

Handläggare
Jennifer von Hofsten
08-508 266 10

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16 i Solhem till Fastighets AB Sunrutas. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16 till Fastighets AB Sunrutas och ger kontoret 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 Örjan upp till 4,2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 10
Växel 08-508 276 00
jennifer.von.hofsten@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisning och inriktningsbeslut för ett utbyggnadsförslag som nämnden beslutade om förra året, men där ägarkonstellationen ändrats för en part som ingick i markanvisningsavtalet. Anvisningen behöver därför förnyas. Investeringskostnaderna har visats sig bli större än tidigare antagits varför ett reviderat inriktningsbeslut behöver fattas av exploateringsnämnden.

Amasten Fastighets AB, nedan kallat Amasten, fick i december 2021 markanvisning för ett utbyggnadsförslag som de genom ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Sunrutas (nedan kallat Bolaget), inkommit med samma år. Utbyggnadsförslaget omfattar dels Bolagets fastighet Örjan 23, dels tillskottsmark från stadens fastigheter Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16. Stadens fastigheter utgör cirka 66 % av projektets markareal och är idag obebyggda. Området är beläget i Spånga centrums utkant, cirka 300 meter ifrån Spånga pendeltågsstation.

Amasten såldes sedermera till SBB i Norden AB som är ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. SBB i Norden AB har därefter sålt Amasten till Neobo.

Markanvisningsavtalet som tidigare beslutats om löpte ut 2023-12-16. Genom ett ägarbyte i det bolag som var solidariskt ansvarig part i markanvisningsavtalet kunde avtalet inte förlängas av kontoret på delegation. SBB i Norden AB (org.nr 559053-5174) önskar nu vara solidariskt betalningsansvariga med Bolaget och ärendet föreläggs nämnden på nytt.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 000 kronor/kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 4 000 kronor/kvadratmeter ljus BTA för lokaler med värdetidpunkt oktober 2021. Expertrådet behandlade ärendet 9 december 2021.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 16 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,1 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 6,8 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 200 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 28,1 miljoner kronor.

Detaljplanearbete för projektet pågår. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Kontoret anser att det föreslagna projektet ligger i linje med intentionerna i översiktsplanens stadsbyggnadsmål om att bygga i goda kollektivtrafiklägen och förtäta stadens tyngdpunkter. En utveckling av fastigheterna innebär ett betydelsefullt tillskott av bostäder i området och kompletterar den befintliga bebyggelsen med hyresrättslägenheter i en del av staden som till stor del utgörs av villor.

Bakgrund till markanvisningen

Amasten inkom genom Bolaget med ett utbyggnadsförslag till staden år 2021. Kontoret bedömde då att projektet skulle kunna skapa cirka 120 små hyresrättslägenheter och eventuellt en mindre bottenvåningslokal. Amasten erhöll markanvisning genom beslut i nämnden den 16 december 2021. Då bedömdes investeringsutgifterna inte överstiga 10 miljoner kronor varför ett inriktningsbeslut fattades på delegation. Amasten såldes sedermera till SBB i Norden AB, ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. SBB i Norden AB har därefter sålt Amasten till Neobo. Bolaget äger fastigheten Örjan 23 som är bebyggd med ett småhus. Utbyggnadsförslaget omfattar även tillskottsmark från stadens fastigheter Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16. Stadens fastigheter utgör cirka 66 % av projektets markareal och är idag obebyggda.

Markanvisningsavtalet som tecknades med Bolaget löpte ut den 16 december 2023. Anledningen till att avtalet inte förnyades var att SBB i Norden AB sålt Amasten som är det bolag som är solidariskt betalningsansvariga med Bolaget och därför inte råder över att teckna bolagets firma med mindre än att exploateringsnämnden skulle fatta beslut om att godkänna säkerhetsbytet. Den 14 december 2023 fattades därför beslut i nämnden om att bland annat godkänna de ändrade ägarförhållandena för Amasten jämte dotterbolag och att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB går in som solidariskt ansvarig för de markanvisningar bolagen har erhållit från staden. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB meddelade dock efter nämndens beslut att de inte längre önskade att det är

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (org.nr 556981–7660) som ska vara solidariskt betalningsansvariga med Bolaget utan att det istället ska vara SBB i Norden AB (org.nr 559053-5174). Detta på grund av det sker en renodling av Bolagets bostadsprojekt vilka samtliga ska ligga under SBB i Norden AB.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för friliggande en- eller tvåfamiljshus.



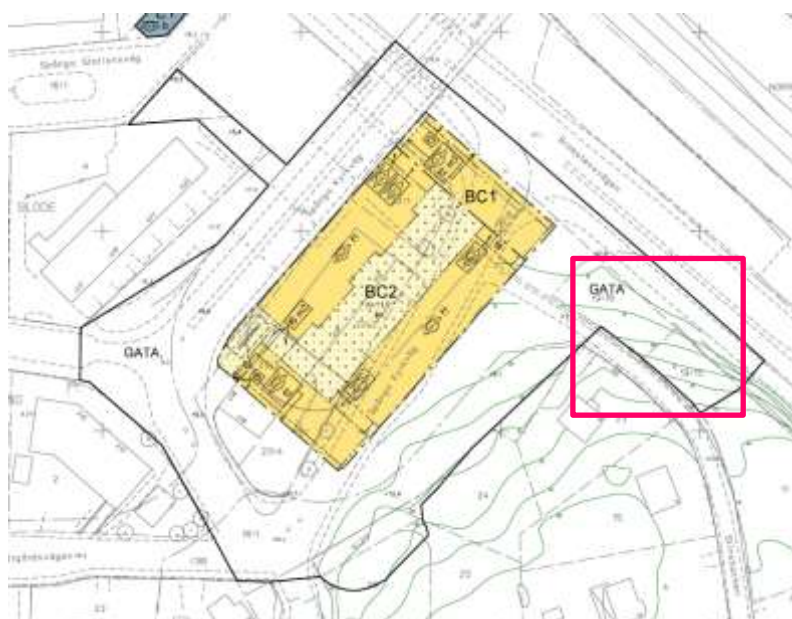
Projektets läge i stadsdelen Solhem. Blå linje markerar stadens fastigheter, grön linje markerar Bolagets fastighet och röd linje markerar projektets omfattning.

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 9 juni 2022 beslut om start-PM och detaljplanprocessen pågår. Samråd är beräknat till Q3 2024.

Spånga centrum är i gällande översiktsplan utpekade som ett centrum för flera stadsdelar. Solhem ligger inom *stadsutvecklingsområde – komplettering* och bedöms som helhet ha stora möjligheter till stadsutveckling. Ett tillskott av bostäder i området möjliggör vidare att fler människor får tillgång till såväl arbetsplatser som service.

Projektet kan bidra till att skapa en mer sammanhållen stad då platsen ligger längs med två utpekade urbana stråk. I den pågående planprocessen studeras hur den tillkommande bebyggelsen möter upp gatorna och hur den kan bidra till att stärka dessa som stadsgator. Området är beläget i Spånga centrumskans utkant cirka 300 meter ifrån Spånga pendeltågsstation. Ett stort serviceutbud återfinns i områdets direkta närhet.

I nordväst avgränsas aktuellt område av Spånga Kyrkväg, som i och med detaljplanen för Spånga C Öst planeras att rätas ut. I detaljplanen möjliggörs även för ett bostadskvarter i fem till sju våningar som är under uppförande. I och med detaljplanens genomförande kommer Stinsbackens anslutning till Spånga Kyrkväg att tas bort då Spånga Kyrkväg får ett annat höjdläge då vägen rätas ut. Detaljplanen möjliggör dock för en vändplan för Stinsbacken norr om fastigheten Örjan 23, mot Bromstensvägen.



Utdrag ur plankartan för Spånga C Öst som visar det intilliggande bostadskvarteret som är under uppförande samt den nya dragningen av Spånga Kyrkväg. Den rosa markeringen visar föreslagen placering för vändplanen.

I nordöst avgränsas området av Bromstensvägen och i söder angränsar det till villabebyggelse.

Exploateringen planeras inom stadsdelen Solhem. Fördelning mellan olika boendeformer i Solhem:

- 40,8 % bostäder i flerbostadshus, 58,7 % bostäder i småhus och 0,5 % specialbostäder.
- Av bostäderna i flerbostadshus är 20,5 % allmännyttiga, 14 % övriga hyresrätter och 65,5 % bostadsrätter.
- Av bostäderna i småhus är 0,4 % övriga hyresrätter, 3,6 % bostadsrätter och 96 % äganderätter.

Fastigheten Örjan 23, som ägs av Bolaget, kan tillsammans med Stadens intilliggande mark på ett effektivt sätt utvecklas för

bostäder. Tillsammans med exploateringen inom Spånga C Öst skapas därigenom ett sammanhängande gaturum. Kontoret föreslår därför att Stadens markandel i projektet, motsvarande ca 28 lägenheter, anvisas till Bolaget (org.nr. 559114-7938).

Kontroll har gjorts av Bolagets samt dess finansiär Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s kreditvärdighet och finansiella situation. Bolagets samt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Bolagets samt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s genomförandeförmåga har bedömts vara tillräcklig i detta projekt med delat markägande.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar om totalt 135 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra redovisningen i detta ärende.

Beslut om markanvisning och hemställan hos stadsbyggnadsnämnden om att upprätta detaljplan fattades 16 december 2021.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning 9 juni 2022.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 42 lägenheter i flerbostadshus, varav cirka 28 på stadens mark. Lägenheterna föreslås upplåtas med hyresrätt. Parkering ska anordnas i underjordiskt garage.



Flygfoto med markanvisningens ungefärliga utbredning markerat. Röd linje markerar projektets omfattning, blå linje markerar stadens fastigheter och grön linje markerar Bolagets fastighet.

Exploateringens innehåll och utformning 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 byggherren enligt detta utlåtande.

All mark överläts genom försäljning till ett markpris för bostäder med garage på 11 000 kronor/kvadratmeter ljus BTA och 4 000 kronor/kvadratmeter ljus BTA för lokaler.

Expertrådet godkände ärendet 9 december 2021. (dnr E2021-05081).

Planbeställning

Detaljplan är redan beställd och start-PM fattades i stadsbyggnadsnämnden 9 juni 2022.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 000 kronor/kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 4 000

kronor/kvadratmeter ljus BTA för lokaler med värdetidpunkt oktober 2021.

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 positivt nettonuvärde om 16 miljoner kronor motsvarande 377 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,52.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,1 miljoner kronor, varav 1,4 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggning, anläggning av gång- och cykelväg, anläggning av en trappa och tillhörande stödmur samt egen nedlagd tid.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 6,8 miljoner, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 28,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 26,8 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 377 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt varken lågt eller högt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda

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

utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 200 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 18,1 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 6,8 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Aek. Lo.m.						
Investering	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Måkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,4	-2,1	-2,2	-12,2	-6,2	0,0	-18,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,1	0,1	5,6	0,0	0,0	6,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,4	-2,0	-2,1	-5,5	-6,2	0,0	-11,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	28,1	0,0	0,0	28,1

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	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kommentar
Måkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter-kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0,2
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2027
Bevinstaxt förskjut	0,0	0,0	26,8	0,0	0,0	0,0	totalt 26,8
Täka 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	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	26,8	-0,2	-0,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Projektet har inga drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden eftersom omfattningen av allmän platsmark inte ökar nämnvärt i och med projektets genomförande. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter

något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 26,8 miljoner kronor.

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.

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

Slutsats-ekonomi

Projektet har ett positivt nettonuvärde och bedöms ge ett överskott till staden. Inkomsterna genereras av försäljning av mark och exploateringsbidrag. Utgifterna består främst av ledningsomläggning, egen nedlagd tid och investeringar i anläggning av gång- och cykelväg, trappa och stödmur.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 42 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 501 lägenheter i hyresrätt. Projektet ligger i kollektivtrafiknära läge mycket nära Spånga station och uppfyller därmed målet om att bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår. Tillsammans med det intilliggande projektet Spånga C Väst så bildar projekten ett sammanhållet gaturum vilket uppfyller översiktsplanens mål om värdeskapande kompletteringar.

Projektet ligger dessutom i direkt anslutning till Bromstensvägen, Sörgårdsvägen och Spångavägen som på längre sikt kan omvandlas till urbana stråk och kompletteras med ny blandad bebyggelse enligt översiktsplan.

Projektet bidrar även till målen om att:

- markanvisa 5000 lägenheter under 2024.
- markanvisa 3000 hyresrätter.

Arbetsplatser och lokaler

I planprocessen kommer man att pröva om en mindre lokal om cirka 30 kvadratmeter kan anses vara lämplig inom kvarteret men exploateringen bedöms inte generera några arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planeringen av bebyggelsen är framförallt hantering av dagvatten och hantering av buller från omkringliggande vägar och Mäljarbanan.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet planeras inom befintlig kvartersmark för villabebyggelse, som består av vildvuxen, obebyggd tomtmark. Kompensation för ianspråktagen grönyta är inte aktuellt. Området finns inte med bland de områden som pekats ut som livsmiljö i habitatnätverket för ädellöv. Spridningsmöjligheterna för groddjur är små med långa avstånd till andra groddjurs förekomster och kraftiga barriärer. Inga vatten eller fuktmiljöer som kan fungera för lek för groddjur påträffades naturvärdesinventering gjordes. Området ingår inte i utpekade ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO-områden).

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom stadens mark att uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvadratmeter och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

Tillgänglighet

Den mark som föreslås anvisas är till viss del kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under den fortsatta detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

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.

Ytan som avses markanvisas bedöms i princip inte användas idag. Den föreslagna exploateringen skulle bidra till ökad trygghet och säkerhet genom att skapa liv och rörelse i ett annars ganska mörkt och otrött läge.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att antagande av detaljplanen sker kring årsskiftet 2025/2026. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2028/2029.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut och ett beslut om markförsäljning. Detta beräknas preliminärt ske i slutet av år 2025.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att det finns risk att tidplanen förskjuts då detaljplanen kan bli överklagad.

Kommunikation

Stadsbyggnadskontoret bedriver ett planarbete för området. Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och de ser positivt på en utveckling av det aktuella området.

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.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det föreslagna projektet ligger i linje med intentionerna i översiktsplanens stadsbyggnadsmål samt att bygga i goda kollektivtrafiklägen och förtäta stadens tyngdpunkter. En utveckling av fastigheterna innebär ett betydelsefullt tillskott av hyresrättsbostäder i området och kompletterar den befintliga bebyggelsen som till stor del utgörs av villor. Ett nytt bostadskvarter i kombination med omdaning av Spånga Kyrkväg bildar en struktur som ger möjlighet att skapa en mer sammanhängande stad i enlighet med översiktsplanen samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal