

Handläggare
Bastien Lacombe
08-508 264 79

Till
Exploateringsnämnden
2024-05-16

Tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Sigbardiorden upp till 2 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

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

Sammanfattning

Aktuell markanvisning är belägen inom projekt Sigbardiorden i Bredäng. Exploateringsnämnden fattade 2021-12-16 beslut om markanvisning till Stockholms Kooperativa Bostadsförening för ny bebyggelse om ca 75 bostadslägenheter inom de egna tomträtterna Sigbardiorden 1 och 2.

Under planarbetet har det framkommit en möjlighet att tillskapa cirka 40 bostadslägenheter på en angränsade yta som ligger inom fastigheten Sätra 2:1. Området ligger precis vid Auroragränd och angränsar till projektet Centrala Bredäng. Det innebär att det totala antalet bostäder inom markanvisningen föreslås utökas till att omfatta totalt cirka 115 bostadslägenheter.

Marken som anvisas till Stockholms kooperativa bostadsförening kommer att upplåtas med tomträtt. Storstaden Stockholm bostad har sedan tidigare en markanvisning inom projekt Sigbardiorden för cirka 15 radhus, den marken avses att säljas. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Inriktningsbeslut för projektet fattades på delegation i december 2021. De prognostiserade utgifterna har sedan dess ökat varför ett reviderat inriktningsbeslut behöver fattas.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 22 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,7 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 driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 212 procent. Det ska jämföras med en täckningsgrad om 144 procent som redovisades i inriktningsbeslut. Den positiva förändringen beror på att markförsäljningen till Storstaden tillkommit sedan inriktningsbeslutet fattades.

Försäljningsinkomster som avser mark för radhusen beräknas till 29,1 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2023-02-16 (dnr E2022-02259)

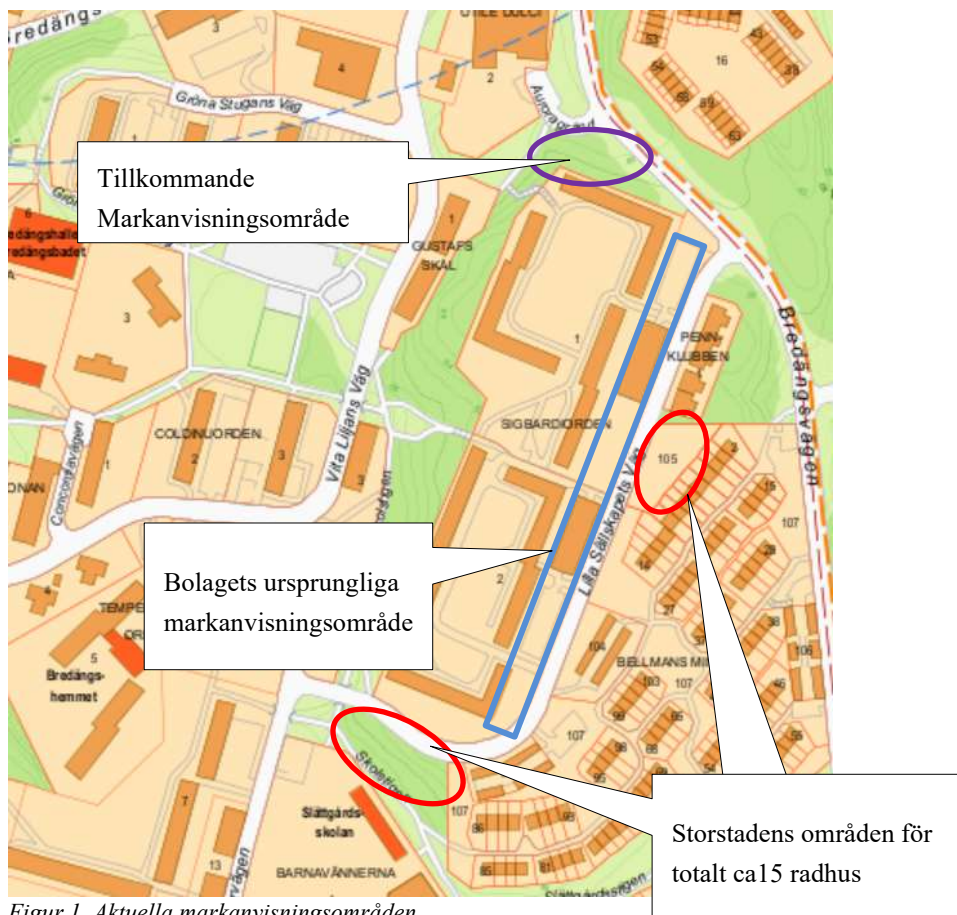
Projektet ligger väl i linje med stadens inriktning i Fokus Skärholmen och mål i budget. Projektet, som ligger i ett kollektivtrafikhärläge, kan bidra till ökad trygghet i området samt ger ett välbehövt tillskott av större bostäder i Bredäng.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden fattade 2021-12-16 (Dnr E2018-01116-2) beslut om markanvisning till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, nedan kallat bolaget, för ca 75 hyreslägenheter inom de egna tomträttsfastigheterna Sigbardiorden 1 och 2. Fastigheterna ligger längs Lilla sällskapets väg i Bredäng. Projektet ingår i Fokus Skärholmen.

Då arbetet med framtagande av detaljplanen dragit ut på tiden har markanvisningsavtalet förlängts med två år till 2025-12-16.

Under planarbetet har kontoret sett möjlighet att tillskapa fler bostäder i direkt anslutning till planområdet. Utifrån det har bolaget inkommit med en markanvisningsansökan på en yta inom fastigheten Sättra 2:1 som angränsar till den egna tomträttsfastigheten Sigbardiorden 1. Detaljplaneprocessen är i ett tidigt skede och detaljplanen har ännu inte varit på samråd.



Figur 1. Aktuella markanvisningsområden

Det aktuella markanvisningsområdet ligger i anslutning till bolagets befintliga tomträtt och av den anledningen finns det fördelar med att bolaget även utvecklar den aktuella ytan. Exempelvis är det lämpligt att den tillkommande byggrätten bildar en helhet med den övriga byggnationen och det underlättar även samordning kring parkeringsfrågan.

I samband med tilläggsmarkanvisningen åtar sig bolaget att 20 procent av det totala antalet bostäder ska bli större bostäder (fyror eller större) vilket bidrar till Fokus Skärholmens mål om att tillskapa bostäder för lokala behov.

Av dessa skäl har bolaget valts genom direktanvisning. Stockholms Kooperativa Bostadsförening (org.nr. 702001-1735), föreslås därför anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter inom området.

Bolaget har under de senaste fem åren fått fem markanvisningar om totalt 391 lägenheter.

Bredäng byggdes ut på 1960-talet. Det finns nästan 5 000 bostäder i Bredäng. 80 procent av dem är hyresrätter och en fjärdedel av dem tillhör allmännyttan. Cirka 13 procent av bostäderna är bostadsrätter och sju procent är äganderätter. Cirka sju procent är småhus. 40 procent av bostäderna är treor. Det är brist på stora lägenheter, som fyror och större.

Tidigare beslut

Datum	Nämnd/kontor	Beskrivning
2021-11-11	SBN	Start-PM Dnr 2021-14634
2021-12-16	ExplN	Markanvisning till Stockholms kooperativa bostadsförening om ca 75 lgh. Dnr E2024-00726
2023-03-23	ExplN	Markanvisning till Storstaden Stockholm Bostad om 15 radhus. Dnr E2023-00630

Tabell 1. Tidigare beslut

Tillägg till markanvisning

Den utökade markanvisningen gäller ytterligare cirka 40 bostadslägenheter, utöver de 75 bostadslägenheter som anvisades i december 2021. Området som föreslås tilläggsmarkanvisas ligger inom del av Sättra 2:1. Bolagets tidigare markanvisning omfattar fastigheterna Sigbardiorden 1 och Sigbardiorden 2. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Tilläggsavtalet innebär även att bolaget förbinder sig till att samtliga lägenheter inom projektet ska innehålla minst 20 procent lägenheter med fyra antal rum eller fler.



Figur 2. Tillkommande markanvisningsområde markerat i gult.

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 tillägg till markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Tidigare inriktningsbeslut fattades på delegation 2021-12-21 och redovisade investeringar om 5,3 miljoner kronor. Investeringarna har bland annat utökats med:

- 2,5 miljoner kronor i ökade kostnader för servisanslutningar.
- 6,7 miljoner kronor som avser kostnader förknippade med hastighetssänkande åtgärder i Lilla sällskapet's väg som inte rymdes i projektets budget i ett tidigt skede, samt anpassningar av Auroragränd som blivit aktuella i samband med denna tilläggsmarkanvisning.
- 2,2 miljoner kronor som avser ökade kostnader för utredningar och projektering samt exploateringskontorets

personal. Dessa kostnader har ökat dels på grund av att projektet dragit ut på tiden, dels för att planområdet visat sig bli större än vad som bedömdes i tidigt skede.

	Gällande inriktningsbeslut	Förslag till reviderat inriktningsbeslut
Projektutgifter (mnkr)	5,3	16,7
Projektinkomster (mnkr)	11	15
Försäljningsinkomst (mnkr)	0	26
Nettonuvärde (mnkr)	3	22
Täckningsgrad (%)	144	212

Tabell 1. Jämförelse mellan tidigare inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet 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 positivt nettonuvärde om 22 miljoner kronor

motsvarande 197 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Marken som anvisas till Stockholms Kooperativa bostadsförening kommer att upplåtas med tomträtt. Storstaden Stockholm bostad har sedan tidigare en markanvisning inom projekt Sigbardiorden för ca 15 radhus och den marken avses att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,75.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,7 miljoner kronor, varav 0,4 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst åtgärder som görs i Lilla sällskapetets väg och Auroragränd samt serviskostnader. 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

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 29,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 28,1 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 133 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 212 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 16,7 miljoner kronor i löpande prisnivå. 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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,6	-0,5	-5,5	-4,4	-5,4	-16,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-0,6	-0,5	-5,5	-4,4	-5,4	-16,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	29,1	0,0	0,0	29,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. 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	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5	max 0,5	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,1
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	max 0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	max 0,8	år 2028
Reavinster/förluster	0,0	0,0	28,1	0,0	0,0	0,0	totalt 28,1
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	28,6	0,5	1,9		
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		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. 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 1,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 28,1 miljoner kronor.

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.

Slutsats ekonomi

Projektet har en god täckningsgrad för att säkerställa genomförandet. Den allmänna platsmarken är redan utbyggd och endast gatujusteringar behövs mot den föreslagna byggnationen. Projektet kommer även samordna en del av de justeringar som behövs i Auroragränd tillsammans med projektet Centrala Bredäng om det är möjligt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument och det beskrivs i tjänsteutlåtanden för tidigare markanvisningar inom projektet.

Projektets måluppfyllnad redovisades i den ursprungliga markanvisningen. Nedan redovisas förändringar utifrån de tillkommande bostäderna.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 115 lägenheter upplåtna med hyresrätt vilket är i linje med stadens mål om att markanvisa 3 000 hyresrätter under 2024. Tilläggsmarkanvisningen innebär att SKB åtar sig att planera för 20 procent större lägenheter inom hela projektet. Det är positivt att projektet därmed nu ger ett större tillskott av bostäder med fler rum som hjälper till att skapa förutsättningar för att minska trångboddhet och ge möjlighet till att bo kvar i samma område när familjen växer.

Markanvisningsområdet är i ett gott kollektivtrafikläge med cirka 300 meter till Bredängs tunnelbanestation.

Ny bebyggelse kan bidra till ökad trygghet på Lilla sällskapets väg och vid Auroragränd, genom fler ögon på gatan.

Social hållbarhet

Kontoret har arbetat med socialt värdeskapande analys och fastslagit effektmål för projektet. Dessa är i korthet att projektet ska bidra med större bostäder för att tillgodose det lokala behovet samt att ny bebyggelse ska bidra till ett mer sammanlänkande och tryggt gaturum. Vidare ska stadsutvecklingen ge möjlighet till en ökad sysselsättningsgrad och att lokala företag och verksamheter kan stärkas.

Bolaget har utifrån detta redovisat följande åtaganden:

- Projektet bidrar med 20 procent bostäder som är fyror eller större för att tillgodose det lokala behovet.
- Erbjuda lärlingsplats eller en annan arbetsmarknadsåtgärd till lokal ungdom i samarbete med arbetsförmedlingen eller annan relevant partner.
- Genomföra trygghetsgranskning av bygglovs- och bygghandlingar samt efter färdigställande trygghetscertifiera.

Staden ser att föreslagna åtgärder ovan bidrar positivt till att uppfylla de effektmål som tagits fram inom projektet.

Tidig miljöbedömning

För den ytan som tillkommer projektet har en tidig miljöbedömning gjorts.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativvärden, stads- och landskapsbild, grön- och blåstruktur, kulturmiljö, fornlämningar eller luftkvalitet. Däremot ianspråkats en grönyta som bedöms ha visst ekologiskt värde. Området är dock inte ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det tillkommande området som ligger inom fastigheten Sätra 2:1 består av blandskog med tall, gran, asp, vårtbjörk och enstaka ekar samt fältskikt av blåbärstyp. Inom det angränsande projektet Centrala Bredäng har en naturvärdesinventering utförts där aktuell yta inkluderats. Området bedömdes ha ett visst naturvärde (klass 4). Väster om gångvägen precis utanför

markanvisningsområdet finns en bergknalle med högre naturvärde. Exploateringen väntas hålla avstånd till bergsknallen samt till gångvägen. Området har inga identifierade sociotopvärden.

Lämpliga kompenserande åtgärder kan vara att placera ut faunadepåer med ved från olika trädslag samt fågel-, fladdermus- och mulmholkar. Detta kommer utredas närmare i detaljplaneprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka tolv månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Nästa beslutstillfälle infaller vid tecknande av överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 2, 2025. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2025.

Risker och osäkerheter

Inga större risker anses föreligga. Parkeringssituationen behöver utredas för att inte försämra läget för de befintliga boende.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva till projektet.

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.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Bredäng. Projektet överensstämmer väl med mål i stadens budget.

Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge, nära Bredäng centrum. Bebyggelsen kan bidra till ökad trygghet i området genom fler ögon på Lilla sällskapetets väg och Auroragränd. Det är även positivt att projektet nu ger ett välbehövligt tillskott av större bostadslägenheter i Bredäng.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal