

Handläggare
Mauritz Ericson Montgomery
08-508 266 70

Till
Exploateringsnämnden
2023-05-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 intill Apelsinlunden i Solberga 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 Bostad AB och Storstaden Stockholm Fastigheter 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 Trätöffeln upp till 4 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

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

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Storstaden Stockholm Bostad AB och Storstaden Fastigheter AB, som ingår i samma koncernstruktur, har sökt markanvisning på en plats längs med Folkparksvägen invid kvarteret Trätöffeln i Solberga. Bolagen föreslås tilldelas en markanvisning för att bygga cirka 100 bostadslägenheter inom området.

Ungefär hälften av lägenheterna kommer att upplåtas med tomträtt för att bygga hyresrätter, vilket genomförs av Storstaden Fastigheter AB.

Den andra hälften kommer att förvärfvas av Storstaden Stockholm bostad AB för 14 500 kr per ljus BTA för uppförande av bostadsrätter.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 50 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 35 miljoner kronor varav ej aktiverbara utgifter är 0,4 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 241 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 76,4 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2023-03-16.

Bakgrund till markanvisningen

I juni 2017 bjöd exploateringskontoret in till markanvisningstävling för unga arkitekter på en plats längs med Folkparksvägen invid kvarteret Trätöffeln i Solberga. Syftet med tävlingen var att gynna nyskapande arkitektur, bredda arkitektmarknaden och fördjupa samarbetet mellan byggaktörer och unga arkitekter. Ansvariga arkitekter och arkitektsbolagets ägare fick inte vara över 40 år och byggherren skulle vara erfaren.

Andreas Martin-Löf arkitekter (AML) tog tillsammans med Serneke Projektstyrning AB fram det vinnande förslaget.

Exploateringsnämnden beslutade i juni 2018 att ge markanvisning för ca 80-100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till Serneke Projektstyrning AB.

Markanvisningsområdet är idag planlagt för parkändamål och består av en skogsklädd sluttning med hållmark och blandskog.

Tävlingsförslaget prövades i en planprocess fram till våren 2020 när Serneke meddelade att de inte kunde genomföra projektet mot bakgrund av att projektet inte var ekonomiskt genomförbart.

Storstaden Stockholm Bostad AB, som kom på plats två i markanvisningstävlingen, fick då förfrågan om att ta över projektet. Initialt bedömde de också att projektet inte var ekonomiskt genomförbart i den form som prövades och tackade nej. Under 2023 kom exploateringskontoret och Storstaden överens om att fortsätta planprocessen med en förändring av två utav fyra huskroppar och att hälften av planerad byggrätt upplåts med tomträtt till Storstaden Fastigheter AB för uppförande av hyresrätter. Resterande två huskroppar förvärvar Storstaden Stockholm Bostad AB för att upplåtas med bostadsrätt. I övrigt gäller samma villkor som i ursprunglig markanvisning. Kontoret avser teckna ett markanvisningsavtal med respektive bolag, som ingår i samma koncernstruktur, enligt detta utlåtande. Bolagen kommer även att fortsätta planprocessen med AML Arkitekter. Planprocessen tar vid där den slutade tidigare med mindre justeringar:

Kontroll har gjorts av bolagens kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

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



Figur 1: Markanvisningsområdet markerat i rött.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände 2018-06-14 markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Västberga 1:1 och Solberga 1:1 till Serneke Projektstyrning AB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2018-12-14.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 100 lägenheter i flerbostadshus. Kvartersmarken för de fyra kropparna kommer att delas upp på två fastigheter.

Kvartersmarken för en av fastigheterna avses upplåtas med tomträtt till Storstaden Stockholm Fastigheter AB och omfattar ca 50 lägenheter. Storstaden Stockholm Fastigheter AB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Kvartersmark för den andra fastigheten avses överlåtas med äganderätt till Storstaden Stockholm Bostad AB och omfattar ca 50 lägenheter. Storstaden Stockholm Bostad AB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Figur 2: Ortofoto över markanvisningsområdet.

Skisserna i figur 3 visar i stora drag bolagets förslag till projektets utformning.

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 byggaktören enligt detta utlåtande.



Figur 3: Skiss av AML Arkitekter – Storstaden Bostad AB

Följande huvudprinciper i markanvisningsavtalet ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas till hälften med bostadsrätt och till hälften med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostadsrätterna ska överlåtas med äganderätt till bolaget.
- Kvartersmarken för hyresrätterna ska upplåtas med tomträtt till bolaget.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Bolaget ska följa stadens hållbarhetskrav.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Bolaget ska följa den arkitektoniska inriktning som de presenterat i sitt tävlingsbidrag för fas 2 i markanvisningstävlingen för unga arkitekter.
- Bolaget förbinder sig att arbeta med AML arkitekter.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-03-16 (dnr E2022-05534).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostadsrätter för 14 500 kronor per ljus BTA.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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 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 50 miljoner kronor motsvarande 481 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken för bostadsrätterna kommer att säljas.
Exploateringsgraden uppgår till 2,61.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 35 miljoner kronor, varav 2 miljoner kronor är utgifter före år 2022 det vill säga redan nedlagda utgifter. Andel ej aktiverbara utgifter uppgår till 0,4 miljoner kronor. Utgifterna avser främst omläggning av fjärrvärme.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner.
Försäljningsinkomster som avser bostadsrätterna beräknas till 76,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 75,2 miljoner kronor.

Kontoret bekostar en anslutningsavgift per tomträttsfastighet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 283 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 241 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 35 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,0	-0,8	-1,0	-1,5	-0,2	-29,6	-35,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-2,0	-0,8	-1,0	-1,5	-0,2	-29,6	-35,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	76,4	0,0	0,0	76,4

Stadens utgifter/inkomster 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	0,4	0,4	0,4	max 0,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	max -0,8	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	75,2	0,0	0,0	0,0	totalt 75,2
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	75,6	0,4	-1,1		
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		

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 hälften av marken gör att kalkylen är robust. 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.

Vidare finns risk för opinion mot projektet med en möjlig lägre exploateringsgrad som konsekvens.

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

Kontoret har gjort känslighetsanalyser för att bedöma projektets lönsamhet vid minskade inkomster och ökade utgifter. Känslighetsanalyserna visar att projektet är robust och tåligt för vissa förändringar.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms ha en god ekonomi även vid en något mindre exploateringsgrad. Kontoret bedömer i detta tidiga skede att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Utöver det som redan är redovisat i tidigare beslut kan även följande nämnas:

Miljö

Platsen är idag en skogsklädd sluttning av hållmark och blandskog med enstaka grova ekar och grova tallar. Berg i dagen förkommer. I oktober 2021 tog staden fram en större ekologisk utredning och analys av Solbergaskogen och dess omnejd. Utredningens fokus var att utvärdera hur planerad bebyggelse längs Folkparksvägen kan påverka befintligt habitatnätverk för barrskog, ädellöv (ek) och groddjur, i och omkring Solbergaskogen. För aktuellt markanvisningsområde, som också ingick i utredningen, framgick endast innehållet som beskrivs

ovan samt fynd av tallticka vilket indikerar förekomsten mycket gamla träd. I utredningen framgår även att en mindre hackspett har noterats i två andra planområden i Solberga (detaljplan vid kv Rosenstenen och Snabelskon Dp 2017-13952).

I kommande planprocess kommer, i enlighet med redan framtagen ekologiutredning, en riktad utredning tas fram av mindre hackspetts nyttjande av Solbergaskogen med omnejd för att utesluta att arten påverkas av aktuella bebyggelseförslag längs Folkparksvägen. Andra riktade utredningar för aktuellt markanvisningsområde kommer hanteras under planprocessen. Resultatet av utredningarna kan komma att påverka projektets utbredning och exploateringsgrad.

Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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 Hägersten-Älvsjö är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 17 % jämfört med 21 % för hela staden. För kvinnor i Hägersten-Älvsjö är andelen 20 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 23 % i Solberga jämfört med 15 % i hela staden.

Den aktuella delen av Folkparksvägen har i dagsläget naturklädda berg och naturmark på den östra sidan samt bebyggelse med relativt slutna bottenvåningar och förgårdsmark mot gatan på den västra sidan. Längs Folkparksvägen går huvudstråk för cykel. Folkparksvägen trafikeras av buss mellan Älvsjö station och Telefonplan med hållplats inom aktuellt område. Telefonplans tunnelbana ligger ca 2km bort och Älvsjö pendeltågsstation ca 500 m bort.

Föreslagen markanvisning innebär fler boende i området, vilket kan ge större underlag för serviceverksamheter. Fler bostäder vända mot gatan innebär att vägen blir tryggare i jämförelse med dagsläget.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till hösten 2025 och första inflyttning bedöms till år 2028

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal tre 2025 då även en överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören.

Risker och osäkerheter

En osäkerhet som finns i dagsläget är det rådande läget på bostadsmarknaden. Storstaden bedömer i dagsläget att projektet i sin nuvarande form är genomförbart men om marknadsläget och inflationstakten skulle försämrats ytterligare finns risk att projektet senareläggs och då inte genomförs enligt den preliminära tidsplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. De ställer sig positiva till projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förtätningen i Solberga har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet binder samman Folkparksvägen med centrala Älvsjö och skapar en entré till Solberga. Detta ökar både tryggheten och underlaget för service i området.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal