

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77

Till
Exploateringsnämnden
2023-11-09

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen med Klövern Byggrätts AB Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Skärholmen 2:1 för projekt Ekholmsvägen till en projektutgift om 13,5 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 77
Växel 08-508 276 00
cristina.engwall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

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 stadsdelen.

Projekt Ekholmsvägen ligger norr om Skärholmens centrum på en höjd mellan två delar av Ekholmsvägen. Projektet syftar till att utgöra en värdefull komplettering av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, med kvalitativ och socialt hållbar stadsutveckling för området.

Detaljplanen möjliggör för cirka 100 bostäder, varav tio av dessa utformas som servicebostäder, samt en lokal för centrumändamål.

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med tomträtt med Klöver Byggrätts AB. Överenskommelsen innehåller en bilaga med åtgärder inom social hållbarhet som bolaget åtagit sig att utföra.

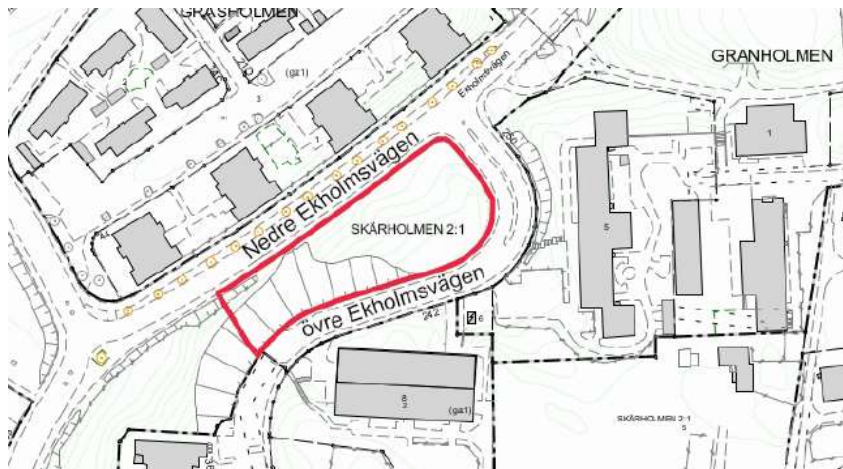
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 1 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,5 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 procent.

Projektet bidrar till att tillskapa bostäder i ett kollektivtrafiknära område. Den nya bebyggelsen ska bidra med kvalitéer i befintlig miljö genom bland annat ökad trygghet. Projektet ger också möjlighet till grönkompensationsåtgärder som ska stärka rekreativa och/eller ekologiska värden.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet är en del av Fokus Skärholmen som har ett särskilt uppdrag om socialt hållbar stadsutveckling, vilket innebär att exploateringen ska vara socialt värdeskapande utifrån de lokala behoven. Projektet ingår inte som en del i det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen.

Planområdet ligger mellan två delar av Ekholmsvägen, på en höjd norr om Skärholmens centrum i anslutning till ”Skärholmsterassen”. Projektet ligger nära stadsutvecklingsområdet Skärholmsdalen, norr om planområdet.



Figur 1. Projektets omfattning och lokalisering i Skärholmen.

Området utgörs idag av en trädbevuxen slänt utan höga naturvärden. Föreslagen detaljplan medger tre punkthus om totalt cirka 100 lägenheter varav tio av dessa ska utformas som servicebostäder åt socialförvaltningen.

Parkeringsplatser ska lösas i underjordiskt garage.



Figur 2. Utklipp från föreslagen plankarta.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-10-21.

Beslut om markanvisning till Järntorget Byggrätts AB (numera Klövern Byggrätts AB) har tidigare fattats i exploateringsnämnden 2021-10-21.

Beslut om ytterligare markanvisning för 50 hyreslägenheter till Klövern Byggrätts AB samt inriktningsbeslut har tidigare fattats i exploateringsnämnden 2023-03-23.

Överenskommelse om exploatering

Klövern Byggrätts AB, nedan kallat Bolaget, och kontoret har tagit fram en överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse som innebär att staden upplåter med tomträtt till Bolaget ett område om cirka 3100 kvadratmeter av fastigheten Skärholmen 2:1. Avgälden för bostäder baseras på de av kommunfullmäktige beslutade avgäldsnivåerna och avgälden för kommersiell lokaler beräknas till 162 kr/kvm ljus BTA och år.

Bolaget har som en del i att exploateringen ska vara socialt värdeskapande förbundit sig till särskilda åtaganden i enlighet med bilaga till överenskommelse om exploatering.

Stadens arbeten består främst i ledningsomläggning samt anläggande av ett hastighetssäkrat övergångsställe. Grönkompensation kommer att utföras för ianspråktagen grönyta inom Skärholmens stadsdel.

Överenskommelse om exploatering tecknas med Klövern Byggrätts AB. Bolaget har sedan det köptes upp i april 2022 av Klövern Birkin Holding AB (org.nr 559348-5351), blivit ett dotterbolag till Klövern AB (org.nr 556733-4379). Klövern AB åtar sig gentemot staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt överenskommelse om exploatering.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår projektutgifter till 13,5 miljoner kronor.

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 ett positivt nettonuvärde om 1 miljoner kronor motsvarande 11 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,98.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,5 miljoner kronor, varav 0,4 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflyttar från kvartersmark, servisanslutning för VA, anläggande av ett hastighetssäkrat övergångsställe och grönkompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 134 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 13,5 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,9	-1,2	-10,9	-0,2	0,0	-13,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-0,4	-0,9	-1,2	-10,9	-0,2	0,0	-13,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens projektbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte påverkas av genomförandet. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,1 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns inga identifierade stora ekonomiska risker i projektet för staden.

Slutsats-ekonomi

Kontoret anser inte att projektet är förenat med några stora ekonomiska risker för staden och att det ligger på en godtagbar kostnadsnivå för genomsnittet för exploatering inom staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Överenskommelsen bidrar till det initiala övergripande målet om 4000 nya bostäder i Fokus Skärholmen, varav den aktuella exploateringen avser cirka 100 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1929

lägenheter i hyresrätt, 960 lägenheter i bostadsrätt samt 547 bostäder i äganderätt.

Vidare stämmer projektet väl överens med stadens mål om bland annat bebyggelse i trähus, byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Målet om att rikta satsningar till fokusområden och samband är aktuellt då projektet utförs med särskilt fokus på att förstärka den sociala hållbarheten i området.

Social hållbarhet

Bolaget har i markanvisningsavtal förbundit sig till att efter bästa förmåga utgå från rapporter och strategidokument som tagits fram i Fokus Skärholmen för att exploateringen ska bidra till ökad social hållbarhet i området.

I överenskommelse om exploatering finns bilagd de särskilda åtaganden som Bolaget och staden konkretiserat vad avser aktiviteter och uppföljning. Ett urval av dessa är:

- Cirka 20 procent av bostäderna har en storlek som motsvarar fyra rum utöver kök.
- Erbjuder minst en praktik – eller lärlingstjänst samt feriearbeten till ungdomar i Skärholmen under byggskedet.
- Vid behov av lokal fastighetsförvaltning är ambitionen att anställa personal med anknytning till området.
- Genomföra trygghetsgranskning av bygglovs- och bygghandlingar samt vid slutbesiktning. Säkerställa utvändigt belysning etc. Protokollet laddas upp i uppföljningsportalen.
- Bli medlem i Skärholmens fastighetsägarförening för långsiktig samverkan med andra aktörer och fastighetsägare i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet ser inte att det finns behov eller möjlighet att tillämpa grönkompensationsåtgärder inom projektområdet utöver parkbänkar som ska placeras vid trottoaren längs med nedre Ekholmsvägen. Dock finns det ett stort behov i närliggande projekt att stärka ekologiska och/eller sociala rekreativa värden där grönkompensationen från detta projekt kan göra stor nytta inom Skärholmen.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis utförs stadens arbeten vilket inkluderar flytt av elledningar, belysningskablar och fiberkablar från blivande kvartersmark till allmän platsmark samt anläggande av ett trafiksäkerhetshöjande övergångsställe. Stadens arbete beräknas avslutas under år 2024.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Risker och osäkerheter

Kontoret ser inga risker kopplade till projektets genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Skärholmen i ett bra kollektivtrafikläge. Projektet bidrar till socialt värdeskapande stadsutveckling genom bland annat Bolagets konkreta åtgärder inom social hållbarhet och stadens bidrag till ekologiska och rekreativa värden genom grönkompensationsåtgärder i närliggande projekt.

Kontoret anser även att projektet stämmer väl överens med målen i stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal