

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 876 98

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Förlängning av och tillägg till markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1. Reviderat Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förlängning av markanvisningsavtal samt anvisar tillkommande lägenheter inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till AB Borätt och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till reviderad inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Samsö upp till 11,9 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 98
Växel 08-508 276 00
niklas.a.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet avser förlängning och tillägg till markanvisning till AB Borätt, nedan kallad Borätt, i projekt Samsö i Farsta samt revidering av tidigare inriktningsbeslut som nämnden fattade 2018-05-24. Projektet omfattar nybyggnad av 135 bostadslägenheter och utbyggnad av tillhörande allmän plats samt möjliggörande av en utbyggnad av Kvickentorpsskolan och en 6-avdelningsförskola.

Markanvisning till Borätt har skett i exploateringsnämnden 2018-05-24 varefter markanvisningsavtal har tecknats. Då avtalet har löpt ut syftar aktuellt tjänsteutlåtande bland annat till att förnya det tidigare markanvisningsavtalet. Ursprunglig markanvisning omfattade cirka 90 bostadslägenheter. Under planarbetets gång har antalet lägenheter kunnat utökas till cirka 135 st.

Vidare har utbildningsförvaltningen meddelat att de inte avser att bygga ut Kvickentorpsskolan inom närtid men att de önskar att slutföra planarbetet för att ha en framtida planreserv. Likaså finns i dagsläget inte behov av den nya friliggande förskolan som planeras i detaljplanen men även där genomförs planläggning för att skapa framtida planreserv.

Revidering av beslutet har blivit aktuellt till följd av att flera omtag behövs vidtas efter beslut i stadsbyggnadsnämnden. Historiken kring besluten finns beskriven i stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande Dnr 2011-16053. Det som främst varit utgiftsdrivande för exploateringskontoret är omtag i planeringen av allmän plats efter det andra samrådet som hölls i maj 2021. Kontoret kommer nu, efter att stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om svar på återremiss Dnr 2011-16053, göra ytterligare omtag i planering av allmän plats.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 125,1 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,8 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. Inkomsterna beräknas till cirka 6,3 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 148,2 miljoner.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

Bakgrunden till markanvisningen finns beskriven i tjänsteutlåtande Dnr E2017-03823. I markanvisningen beskrivs att Borätt vunnit en anbudstävling och tilldelats anvisning om ca 90 bostadslägenheter i flerbostadshus.

Projektet som helhet omfattar möjlighet till nybyggnation av cirka 135 bostäder i form av bostadsrätter och utökning av befintlig skola inom fastigheten Samsö 1 från cirka 650 elever till cirka 1 100 elever samt nybyggnation av en förskola om 6-avdelningar.

För att möjliggöra för att nå ny bebyggelse i projektområdet föreslås en ny vägkoppling ifrån Farstavägen.



Projektområdet markerat med röd streckad linje. Projektet ligger främst inom stadsdelen Farsta men tangerar även Hökarängen. I norr syns Lingvägens och i söder Farstavägen.

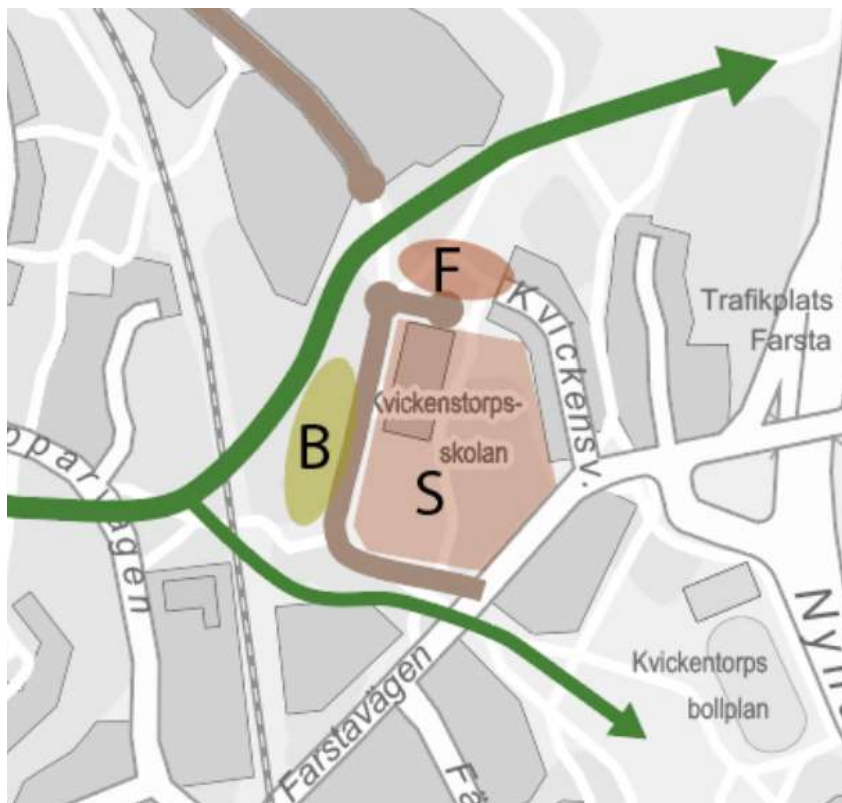
Markanvisningsavtal har tecknats med Borätt. Då avtalet har löpt ut syftar aktuellt tjänsteutlåtande bl.a. till att förnya det tidigare markanvisningsavtalet. Under planarbetets gång har antalet lägenheter kunnat utökas till cirka 135 och markanvisningen föreslås nu att justeras från 90 till 135 lägenheter.

Hösten 2022 har utbildningsförvaltningen meddelat att de inte avser att bygga ut Kvickentorpsskolan inom närtid men att de

önskar att slutföra planarbetet för att ha en framtida planreserv. Likaså finns inte behov av den nya friliggande förskolan som finns med i detaljplanen men även där genomförs planläggning för att skapa framtida planreserv för förskola.

Revidering av beslutet har blivit aktuellt till följd av att flera omtag behövs vidtas efter beslut i stadsbyggnadsnämnden. Historiken kring besluten finns beskriven i stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande Dnr 2011-16053. Det som främst varit utgiftsdrivande för exploateringskontoret är omtag i planeringen av allmän plats efter det andra samrådet som hölls i maj 2021. Justeringar som utretts är alternativ utan genomfartsmöjlighet, t.ex. att förlänga Lingvägen eller Farstavägen men att avsluta förlängningarna med en vändplan utan hopkoppling. Förslaget som projektet valde att presentera till detaljplanens granskning innebar att Farstavägen och Lingvägen kopplades samman men att gatan utformades med genomfartsförbud under skoltid, avsmalningar, gupp mm.

Kontoret kommer nu, efter att stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om svar på återremiss, Dnr 2011-16053, behöva göra ytterligare omtag i planering av allmän plats. Det som är aktuellt att se över är ett alternativ som avslutar en förlängning av Farstavägen med en vändplan i höjd med den nya förskolan. Farstavägen och Lingvägen binds inte ihop och möjliggör då inte för genomfartstrafik för motorfordon.



Figur 1. Bild från Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande Dnr 2011-16053 som visar hur en förlängning, i mörkrött, av Farstavägen är tänkt att ske och avslutas. Gröna pilar är grönkopplingar.

Inriktningsbeslutet har inte reviderats tidigare på grund av att kontoret under 2022 skrev fram genomförandebeslut som skulle ersätta inriktningsbeslutet men beslut fattades aldrig till följd av stadsbyggnadsnämndens beslut.

Skillnader mellan inriktningsbeslutet och förslag på reviderat beslut redovisas i nedan tabell.

Tabell 1. Siffror från inriktningsbeslutet från 2018 och det nu föreslagna reviderade inriktningsbeslutet.

	Inriktningsbeslut 2018	Rev. Inriktningsbeslut 2024
Utredningspengar	7 mnkr	11,9 mnkr
Täckningsgrad	240 %	112 %
Nettonuvärde	68 mnkr	15 mnkr
Utgifter	44,5 mnkr	125,1 mnkr
Försäljningsinkomster	107 mnkr	148,2 mnkr
Exploateringsutgifter ekv. lägenhet	245 tkr	857 tkr

Mer utredningspengar har blivit aktuellt till följd av flera omtag i planeringen tvingats vidtas. Vidare sjunker täckningsgraden till följd av att utgifterna ökat mer än inkomsterna, likaså nettonuvärdet. Som synes har utgifterna ökat vilket beror dels på en allmän ökad prisbild samt att kontoret fått in bättre underlag att bedöma utgifter utifrån.

Försäljningsinkomsterna har ökat till följd av att antal ljus BTA kunnat utökas.

Exploateringsutgift per ekvivalent lägenhet har ökat på grund av att skolan och förskolan har utgått ur kalkylen vilket minskar antalet ekvivalenta lägenheter samtidigt som utgifterna har ökat.

Tidigare beslut

Markanvisning till JM, Dnr E2010-513-00159	2010-12-09
---	------------

Start-PM stadsbyggnadsnämnden	2012-06-12
----------------------------------	------------

Redovisning av första samrådet i stadsbyggnadsnämnden	2014-10-09
---	------------

Inriktningsbeslut och markanvisning till AB Borätt och SISAB i ExplN	2018-05-14
--	------------

Redovisning av andra samrådet i stadsbyggnadsnämnden	2021-05-21
--	------------

Återremiss på godkännande av detaljplan i stadsbyggnadsnämnden	2022-10-20
--	------------

Markanvisning

Borätt tilldelades 2018-05-24 markanvisning efter att ha lämnat det högsta anbudet i den anbudstävling som kontoret bjöd in till under 2017. Enligt markanvisningsavtalet som tecknades ska Bolaget efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 200

kronor per m² ljus BTA bostad, värdetidpunkt november 2017, och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

På grund av att detaljplanearbetet kräver längre tid behöver detta avtal förnyas.

Under planarbetets gång har antalet lägenheter kunnat utökas till cirka 135 och markanvisningen föreslås att justeras från 90 till 135 lägenheter.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 200 kronor per ljus BTA

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 15 miljoner kronor motsvarande 121 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,87.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 125,1 miljoner kronor, varav 10,6 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnad av gata om cirka 330 meter och inklusive ledningsflyttar.

Av utgifterna utgör 0,8 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.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Projektinkomsterna beräknas till cirka 6,3 miljoner, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 148,2 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 144 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 857 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre och kan härledas till att en längre ny gatusträcka tillskapas samt att det är relativt få lägenheter som tillkommer. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 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 125,1 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 6,3 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 (-)	-10,6	-1,3	-7,0	-23,5	-59,6	-23,0	-125,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3	0,0	6,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-10,6	-1,3	-7,0	-23,5	-53,4	-23,0	-118,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	148,2	0,0	148,2

Stadens utgifter 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							Kom-
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	mentar
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	totalt -0,8
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	0,0	max 3,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 4	år 2032
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	144,0	0,0	0,0	totalt 144
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	144,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,8 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 7,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 144 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektekonomin, t.ex. exploateringsgraden förändras eller att stadens anläggningsarbeten blir dyrare än förväntat.

Kontoret har gjort känslighetsanalyser för att belysa riskerna vid utgiftsökningar och inkomstförändringar.

Fram till tillträdesdagen kan markpriset vid överlåtelse av mark ändras till följd av indexförändringar. I och med att tillträdesdagarna ligger relativt långt fram i tiden kan detta påverka det slutgiltiga försäljningspriset.

Skulle till exempel detaljplanen, stadens byggentreprenad eller andra beslut överklagas leder det till förskjutning i tidplanen.

På utgiftssidan finns risker avseende fördyrningar som kan uppstå vid exempelvis komplicerade ledningsomläggningar och genomförande av gatuombyggnationer.

Projektets täckningsgrad är i detta skede godtagbar, men kan påverkas av förändringar i projektets förutsättningar. Ett riskpåslag ingår i de kalkylerade utgifterna som tar höjd för oförutsedda och osäkra utgifter under projektets genomförande.

Slutsats ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara acceptabel. Kalkylen har succesivt förfinats utifrån projektets utformning. Trots stora investeringar för staden i form av nybyggnation av gata och ledningsflyttar bedöms projektet ge ett överskott till staden. Anledningen till det är främst försäljningsinkomsterna från marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet måluppfyllnad redovisas i tidigare inriktningsbeslut från 2018. I detta tjänsteutlåtande föreslås Borätt få en utökad markanvisning om cirka 45 bostadslägenheter som bidrar till målet om att markanvisa 5 000 lägenheter under 2024. Projektet bidrar även till bostäder inom Stockholmsförhandlingen och att rikta satsningar till fokusområden och samband.

Arbetsplatser och lokaler

Inom projektområdet möjliggörs för att utöka den befintliga Kvickentorpsskolan från cirka 650 elever till cirka 1 100 elever samt nybyggnation av en förskola om 6-avdelningar. I dagsläget är det dock ej bestämt när förskolan och skolan kommer byggas ut.

Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning i de planerade punkthusen utmed Lingvägen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget syftar till att kompensera för ekologiska värden kopplade till ek och tall, för att minimera exploateringens påverkan av ek- och barrskogssambanden. Som komplement till ek- och tallmiljöerna planteras blommande och bärande buskar samt mindre träd på ytor som inte kräver lika mycket utrymme som ek och tall. De träden gynnar insekter och fågellivet.

Vid planering av gestaltning av tomtmark och allmän platsmark inom de detaljplanelagda områdena bör gamla tallar visas särskild hänsyn. Tallar klarar sig utmärkt i gles stadsbebyggelse, likaså de rödlistade arter knutna till tall som noterats från naturvärdesinventeringen. Andra exempel på åtgärder är att anlägga nya ekmiljöer i närområdet till exempel i form av att plantera solitära ekar mellan bebyggelse eller att avsätta större områden för att anlägga nya ekmiljöer. Dessa bör då placeras i viktiga stråk där de kan stärka framtida spridning av arter kopplade till ek. Exempel på viktiga stråk i närheten pekas ut i rapporten "Stockholms stads Ekdatas, uppdatering och komplettering" (Greensway/Stockholm stad 2018). Andra viktiga åtgärder är att ta fram en skötselplan för ek- och tallskogsmiljöer i det aktuella ESBO-området.

Projektområdet ligger delvis inom ESBO varpå avgränsningen för framtagna naturvärdesinventering är betydligt mycket större än avgränsningen för detaljplaneområdet. Dessutom har en spridningsanalys tagits fram för att få bra analysunderlag av naturvärden.

Förslaget påverkar främst naturvärdesobjekt med klassning 3 (påtagligt naturvärde) samt klassning 4 (visst naturvärde). Inga Särskilt skyddsvärda träd påverkas av exploateringen och utbyggnad av allmän platsmark. Några skyddsvärda tallar behöver dock avverkas inom projektet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan godkännas i stadsbyggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2024.

Genomförandebeslut beräknas i exploateringsnämnden under början av 2025 varefter detaljplan och genomförandebeslut kan gå upp för antagande i kommunfullmäktige då investeringsvolymerna överskrider 50 mnkr.

Efter beslut i kommunfullmäktige kommer kontoret att ta fram ett förfrågningsunderlag för allmän plats och när det är klart kommer entreprenadarbeten att handlas upp. Arbeten ute på plats kan preliminärt påbörjas under 2026 och cirka ett till två år efter det kan Borätt tillträda och påbörja sin byggnation.

Borätt har en preliminär byggtid på 36 månader och kan påbörja inflyttning under 2030. Staden utför den sista finplaneringen under 2030.

Risker och osäkerheter

Ett antal olika risker har identifierats och nedan lyfts de som bedöms ha störst påverkan på projektet.

Det finns flera beroenden i tidplanen. T.ex. att detaljplanen vinner laga kraft, ledningsarbeten, överklagande av stadens entreprenad och att SISAB ska ha kvar skolverksamhet samtidigt som staden bygger ut allmän plats.

När detaljplanen vinner laga kraft minskar tidplanerisken och risken för större omtag. Väl när detaljplanen vunnit laga kraft påbörjar staden arbete med att ta fram ett förfrågningsunderlag för allmän plats som sedan används för att handla upp entreprenader.

Vid genomförande ute på plats måste kontoret utföra arbeten med befintliga fjärrvärmeledningar (i drift). Dessa arbeten kan bara utföras under perioden maj-september och skulle dessa arbeten hamna fel i tiden kan de påverka tidplanen.

Vidare planerar SISAB att ha skolverksamhet igång under tiden som kontoret bygger ut allmän plats vilket kommer kräva samordning mellan parterna och att kontoret är extra varsamma för att inte påverka på skolverksamheten i större utsträckning.

Det är därför viktigt att bevaka tidplanen löpande och informera samtliga berörda om förändringar eller förseningar sker.

Kommunikation

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen.

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

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.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till projektet som förutom ett tillskott av bostadsrätter stärker kopplingen mellan stadsdelarna Farsta och Hökarängen. Projektet möjliggör dessutom för fler skolplatser i växande stadsdelar. Positivt är även att projektet bidrar till att 2013 års Stockholmsförhandling och Stockholms stads bostadsmål till 2030.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal