalsvägen. För resterande delen av planområdet, norr om Fregattvägen, bestämde kontoret att markanvisning ska göras genom direktanvisning efter jämförelseförfarande, vilket nu redovisas som förslag enligt detta utlåtande.

Kontoret föreslår att en markanvisning ges till Folkhem Ask AB, nedan kallat bolaget, för ca 105 bostäder som ryms inom planområdets resterande delar, norr om Fregattvägen. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 24 000 kr per ljus BTA för bostäder och 5000 kr per ljus BTA för lokaler i bottenvåning.

Folkhem Ask AB ägs gemensamt av Rikshem AB och Nordr Sverige AB. Ägarbolagen åtar sig gentemot staden att solidariskt med bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt undertecknat markanvisningsavtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som staden och bolaget kan komma att ingå för markområdet.

Bolaget har under de senaste fem åren fått fyra markanvisningar om totalt 485 lägenheter.

Folkhem Ask AB inkom under jämförelseförfarandet med ett genomarbetat förslag som visar god förståelse för platsen och dess förutsättningar. Förutsättningar till goda boendekvaliteter ses som mycket stora. Förslaget innehåller fem punkthus som grundläggs delvis på plint för att minimera bergsprängning vilket bedöms ge en mindre inverkan på naturmarken. Genom sin höjd förstärker volymerna topografin i ett för Stockholm klassiskt stadsbyggnadsgrepp. Bebyggelsens fotavtryck är litet och därigenom tas hänsyn både till platsens höga naturvärden liksom till de boende i området, som fortfarande kan få utblickar genom släppen mellan husen. Arkitekturen är tydligt kopplad till sin samtid så väl som till stadsdelen Gröndal. Volymerna skulle gynnas av ett slankare uttryck och i arbetet framöver ser kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret goda möjligheter till en bearbetning av detta. Även garagelösningen behöver ses över under projektets gång.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet som rymmer hela planområdet, inklusive tidigare markanvisning till

SKB, redovisar positivt nettonuvärde om 190 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,3 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 482 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 261,1 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2022-12-01 (dnr E2022-04769).

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av större och moderna bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadsnämnden antog i december 2021 start-PM för planläggning av del av Gröndal 1:1 i Gröndal mellan Gröndalsvägen och Fregattvägen (cirka 150 bostäder). Planområdet är kuperat och sluttar mot norr. Området består av uppvuxen skog genom vilken en stig med trappa binder ihop Fregattvägen med Gröndalsvägen. Planområdet är cirka 27 000 kvm stort.

Exploateringsnämnden beslutade i december 2021 ge en markanvisning för ca 50 bostäder till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) inom planområdets norra delar mot Gröndalsvägen. Kontoret beslutade att resterande del av planområdet, norr om Fregattvägen, skulle markanvisas genom direktanvisning efter jämförelseförfarande. Inbjudan till jämförelseförfarandet gick ut till 24 byggaktörer som sökt markanvisning på platsen.



Figur 1, visar planområdet (svartstreckat med gul bakgrund). Markanvisningsområdet norr om Fregattvägen (röd streckat) visar området för aktuellt ärende. Tidigare markanvisat område (grön streckat) längs Gröndalsvägen (SKB). Blått område, norr om planområdet, visar närliggande pågående detaljplan för Bottenstocken 8.

Inför jämförelseförfarandet togs en ekologisk utredning fram för att sammanställa kunskap om Gröndals naturvärden och spridningssamband. Syftet med utredningarna var att kontoret bättre skulle kunna beakta den gröna infrastrukturen och ekologiska aspekter inför bl.a. aktuell markanvisning men också för att få ett bra kunskapsunderlag för analys av ekologiska spridningsvägar. Direktanvisning efter jämförelseförfarande bedömdes som ett bra sätt att ta in förslag där aktörerna studerade anpassning till platsens förutsättningar utifrån ovan nämnda naturvärden men också kulturmiljö, terräng och genomförbarhet.

Motiv till direktanvisning

Folkhem Ask AB har för platsen lämnat in ett genomarbetat anbudsförslag för ny bostadsbebyggelse innehållande cirka 105 lägenheter. Förslaget visar god förståelse för platsen och dess förutsättningar. Husen grundläggs delvis på plint för att minimera bergsprängning vilket bedöms ge en mindre inverkan på naturmarken. Förutsättningar till goda boendekvaliteter ses som mycket stora. Genom sin höjd förstärker volymerna topografin i

ett för Stockholm klassiskt stadsbyggnadsgrepp. Bebyggelsens fotavtryck är litet och därigenom tas hänsyn både till platsens höga naturvärden liksom till de boende i området, som fortfarande kan få utblickar genom släppen mellan husen. Arkitekturen är tydligt kopplad till sin samtid så väl som till stadsdelen Gröndal. Volymerna skulle gynnas av ett slankare uttryck och i arbetet framöver ser kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret goda möjligheter till en bearbetning av detta. Även garagelösningen behöver ses över under projektets gång.

Bolaget, Folkhem Ask AB, är ett helägt dotterbolag till Folkhem Trä AB. Folkhem Trä AB ägs i sin tur av Nordr Sverige AB som tillsammans med Rikshem AB (publ) åtar sig gentemot staden att solidariskt med bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt undertecknat markanvisningsavtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som staden och bolaget kan komma att ingå för markområdet.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts som tillfredsställande.

Bolaget har under de senaste fem åren fått fyra markanvisningar om totalt 485 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Gällande detaljplaner är Stadsplan 2 064A, för del av stadsdelen Gröndal från 1939. Planområdet är utpekade i översiktsplanen som stadsutvecklingsområde – komplettering. Längs med Fregattvägen, söder om aktuellt område, finns en sammanhållen smalhusbebyggelse från 1940-talet med byggnader som är gul- och grönklassade av Stadsmuseet. Byggnaderna är tre till fyra våningar höga och utförda i rött tegel eller puts i ljusa kulörer.

I Gröndal finns det ca 4500 bostäder i flerbostadshus, varav ca 720 utgörs av allmännyttan och ca 640 av privata hyresaktörer. Störst andel bostäder är 2 rk (ca 1790), därefter 3 rk (ca 1060) och 4 rk (ca 660). Minst andel är 1 rk (ca 480) och 5 rk (ca 180) samt lägenheter utan kök (ca 360).

Källa: (<http://statistik.stockholm.se/>).

De senaste åren har bara en markanvisning gjorts i Gröndal vilken tilldelades SKB år 2021 med 50 hyresrätter som kommer gemensamt planläggas med aktuell markanvisning.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för att påbörja detaljplaneläggning av området december 2021.

Exploateringsnämnden beslutade december 2021 att markanvisa ca 50 hyresrätter inom planområdets norra delar, till SKB.

Markanvisning

Aktuellt förslag innehåller nybyggnation av 105 lägenheter i flerbostadshus. Parkering ska förläggas i garage. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Socialförvaltningen har inkommit med behov av en LSS gruppbofastad om sex stycken lägenheter som kommer inrymmas inom planerad bebyggelse. Exploateringen ger därför även ett tillskott om 6-8 arbetsplatser.



Figur 2 Karta över markanvisat område.

Skisserna visar i stora drag bolagets förslag till projektets utformning. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Figur 3 Situationsplan från vinnande anbud av Folkhem. Potentiell utbredning på platsen.



Figur 4 Rendering av utbyggnadsförslaget

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Avtalet reglerar att marken ska överlåtas med

äganderätt till bolaget. Bolaget föreslås få markanvisning om ca 105 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Parkering ska förläggas i garage. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 24 000 kr per m² ljus BTA för bostäder och 5000 kr per m² ljus BTA för kommersiella lokaler. Bolaget ska även bygga en enhet om sex LSS-bostäder. De träd som föreslås bevaras ska ha trädskyddsområde motsvarande de rekommendationer som anges i stadens ”Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0”.

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

Expertrådet kommer behandla ärendet 2022-12-01 (dnr E2022-04769).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Detaljplan är redan beställd enligt tidigare beslut som godkändes hos stadsbyggnadsnämnden med ett start-pm för området i december 2021. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret bedömer att exploateringen, som omfattar hela planområdet, inklusive tidigare markanvisat område, ger ett överskott till staden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet i sin helhet, 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 netto-nuvärde om 190 miljoner kronor motsvarande 1 259 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

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

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,51.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,3 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av ny angoringsgata norr om Fregattvägen, breddning av trottoar vid Gröndalsvägen, upprustning av befintligt gångstråk, utbyggnad av ny lekplats, flytt av ledningar och grönkompensation.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 261,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 259,4 miljoner kronor.

Kontoret bekostar en anslutningsavgift per tomträttsfastighet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 269 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 482 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 48,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.							
Investering	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt	
Mnkr								
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,7	-1,6	-2,9	-2,9		-40,1	-48,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-0,1	-0,7	-1,6	-2,9	-2,9		-40,1	-48,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		261,1	261,1

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.

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 1,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 259,4 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. Försäljning av marken gör att kalkylen är robust givet rådande förutsättningar. Dock finns osäkerhet på utgiftssidan givet omvärldsläget med bl.a. stigande priserna på drivmedel och material. Därtill ses en stigande inflation som en faktor som kan påverka kalkylen på både inkomst- och utgiftssidan.

Kontoret har gjort känslighetsanalyser för att se vad som händer ifall inkomsterna skulle minska, t.ex. till följd av att exploateringsgraden skulle minska.

Vidare finns risk med att bygga i parkmark så till vida att det kan påverka kända spridningssamband men också medföra opinion mot projektet med en möjligen lägre exploateringsgrad som konsekvens.

Förskjutningar i tid påverkar även kalkylen så till vida att nuvärdet minskar om inkomster och utgifter skjuts framåt i tiden. Detta kan t.ex. ske till följd av överklagade entreprenadupphandlingar.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken.

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 400 bostäder i trähus
- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Arbetsplatser och lokaler

6-8 anställda per LSS-gruppbostad (sex lägenheter)

Miljö

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

- utökad naturvärdesinventering, ekologiska värden, rekreativvärden samt grönytefaktor
- ljudkvalitet, bl.a. buller från Essingeleden
- skyfall- och dagvattenhantering; fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån
- förekomst av markföroreningar

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte påverkas av/medför någon betydande påverkan på

- den övergripande grön- och blåstrukturen i Stockholm
- kända fornlämningar
- luftkvaliteten för omgivningen
- grundvatten och markförhållanden
- skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning samt transport av farligt gods

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret har tagit del av Stadsdelsvist åtgärdsförslag för biologisk mångfald från oktober 2022 vilket är ett dokument som är del i arbetet med att utveckla och stärka den biologiska mångfalden inom Stockholm stad. Åtgärdsförslag som rekommenderas på aktuell plats fokuserar på fåglar och vedlevande insekter. Det kan t.ex. vara att skapa högstubbar och trädruiner eller att friställa gamla träd och skapa faunadepåer. Kontoret har även avsatt medel i kalkylen till grönkompensation i form av förstärkningsåtgärder för ek- och barrskogssamband. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen tar i anspråk park- och naturmark och kan därmed minska tillgången till eventuella lekmiljöer i denna del av Gröndal. Barnkonsekvenser ska beaktas under planarbetet. Kontoret avser att utreda var och hur lekmiljöer kan stärkas och förbättras i anslutning till projektet samt har budgeterat för utbyggnad av ny lekplats.

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 kommer ta med jämställdhetsperspektivet i planprocessen. Exempelvis kommer stråk och kopplingar inom planområdet belysas för att skapa ökad trygghet och inkluderande miljöer.

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 26 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut och tecknande av överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 3, 2024.

Risker och osäkerheter

Planering för byggnation i kuperad terräng, delvis bullerutsatt, med kända barrskogssamband, i nära anslutning till befintlig bostadsbebyggelse är en utmaning som kommer studeras i planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av gruppbofastad om sex stycken lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av större och moderna bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Det vinnande anbudsförslaget för aktuell markanvisning enligt detta förslag har visat god förståelse för platsens och dess förutsättningar. Bebyggelsens fotavtryck är litet och därigenom tas hänsyn både till platsens höga naturvärden liksom till de boende i området, som fortfarande kan få utblickar genom släppen mellan husen. Folkhem avser att grundlägga husen delvis på plint för att minimera bergsprängning vilket bedöms ge en mindre inverkan på naturmarken.

Planering för varsam byggnation i kuperad terräng och parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen.

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal