

Handläggare
Kajsa Jonsson
08-508 264 98

Till
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Åkeshov 1:1 i Åkeshov till Maxera Bostad Holding 13 AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten del av Åkeshov 1:1 till Maxera Bostad Holding 13 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 projekt Kraftledningsstråket Åkeshov upp till 6 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

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

Sammanfattning

Maxera Bostad Holding 13 AB, nedan kallat bolaget, föreslås få en markanvisning för bostäder på ett markområde under ett befintligt kraftledningsstråk i Åkeshov, vilket planeras att nedläggas år 2023. Markanvisningen sker som en direktanvisning till bolaget. Aktuellt markområde är det tredje som markanvisas inom det övergripande projektet Kraftledningsstråket Åkeshov. I december 2021 markanvisades två angränsande markområden, del av Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4, till Besqab Bostadsmark XXXXVII AB avseende hyresrätter i flerbostadshus.

Programmet för centrala Bromma, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017, redovisar att det finns förtättningsmöjligheter inom detta område i Åkeshov. Området som är aktuellt för markanvisning består i huvudsak av skogsbevuxen mark där vegetationen hållits låg med hänsyn till ovanliggande kraftledningsstråk. Ett mindre bergparti finns på den norra delen av området.

Utbyggnadsförslaget innehåller totalt cirka 50 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och marken med äganderätt. Parkeringsbehovet löses inom kvartersmark i garage under jord/i souterräng.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 19 500 kr per kvm ljus BTA.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 51 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,5 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 218 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 88,7 miljoner. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-02-16.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret avser att ta upp en Start-PM till stadsbyggnadsnämnden i januari 2023. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett område med närhet till service och kollektivtrafik, samtidigt som det kan bidra till en blandad stad.

Bakgrund till markanvisningen

Genom Åkeshov sträcker sig idag ett kraftledningsstråk från nordöst till sydväst. Dessa kraftledningar kommer inom ett par år att omläggas och grävas ner i en annan sträckning. Därmed skapas förutsättningar för att uppföra ny bebyggelse inom området.

Inom programmet för centrala Bromma, godkänt i stadsbyggnadsnämnden 2017-08-31, redovisas att det finns förtättningsmöjligheter inom aktuell stadsdel. I december 2021 markanvisades två angränsande markområden, del av Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4, till Besqab Bostadsmark XXXXVII AB som ämnar uppföra flerbostadshus omfattande 55-85 lägenheter upplåtna med hyresrätt. I denna markanvisning föreslås ett tredje område för bostadsrättslägenheter att inkluderas i det övergripande projektet Kraftledningsstråket Åkeshov.

Marken anvisas genom direktanvisning till bolaget.

I tabellen nedan finns en sammanställning av de byggaktörer som de senaste åren har ansökt om markanvisning under kraftledningsstråket inom aktuell del av Åkeshov:

Byggaktör	Upplåtelseform
Besqab AB	HR/BR
Aros Bostadsutveckling AB	HR/BR
ByggVesta Development AB	HR
Gimle Bostad AB	HR
Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB	HR
Sveafastigheter Utveckling AB	Ej angivit upplåtelseform
Seniorgården AB	HR
Einar Mattson Projekt AB	HR
AB Svenska Bostäder	HR
Byggnadsfirman Erik Wallin AB	HR/BR
Åkes Sundvall Projekt AB	HR/BR/ÅG
Sekelporten AB	Ej angivit upplåtelseform
Selma Bostad AB och Besqab AB	BR
Bergsundet Development AB	HR
Rikshem AB	HR Seniorbostäder
Maxera Bostad AB (också tillsammans med Stockholmshem)	BR (HR)

För att eftersträva blandade upplåtelseformer samt att säkerställa god ekonomi i det övergripande projektet Kraftledningsstråket Åkeshov behöver markanvisningen ske för bostadsrätter med försäljning av mark. Vid val av byggaktör bland de bolag som sökt markanvisning för bostadsrätter har hänsyn tagits till om de redan fått andra markanvisningar de senaste åren i Bromma, platsens förutsättningar samt hur många markanvisningar berörda aktörer fått totalt sett i Staden under de senaste åren.

Utifrån dessa urvalsgrunder föreslås att Maxera Bostad AB får en direktanvisning för bostadsrätter inom området. Bolaget bedöms vara en stabil aktör med god genomförandeförmåga och har god lokal kännedom i centrala Bromma från tidigare projekt.

Maxera Bostad AB har sedan 2015 fått två markanvisningar om totalt 153 lägenheter, båda avseende bostadsrätter i Riksby, 2019 respektive 2021.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park-ändamål. Området består i huvudsak av skogsbevuxen mark, där vegetation hållits låg med hänsyn till ovanliggande kraftledningsstråk. Ett mindre bergparti finns på den norra delen av området. Längs med områdets södra gräns, invid Knypplerskevägen, finns en befintlig snedställd parkering.

Kringliggande bebyggelse i stadsdelen består främst av smala lamellhus från 1940-talet. Söder om Snörmakarvägen finns två ateljévillor från 1950-talet. Öster om aktuellt område vid Snörmakarvägen, på fastigheten Sykorgen 7, finns ett småindustrihus som omvandlats till bostäder under de senaste åren. Ytterligare österut finns samt ett relativt nyuppfört bostadshus inom Sykorgen 6.



Figur 1: Område som föreslås för markanvisning, markerat med röd, streckad linje, beläget mellan Snörmakargatan och Knypplerskevägen.

I Åkeshov utgör (uppgifter från år 2020) andelen hyresrätter 13 % av bostadsbeståndet, där samtliga lägenheter återfinns inom allmännyttan. Bostadsrätterna utgör 86 % av beståndet och i stadsdelen finns även fyra småhus. Källa: Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad (start.stockholm).

Inom programområdet för centrala Bromma har tidigare ett antal markanvisningar, främst inom stadsutvecklingsområdet Riksby, skett. Därutöver har markanvisning skett för cirka 100 lägenheter vid Spångavägen till Stockholmshem (november 2017). Detaljplanen vann laga kraft i april 2022. Byggstart bedöms preliminärt ske år 2023.

Vidare anvisade nämnden 100 studentbostäder i februari 2018 till Studentbacken AB inom Åkeshov 1:1 invid Drottningholmsvägen, Riksbyvägen och kvarteret Vadmalen. Planarbete för detta projekt pågår och samråd har skett.

Vid kvarteret Fannen i Åkeslund har 100 lägenheter anvisats 2017-12-01 och 2022-06-09 till AB Svenska Bostäder och 100-150 lägenheter till Gimle Bostad AB 2020-12-17. Projektet är under pågående detaljplanering, med samråd i november 2022.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt en markanvisning till Besqab Bostadsmark XXXVII AB avseende del av fastigheten Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4 2021-12-16 (dnr E2018-04265)

Stadsbyggnadsnämnden har 2017-08-31 godkänt programmet för Centrala Bromma. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 50 lägenheter i flerbostadshus. Två snedställda lameller i linje med Knypplerskevägen föreslås i 5-6 våningar. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Figur 2: Ortofoto med markanvisningsområdet markerat med röd, streckad linje.

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

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Marken avses att säljas till bolaget.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen ska lösas inom kvartersmarken i garage under jord/i souterräng. Bebyggelsens utformning och placering ska anpassas till omgivande topografi och befintlig bebyggelse med hänvisning till områdets kulturhistoriska värde. Ett för allmänheten tillgängligt stråk kan möjliggöras inom kvartersmark och förbinda den befintliga bebyggelsen med omkringliggande gatunät och rekreativstråk.

Staden och bolaget är överens om att priset för kvartersmarken ska vara 19 500 kr per kvm ljus BTA i prisläge december 2022 (värdetidpunkten). Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-02-16 (dnr E2022-04172).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret avser att ta upp en Start-PM för projektet till stadsbyggnadsnämnden i januari 2023 baserat på exploateringsnämndens begäran om planläggning 2021-12-16. 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. De ekonomiska konsekvenserna redovisas för projektet som helhet, d.v.s. för berörd markanvisning samt markanvisade bostäder inom del av Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4.

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 (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om

51 miljoner kronor motsvarande 488 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Två markområden kommer att upplåtas med tomträtt och berört markområde i denna markanvisning kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,88.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,5 miljoner kronor, varav 0,2 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, ombyggnation av gata och grönkompensationsåtgärder. Försäljningsinkomster som avser bostadsrättsbebyggelse inom del av Åkeshov 1:1 beräknas till 88,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 87,7 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 394 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 218 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 48,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. Inga investeringsinkomster beräknas i projektet. . Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m.					Senare	Totalt
	2022	2023	2024	2025	2026		
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-2,3	-3,0	-0,5	-29,8	-12,8	-48,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,2	-2,3	-3,0	-0,5	-29,8	-12,8	-48,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	88,7	88,7

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 för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. 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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kommentar	
Resultatpåverkan ExplN								
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	max 0,8		
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3		
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	år 2030	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	87,7	0,0	totalt 87,7	
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	0,0	88,3			
Resultatpåverkan TRN+SDN								
Driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0		
TRN+SDN								
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			

Projektet bedöms inte medföra några ökade drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 87,7 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. De utgifter som ligger till grund för lönsamhetskalkylen omfattar åtgärder som eventuellt inte blir aktuella i projektet eller blir i mindre omfattning än vad som i detta tidiga skede uppskattats. Bland dessa åtgärder återfinns omfattning av ledningsarbeten,

omfattning av grönkompensation, eventuell skyfallsåtgärd och i sådant fall dess omfattning samt vilka arbeten som blir aktuella med befintlig gata.

Inkomster från tomträttsavgälder och markpris är knutet till exploateringsens omfattning (uttryckt i kvm ljus BTA). Projektets inkomster kan således komma att ändras beroende på slutgiltig utformning. Kontoret har genomfört en riskanalys och räknat på ett försiktigt alternativ med en lägre exploateringsgrad för bostadsrättsdelen, och projektet visar även då ett positivt nettonuvärde.

Slutsats-ekonomi

Inkomsterna i projektet kommer främst att utgöras av markförsäljning. Kostnaderna består främst av ledningsomläggningar, gatuarbeten och grönkompensationsåtgärder. Projektet resulterar i ett positivt nettonuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Med projektet avses här båda markanvisningar, för hyresrätter inom del av Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4 samt föreslagen markanvisning för bostadsrätter inom del av Åkeshov 1:1.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- 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)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Miljö

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

- Ianspråktaga grönytor
- Trafikbuller
- Dagvatten
- Förekomst markföroreningar

Allmänhetens tillgång till angränsande grönområden ska beaktas och eventuell påverkan på ekologiska värden behöver utredas.

Enligt Stockholms bullerkarta finns det risk att området är utsatt för buller från tunnelbanan och närliggande Bergslagsvägen.

Det finns flera potentiellt förorenade områden i närheten, bland annat från verksamheter som utfört ytbehandling av metaller, elektrolytiska/kemiska processer, bekämpningsmedelslager, samt avloppsreningsverk. Förekomsten av markföroreningar måste undersökas vidare under detaljplaneskedet.

Det finns risk för lukstörningar från Bromma reningsverk. Reningsverket kommer dock att avvecklas och enligt nuvarande tidplan planeras nedläggning ske under 2026, det vill säga innan beräknad inflyttning.

Projektet bedöms inte påverka stads- och/eller landskapsbild i nämnvärd grad. Projektet ligger inte i ett område där miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas eller kan försämra luftkvaliteten för befintliga hus. Områdets geologiska och hydrologiska förutsättningar påverkar inte projektet i nämnvärd grad. Projektet ligger inte i en lågpunkt, i ett större rinnstråk samt bedöms inte heller öka risken för översvämning för befintlig bebyggelse vid ett 100-årsregn.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas 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 befintliga gator i området är mycket smala, tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Den aktuella platsen utgörs av ett kuperat område med naturmark som kommer att ianspråkta av den tillkommande bebyggelsen. Det finns emellertid fortsatt goda möjligheter till lek i området. I samband med exploateringen kommer befintligt gatunät ses över med hänsyn till närliggande skola. Lämpliga trafiksäkerhetsåtgärder kommer att utredas under planprocessen.

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.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Bromma anger 7 % att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller att de helt avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott². Bland kvinnor är det 10 % i Bromma som upplever det så.

I Bromma känner 16 % oro att vistas på en eller flera platser i sitt bostadshus eller dess närområde, bland kvinnor är det 21 % som upplever det så³. Bland dessa svarande, angav 72 % att denna oro uppstod på vägen till och från bostaden⁴.

I Bromma anger 15 % att de i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde, bland kvinnor är det 17 % som upplever detta⁵.

² Trygghetsmätningen 2020, Fråga 19.

³ Trygghetsmätningen 2020, Fråga 16: Känner du dig ibland orolig för att vistas på vissa platser i ditt bostadshus eller närhet därför att du skulle kunna utsättas för ett brott?

⁴ Trygghetsmätningen 2020, Fråga 17j.

⁵ Trygghetsmätningen 2020, Fråga 27d

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 detta projekt redovisas eventuella 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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören, då ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q2 2025.

Risker och osäkerheter

Tidplanen fram till byggstart är osäker eftersom kraftledningarna som passerar området idag ska ersättas och rivs innan byggstart kan ske.

Byggnation i närheten av tunnelbanan kan innebära försiktighetsåtgärder vid genomförandet vilket kan ha påverkan på tidplanen.

I området finns avloppstunnlar som ligger djupt ner i berget. Det ska vara möjligt att bygga ovanpå dessa, men det finns restriktioner kring byggnation inom eller intill dessa tunnlar som kan påverka planering och genomförande av projektet.

Tidplanen riskerar att fördröjas vid eventuella överklaganden av detaljplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att kompletteringsbebyggelsen noga utformas och passas in i området som har ett kulturhistoriskt värde.

Berörd stadsdelsförvaltning har i samband med markanvisningen för hyresrätter inom projektet uttryckt att de har behov av en gruppbofastad med sex bostäder samt gemensamma utrymmen enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i projektet. Då en gruppbofastad sedan tidigare påtalats inom projektet har stadsdelsförvaltningen uttryckt att fler lokaler inte är aktuella inom projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett område med närhet till service och god kollektivtrafik, samtidigt som det kan bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal