

2024-01-26

Handläggare
Ivan Matovic Söderström
08-508 869 21**Till**
Exploateringsnämnden
2024-03-21

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal för bostäder vid Vantörsvägen inom fastigheterna Långbro 13:1 och Herrängen 1:1 i Herrängen. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Nordfeldt Development AB respektive Wästbygg Projektutveckling AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Vantörsvägen upp till 4,9 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 869 21
Växel 08-508 276 00
ivan.matovic.soderstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet avser tilläggsavtal till markanvisningsavtal och inriktningsbeslut avseende 140 hyresrätter och 60 ospecificerade lägenheter upplåtna med antingen hyres- eller bostadsrätt invid Vantörsvägen i Herrängen.

Nordfeldt Development AB och Wästbygg Projektutveckling AB erhöll 2021 en ospecificerad markanvisning om 100 hyreslägenheter vardera inom fastigheterna Herrängen 1:1 och Långbro 13:1 i stadsdelen Herrängen. I linje med tidigare beslut som endast omfattade markanvisningen har exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret studerat specifika platser inom markanvisningsområdet som är lämpliga för exploatering med hänsyn taget till befintlig terräng och vegetation, med fokus på ekologiska värden. Markanvisningsområdet begränsas nu till att endast omfatta två mindre ytor intill gatan där kontoren bedömer att en exploatering har minimal påverkan på naturvärden.

Tidigare markanvisning innehöll enbart hyresrätter upplåtna med tomträtt. På grund av projektets förväntade projektutgifter i allmän plats behöver en del av marken säljas för att få bättre ekonomi i projektet. Utav totalt cirka 200 lägenheter kommer marken för 60 av lägenheterna att säljas.

För den del som ska säljas kommer bolagen förvärva marken för 14 500 kr per ljus BTA. Resterande del av projektet avses fortsatt upplåtas med hyresrätter på tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 39 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 83,3 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,3 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 150 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 90,5 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2023-12-07.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2024-02-14.

Sammantaget bedömer kontoret att den föreslagna exploateringen ger ett välbehövligt och värdeskapande tillskott av hyresrätter i ett område som idag till största delen domineras av villor.

Bakgrund

Nordfeldt Development AB (Nordfelt) och Wästbygg Projektutveckling AB (Wästbygg), nedan kallade bolagen, tilldelades i juni 2021 varsin markanvisning om 100 hyresrätter vardera inom ett gemensamt, ospecificerat område längs med Vantörsvägen. Kontoret har avvaktat med att gå upp med förslag till inriktningsbeslut samt begäran om planstart för att först bättre förstå vilka delar av området som innehåller exploateringsmöjligheter i förhållande till ekologiska värden på platsen.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att ny bebyggelse som omfattar cirka 200 bostäder i flerfamiljshus längs med Vantörsvägen kan prövas i en planprocess. Enligt bedömningen behöver markanvisningsområdet begränsas till två mindre ytor närmast gatan som idag är hårdgjorda och har mer gles vegetation överlag. Sammantaget bedöms att man inom dessa två områden kan låta bygga bostäder utan påtaglig påverkan på naturvärden och utan att områdets karaktär i övrigt går förlorad. Inom projektet kommer också möjlighet till grönkompensation att säkerställas för de eventuella naturvärden som kan komma att ianspråkta. För markanvisningsområdets avgränsning se bild 1 under stycket Tillägg till markanvisning.

Inom det numera specificerade markanvisningsområdet ianspråkta en hårdgjord yta ut som idag används av Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltnings parkdrift. I samband med planstart kommer en ersättningsplats att identifieras i samarbete med stadsdelsförvaltningen.

Herrängen består enligt Stockholms stads statistik nästan uteslutande av privata villor, med få flerbostadshus och hyresrättslägenheter. I stadsdelen pågår en detaljplaneprocess för utbyggnad av bistro och ett mindre flerbostadshus med åtta

lägenheter inom befintlig tomträtt Gigan 19. Detaljplanen väntas antas under 2024.

För markanvisningsområdet gäller detaljplanerna PL3417A och PL3534 enligt vilka fastigheterna inom det berörda området är avsedda för parkändamål.

Kontroll av bolagens kreditvärdighet och finansiella situation gjordes vid markanvisningstillfället. Under hösten har bolagens kreditvärdighet och finansiella situation bedömts i samband med markanvisningar av andra projekt inom staden. Bolagens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy bedömdes. Bolagens genomförandeförmåga bedömdes vara tillfredställande.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt markanvisning för platsen 2021-06-17.

Exploateringsnämnden har beslutat om yttrande rörande laglighetsprövning av markanvisningen 2021-10-21.

Tillägg till markanvisning

Kontoret har konstaterat att förväntade utgifter för staden inom projektet medför att viss del av marken inom projektet behöver säljas till skillnad från tidigare beslut då all mark skulle upplåtas med tomträtt. Utav totalt cirka 200 lägenheter kommer därför marken för 60 av lägenheterna att säljas. Resterande del av exploateringen avser fortfarande lägenheter i hyresrätt upplåtna med tomträtt. Utgångspunkten är att byggrätterna kommer fördelas lika mellan Nordfeldt och Wästbygg, där respektive bolag får 70 hyresrätter på tomträtt och 30 specificerade lägenheter som upplåts med antingen hyres- eller bostadsrätt på köpt mark.



Bild 1: Gulskrafferade områden visar markanvisningsområdets avgränsning.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av 13 lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktörerna åtar sig verka för att området planläggs enligt Socialförvaltningens behov. Projektet bidrar därmed till att skapa LSS-boenden i ett område som domineras av enfamiljshus där det normalt är utmanande att hitta lämpliga platser för bostäder med särskild service.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar tillägg till markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Nordfeldt och Wästbygg ska efter fastighetsbildning förvärva marken för de ospecificerade lägenheterna för 14 500 kr/kvm per ljus BTA. Priset är satt med en värdetidpunkt 2023-10-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-12-07 (dnr E2023-03625).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. 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.

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 39 miljoner kronor motsvarande 196 tusen kronor/ekvivalent lägenhet.¹ Marken kommer att upplåtas med tomträtt för cirka 140 lägenheter och säljas för cirka 60 lägenheter. Exploateringsgraden uppgår till 1,98.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 83,3 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst omförläggning av gång/cykelbana, ledningsflyttar och grönkompensationsåtgärder. Av dessa utgör 0,3 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.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 90,5 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 90,1 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 369 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 150 procent.

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

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

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 83,3 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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-2,0	-3,0	-29,8	-47,7	-0,8	-83,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-2,0	-3,0	-29,8	-47,7	-0,8	-83,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	90,5	0,0	0,0	90,5

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	1,2	1,2	1,2	max 1,2	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	totalt 0,3
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	max -2,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	max -2	år 2028
Reavinster/förluster	0,0	0,0	90,1	0,0	0,0	0,0	totalt 90,1
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	91,3	1,2	-3,0		
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 0,3 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,2 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 90,1 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.

Osäkerhetsfaktorer identifierade i detta projekt är möjlig skyfallsproblematik och ökade kostnader för anläggning av ny gång/cykelbana och övriga gatufunktioner längs Vantörsvägen samt påverkan på exploateringsgraden beroende av markens förutsättningar och bebyggelsens placering.

Andra faktorer som kan komma påverka kontorets kalkyl för projektet är osäkerheter i det rådande omvärldsläget med ändringar i konjunkturförhållanden och stigande priser.

Slutsats ekonomi

Projektets nuvärdeskalkyl visar att projektet har ett positivt nettonuvärde och bedöms ge ett överskott till staden. Inkomsterna genereras av försäljning av mark och tomträttsavgälder. Utgifterna består främst av investeringar i gång- och cykelväg, flytt av ledningar och grönkompensationsåtgärder.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Översiktsplanen pekar ut Vantörsvägen som stadsgata av lokal karaktär där ny blandad stadsbebyggelse bör utvecklas över tid. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det på denna plats finns möjlighet att tillföra bostäder samt förena målsättningen att utveckla Vantörsvägen till stadsgata med säkerställandet av en grön infrastruktur av värde för biologisk mångfald och rekreation.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet innefattar en gruppbostad med 13 lägenheter enligt SoL/LSS vilket väntas bidra med uppemot ett tiotal nya arbetstillfällen.

Social hållbarhet

Herrängen är ett område som i dagsläget domineras av villor. Genom projektet möjliggörs flerfamiljshus vilket bidrar till en variation av bostads- och upplåtelseformer och till att skapa en mer socialt blandad stadsdel. Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

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”. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Den mark som föreslås anvisas har delvis viss kupering och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras närmre under detaljplaneprocessen.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I områdena runtomkring finns flera förskolor och en skola. Genom en väl avvägd bebyggelsestruktur längs Vantörsvägen kan tillgängliga och trygga kopplingar mot intilliggande grönområde skapas och förstärkas vilket ökar möjligheten för barn att kunna nyttja naturområdena på ett tryggt sätt.

Jämställdhet och trygghet

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.

Planerad exploatering invid Vantörsvägen tillkommer i ett område med en övervägande andel småhusbebyggelse. Själva exploateringsområdet är dock glest bebyggt och kan i dagsläget te sig otryggt vid mörkrets inbrott. Längs Vantörsvägen finns det busshållplatser där trafikanter kan resa mellan bland annat Fruängen och Älvsjö. Fler bostäder i området ökar antalet

kollektivtrafikresenärer vilket bidrar positivt ur ett trygghetsperspektiv. Utöver utökad underlag för kollektivtrafik kan fler boende, fotgängare och cyklister inom området bidra till ökad trygghet. Fler människor i rörelse gör området mer tryggt och är något som gagnar båda könen och alla ålderskategorier. 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.

Miljömässig hållbarhet

Nedan beskrivs miljömässiga förutsättningar som projektet kommer utgå ifrån och hur förslaget hanterar kompensationsåtgärder för de grönytor som behöver ianspråkta.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och varit i kontakt med miljöförvaltningen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen kretsar framförallt kring bebyggelsens inverkan på det intilliggande skogsområdet. Det preciserade markanvisningsområdet består av två mindre, avgränsade markområden intill Vantörsvägen och är i huvudsak ianspråkta och hårdgjorda.

De aktuella platserna ingår i ESBO som utgör en viktig komponent i stadens ekologiska spridningssamband. Kontoret har därför gjort en bedömning av naturvärden på platsen. Den mark som är aktuell att utreda för bebyggelse bedöms utifrån stadens tillgängliga miljödata dock ha förhållandevis marginell betydelse för de ekologiska spridningssambanden som berör barrskogs- och ädellövskogsarter. Platserna bedöms inte påverka dessa spridningssamband nämnvärt eller de större ekarna längs Vantörsvägen. Vidare är inga fynd eller observationer av arter som särskilt behöver beaktas kända från platserna. Kontoret bedömer därmed att projektriskerna ur ett ekologiskt perspektiv är förhållandevis låga.

Kontorets sammantagna bedömning är att bebyggelsen kan utformas på ett sätt som lämnar de ekologiska värdena av betydelse i stort sett opåverkade. Under planarbetet kommer en utökad naturvärdesinventering längs Vantörsvägen utföras för att säkerställa att exploateringen inte ianspråkta mark med ekologiska värden av särskild betydelse. Inventering planeras även av skyddsvärda arter och träd. I det fall inventeringarna resulterar i ett behov av att utreda eventuella artförekomst

skyddsbehov kommer detta också att göras. Eventuella skyddsåtgärder kan komma att genomföras genom att bebyggelsestrukturen anpassas på ett passande sätt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönytor som exploateringen behöver ianspråkta kommer kompenseras. Dessa ytor bedöms i nuläget bestå av de gräs- och naturytor som sträcker sig längs delar av Vantörsvägens södra sida. Ianspråktagande av grönytorna kan påverka biologisk mångfald, större ekar och groddjur. Förslag till grönkompensation kan handla om att anlägga groddammar, anlägga och underlätta för etablering av ängsmark, och plantering av träd. Vilka åtgärder som slutligen är lämpligast 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 cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2027.

Risker och osäkerheter

Exploateringen kommer planeras utifrån platsens förutsättningar inklusive naturvärden. Beroende av vilka avvägningar som behövs och deras följdkonsekvenser kan exploateringens volym behöva skalas ner.

Detaljplanen kan överklagas vilket kan påverka projektets tidplan. Delar av den planerade exploateringen kommer sannolikt kräva nyförläggning av vattenledningar och dagvattenanläggningar, vilket också kan påverka projektets tidplan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret miljöförvaltningen och socialförvaltningen.

En del av exploateringsområdet används idag av stadsdelens parkdriftsenhet. En förutsättning i samband med projektets start blir att identifiera en ersättningsplats för stadsdelens parkdriftsbehov.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret 2023-02-14.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som uppfyller flera av stadens mål för bostadsbyggandet både på kort och lång sikt. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i ett område med övervägande andel villor. Genom bebyggelsen kan Vantörsvägen bättre aktiveras som en stadsgata vilket bidrar till ett tryggare gaturum. Kontoret ser det som möjligt att på denna plats förena målsättningen att utveckla Vantörsvägen till stadsgata med säkerställandet av en grön infrastruktur av värde för rekreation och biologisk mångfald.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal