

Handläggare
Agnes Skovdal
08-508 876 42

Till
Exploateringsnämnden
2024-09-26

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäck till JM AB, Selvaag Bostad AB, AB Stockholmshem och Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till JM AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Selvaag Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till AB Stockholmshem och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Molntappen 58 och Skarpnäcks gård 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projektet Skarpa by och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projektet Skarpa by upp till 61 miljoner kronor

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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

(inriktningsbeslut), som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

6. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

I sydöstra Skarpnäck ligger området Skarpa by. I området finns Skarpnäcks herrgård som omgärdas av vårdbyggnader från 1960-talet. Byggnaderna förvaltas idag av fastighetskontoret och är uthyrda för olika verksamheter, bland annat vårdverksamhet inom beroendevård, en verksamhet som länge funnits på platsen. Området identifierades för bostadsutveckling inom programmet för Bagarmossen-Skarpnäck och föreslås utvecklas för cirka 800 bostäder. Övriga delar av programmet i Skarpnäck omfattar sammantaget närmare 3000 bostäder i olika skeden av utveckling. Herrgårdsområdet planeras att bevaras och utvecklas som mötesplats. Någon eller några av byggnaderna från tiden som vårdinstitution föreslås bevaras. Stockholmshem, som äger fastigheten Skarpa by 1:1 i området, föreslås en markanvisning med tillskottsmark för utveckling av bostäder. En befintlig trädgårdshandel föreslås flyttas söderut för att möjliggöra ett tydligare parkrum vid herrgården. Nordväst om Skarpa by anvisas tillskottsmark till SISABs befintliga tomträtt för utökning av Molntappens förskola. Kopplingar till Skarpnäck och omgivande naturreservat ska stärkas.

Exploateringskontoret har ett budgetuppdrag att utveckla en ekostadsdel inom området. En vision för ekostadsdelen har arbetats fram tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadens hållbarhetsspecialister. Visionen vilar på tre övergripande mål: *klimat och resurssmart, levande och långsiktig* och *med naturen som nav* och visionen kommer att konkretiseras ytterligare under det fortsatta arbetet. Nyttan av olika lösningar och deras genomförbarhet ska utredas under detaljplaneprocessen. Arbeta kommer att ske i fokusgrupper tillsammans med stadsbyggnadskontoret, stadens hållbarhetsspecialister, byggaktörer och övriga medverkande i projektet. Målen och hur dessa ska uppnås ska konkretiseras i en hållbarhetsstrategi.

Markanvisning föreslås, efter ett jämförelseförfarande utformat efter budgetuppdraget, till byggaktörer som bedöms kunna bidra till inriktningen om en ekostadsdel.

Arbetet med detaljplanen bedöms pågå i cirka 52 månader och första inflyttning uppskattas kunna ske 2031.

Markanvisningsförslaget har sin grund i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2016 och innehåller förslag på hur stadsdelarna kan utvecklas med nya bostäder. Det aktuella förslaget för Skarpa by har sin grund i programmet.

Inom ramen för detta ärende föreslås inriktningsbeslut fattas för hela Skarpa by. Ärendet omfattar därmed även fortsatt arbete med kvarter som ej markanvisas i detta beslut, totalt föreslås elva bostadskvarter utvecklas inom hela området varav sju markanvisas i detta ärende. De återstående kvarteren planeras att anvisas preliminärt 2026 efter samråd för att bidra till visionen för området. Fortsatt utredning ska ske för projektets södra del och de delar av den befintliga bebyggelse som planeras att bevaras. Kvarteren som markanvisas enligt detta beslut (se figur 4 sida 5) föreslås upplåtas enligt:

- Kvarter A-B. JM AB, nedan kallat JM, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 500 kr per ljus BTA. Cirka 100 bostäder, upplåts med bostadsrätt.
- Kvarter C-D. Selvaag Bostad AB, nedan kallat Selvaag, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 500 kr per ljus BTA. Cirka 100 bostäder upplåts med bostadsrätt.
- Kvarter F och H. AB Stockholmshem, nedan kallat Stockholmshem, anvisas tillskottsmark i anslutning till den egna fastigheten Skarpa by 1:1. Marken avses upplåtas med tomträtt. Cirka 80 bostäder, upplåts med hyresrätt.
- Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB, anvisas tillskottsmark inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 för utökning av förskolan Molntappen inom tomträttsfastigheten Molntappen 58. Upplåts med tomträtt.

JM och Selvaag tilldelas markanvisning efter jämförelseförfarande. Stockholmshem och SISAB markanvisas genom direktanvisning.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 127 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 487,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 68,1 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 försäljning beräknas till 767,3 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 187,9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 129 procent.

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

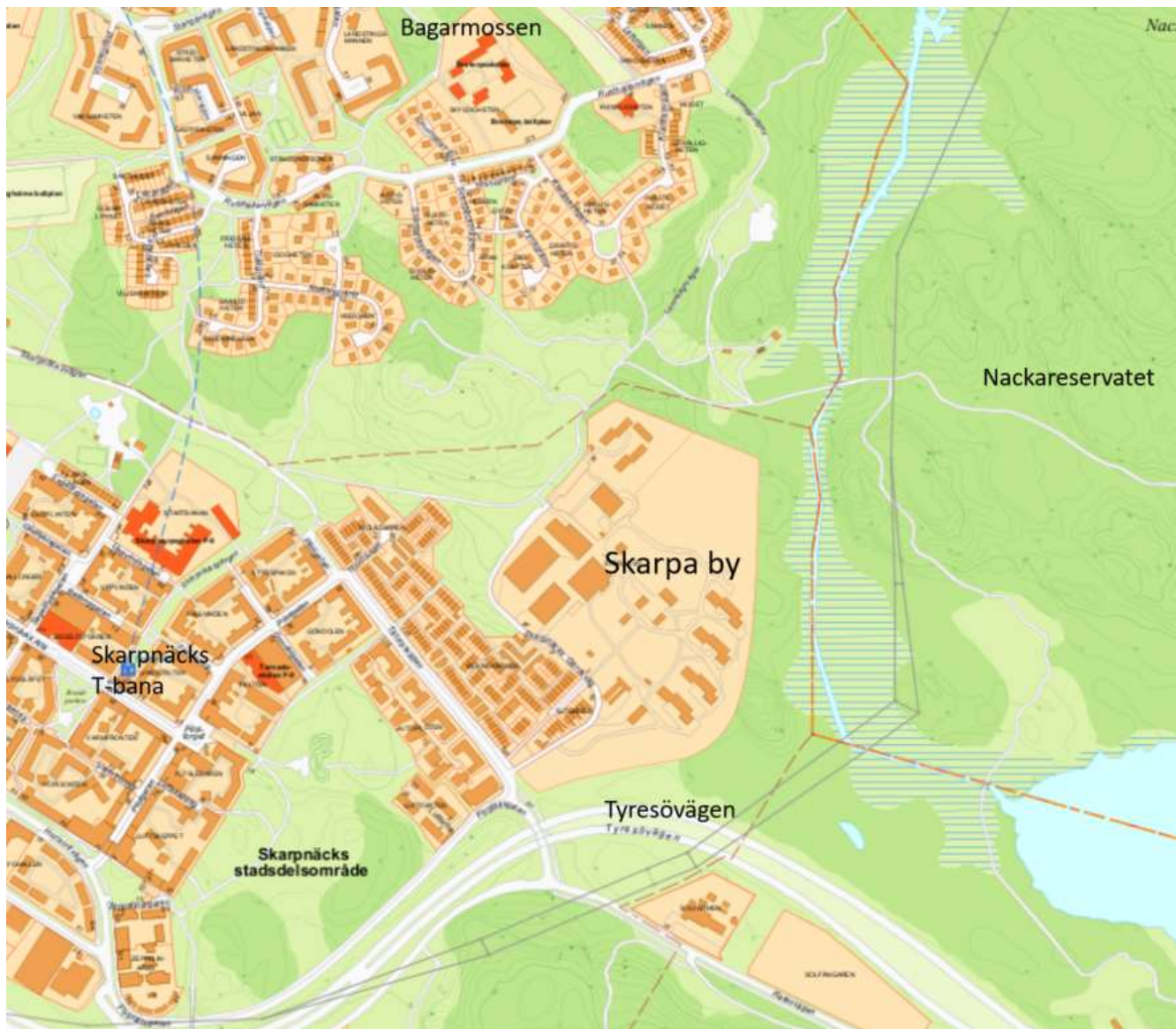
Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att projektet är en välkommen utveckling inom Skarpnäck och har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och åstadkomma en ekostadsdel som kan ge lärdomar till framtida stadsutveckling.

Bakgrund till markanvisningen

En utveckling av Skarpa by följer såväl intentionerna i översiktsplanen som programmet för Bagarmossen och Skarpnäck (Dnr 2014-12380) som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2016. Det aktuella bebyggelseförslaget för Skarpa by har sin grund i detta program.

Skarpa by ligger i östra Skarpnäck och gränsar i söder till Tyresövägen och i öster till Nackareservatet.



Figur 1: Orienteringskarta för Skarpa by

Centralt i Skarpa by finns Skarpnäcks herrgård som omgärdas av en institutionsmiljö för beroendevård från 1960-talet. Merparten av byggnaderna i området ägs av staden och förvaltas av fastighetskontoret. Den storskaliga vårdverksamheten drogs tidigt med problem och började avvecklas under 1980-talet. Delar av byggnaderna har successivt fått andra användningsområden och fyra av totalt åtta ursprungliga inackorderingshem revs under 2000-talet. Skarpnäcks gård och de fyra kvarvarande inackorderingshemmen är fortfarande uthyrda som HVB-hem för

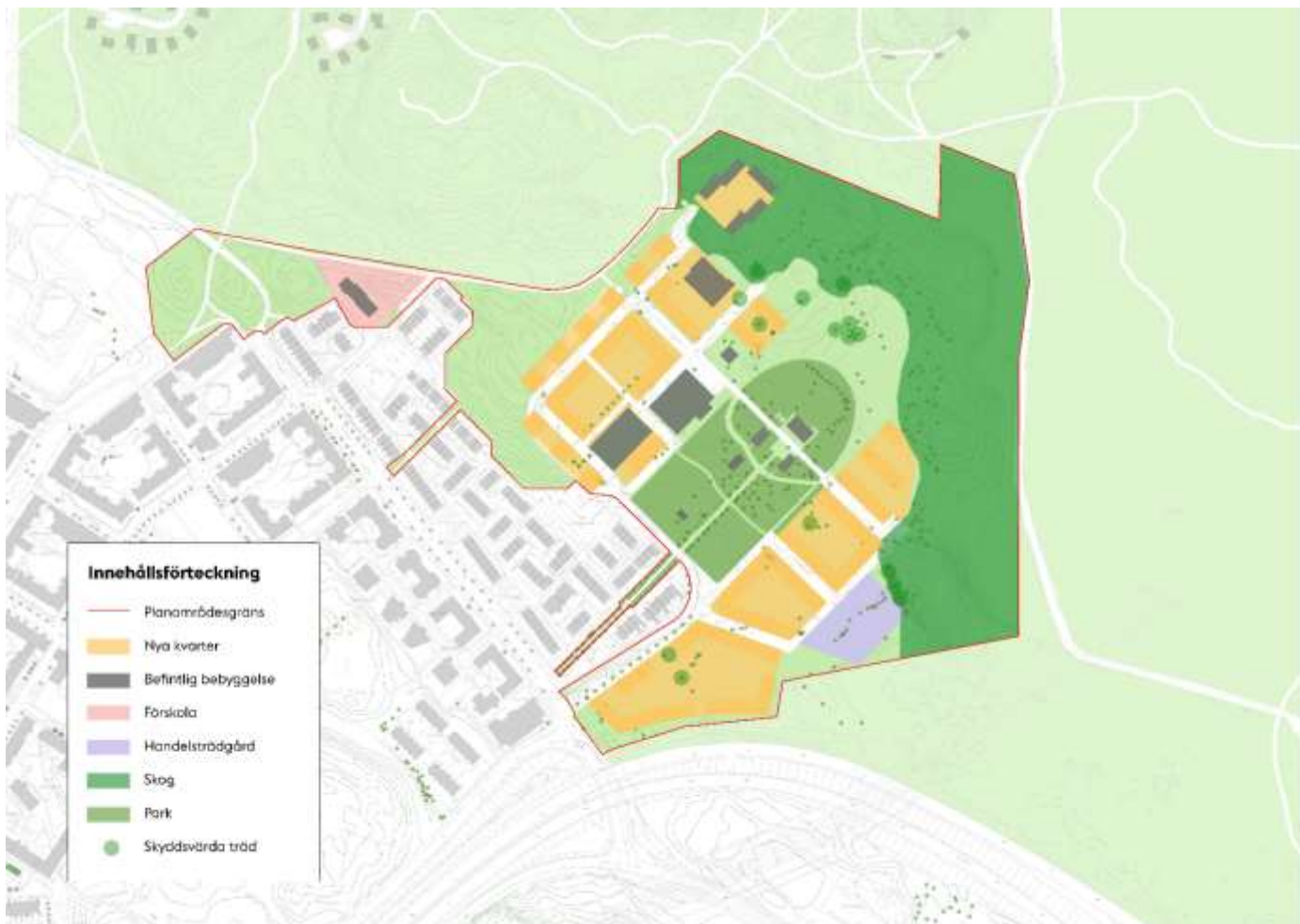
missbruk och härbärge till en privat aktör. Verkstaden, tvätteriet, panncentralen och samlingslokalen är uthyrda för bland annat småskalig verkstadsindustri och föreningsverksamhet. I norra delen av området finns de tidigare Arbetarbostäderna och sjukhuset som ägs av Stockholmshem, och i södra delen finns en trädgårdshandel.



Figur 2: Befintlig bebyggelse i Skarpa by. Benämningarna kommer från 60-talets användning som institutionsmiljö för vård.

I det aktuella förslaget föreslås Skarpa by omvandlas och utvecklas med cirka 800 nya bostäder. Herrgårdsområdet utgör fortsatt navet i strukturen och ska utvecklas som mötesplats. Trädgårdshandeln flyttas till en ny plats i söder för att skapa ett tydligare parkrum vid herrgården. Kopplingar till Skarpnäck och omgivande naturmiljö ska stärkas. Utvecklingsmöjligheter och lämplig framtida fastighetsindelning och förvaltning ska utredas för herrgårdsbyggnaderna och samlingslokalen. Även tvätteriet som föreslogs rivas i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck kan komma att bevaras.

Nya bostäder föreslås där inackorderingshemmen, verkstaden och panncentralen finns idag. De miljömässiga, tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att återanvända de befintliga byggnaderna ska utredas i planeringen av de nya kvarteren.



Figur 3: Föreslagen bebyggelsestruktur för Skarpa by. Bostäder markerat i orange, trädgårdshandel i lila och Molntappens förskola, som föreslås utökas, i rött. Röd heldragen linje är föreslagen projektområdesgräns.

I programmet för Bagarmossen och Skarpnäck föreslogs två nya friliggande förskolor i Skarpa by, men stadsdelsförvaltningen har bedömt att en utökning av Molntappens förskola nordväst om Skarpa by istället kommer att täcka behovet av förskoleplatser.

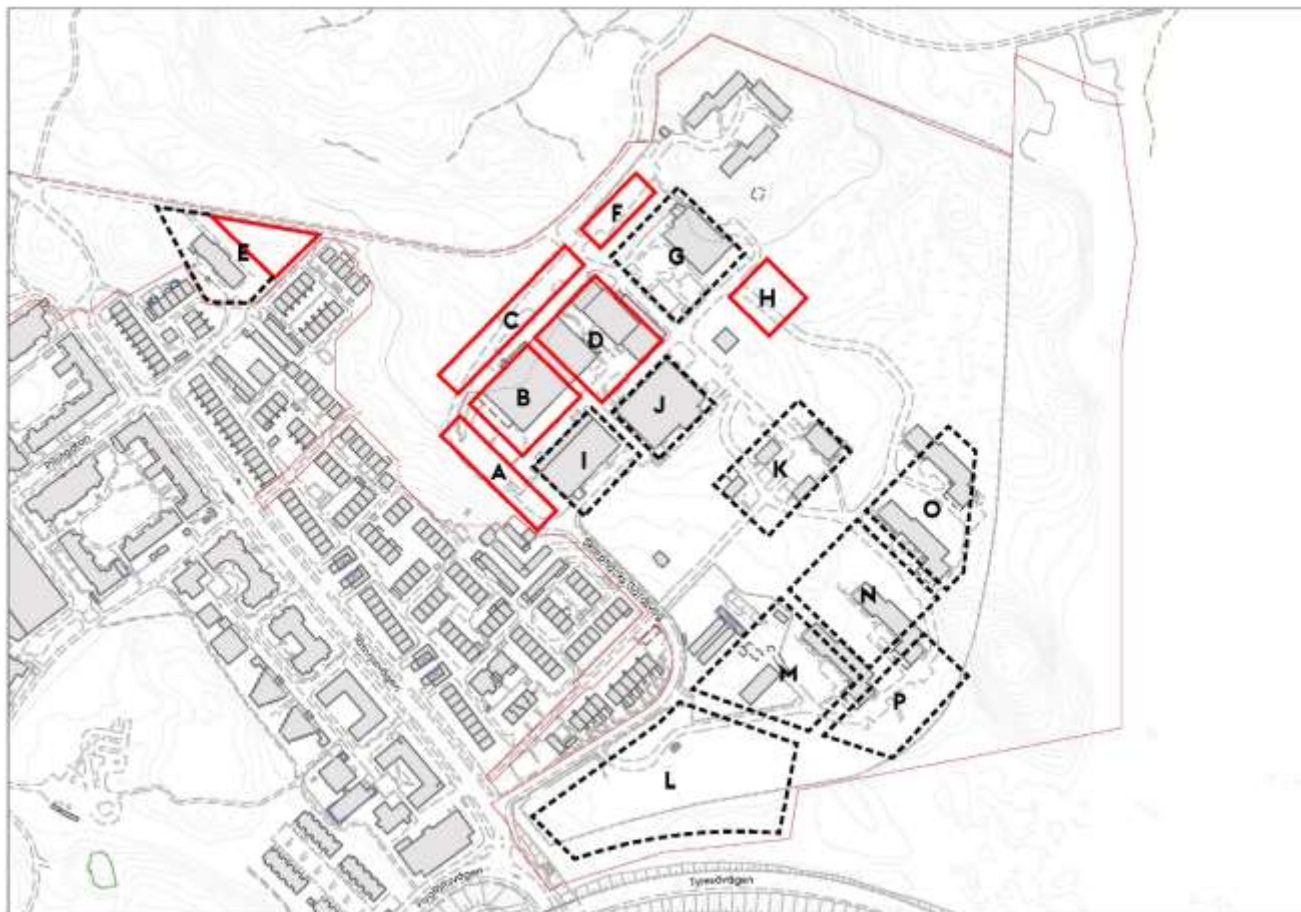
Ett gemensamt p-köpsgarage i södra delen närmast Tyresövägen kan bli aktuellt. Lämpliga parkeringslösningar ska utredas under detaljplaneprocessen.

Markanvisning i omgångar

Detta ärende omfattar beslut om markanvisning av sju kvarter (280 av totalt cirka 800 föreslagna bostäder) inom Skarpa by. De aktuella kvarteren, A-D, H, F och E är markerade i figur 4 nedan. Kvarteren L, M N och O i den södra delen av området föreslås

markanvisas senare, preliminärt 2026 efter samråd. En uppdelning av markanvisningarna underlättar evakueringen av befintliga verksamheter och möjliggör fortsatt utredning i projektets södra del för att bidra till visionen för området. Utformningen av bebyggelsen och fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter kan därmed anpassas efter bland annat hur projektets ekonomiska och tekniska förutsättningar utvecklar sig.

De övriga kvarteren i stadens ägo, I, J, K och P ska utredas vidare och kommer att behandlas vid senare beslutstillfälle (se föregående avsnitt ang. befintliga byggnader och flytt av trädgårdshandel).



Figur 4: Kvartersindelning för projektet. Kvarter med röd heldragen linje markanvisas i denna etapp.

Ekostadsdel

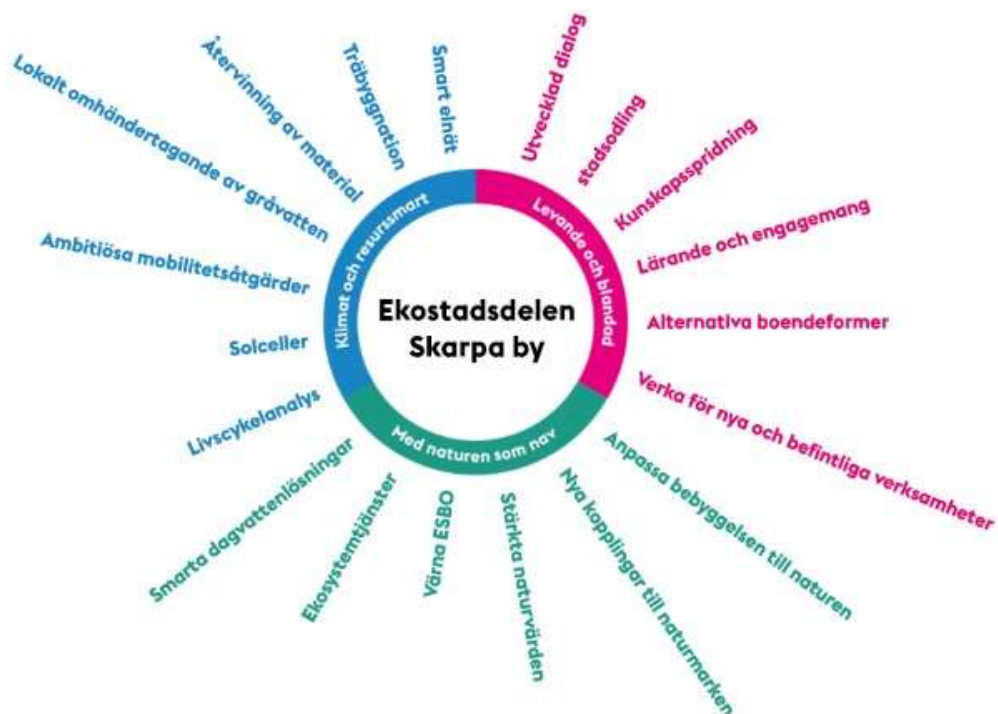
Skarpa by ska utvecklas i enlighet med det budgetuppdrag om ekostadsdel som exploateringskontoret och

stadsbyggnadskontoret har fått för Skarpa by. En gemensam vision har arbetats fram tillsammans med stadens hållbarhetsspecialister. Visionen vilar på tre övergripande mål: *klimat och resurssmart, levande och långsiktig* och *med naturen som nav*. Visionen ska konkretiseras under planarbetet.

Klimat- och resurssmart syftar till att minska projektets klimatpåverkan genom bland annat ambitiösa mobilitetsåtgärder, lokal energiproduktion, cirkulära lösningar och byggnation med låg klimatpåverkan.

Levande och långsiktig syftar till att skapa en blandad stadsdel, möjliggöra hållbara livsstilar och att verka för nya och befintliga verksamheter, kunskapspridning och stadsodling.

Med naturen som nav syftar till att visa hänsyn till och utveckla platsens naturvärden, stärka spridningssamband och implementera ekosystemtjänster till nytta för invånarna.



Figur 5: Vision för ekostadsdelen Skarpa by

Respektive mål syftar till att stödja hållbarhetsarbetet för Skarpa by och ska sammantaget mynna ut i en hållbarhetsstrategi under planprocessen. Byggaktörers bidrag till inriktningen regleras i markanvisningsavtal och överenskommelser om exploatering. Nyttan av olika lösningar och deras genomförbarhet (teknik, resursbehov, gränsdragnings- och avtalsfrågor m.m.) ska utredas under detaljplanprocessen. Arbete kommer att ske i fokusgrupper tillsammans med stadsbyggnadskontoret, hållbarhetsspecialister, byggaktörer och övriga medverkande i projektet. Förutom att sätta förutsättningar för utvecklingen i Skarpa by ska projektet även bidra till lärdomar för framtida stadsutveckling.

Markanvisningsförfarande

Ett jämförelseförfarande har genomförts för Skarpa by där byggaktörerna har fått beskriva hur de kan bidra till visionen om en ekostadsdel. Kvarteren A+B och C+D, se figur 4, föreslås direktanvisas efter jämförelseförfarandet enligt detta beslut (för övriga kvarter se "Markanvisning i omgångar").

Totalt inkom 16 ansökningar inom jämförelseförfarandet, varav sex för bostadsrätter. Byggaktörernas ansökningar har utvärderats tillsammans med stadens hållbarhetsspecialister. Bedömningskriterierna var resurshushållning och cirkularitet, klimatpåverkan och energianvändning, långsiktigt hållbar förvaltning och boendeengagemang, projekttid, referensprojekt, bolagsbeskrivning och en motivering varför bolaget ska väljas.

Utifrån resultatet av jämförelseförfarande föreslås direktanvisning till JM och Selvaag.

JM:s förslag har en hög ambitionsnivå i fråga om klimatpåverkan och energianvändning och bolaget har erfarenhet av att uppföra trähus. Bolaget har även flera goda referensprojekt med socialt värdeskapande och har en genomtänkt projekttid. Både beprövade hållbara koncept och nya förslag för platsen redovisas.

Selvaag visar i sitt förslag en stor förståelse för resurseffektivitet och klimatpåverkan, och har referensprojekt med erfarenhet av att återanvända byggnader och av byggande med återbrukat material. Bolaget har en gedigen projekterfarenhet och tydliga koncept för att skapa boendeengagemang och gemenskap.

Båda bolagens kreditvärdighet, finansiella situation och genomförandekraft har bedömts.

Kvarter E och F+H, se figur 4, föreslås markanvisas genom direktanvisning.

I kvarter E föreslås tillskottsmark till SISAB i anslutning till befintlig tomträtt, för utökning av förskolan Molntappen.

Stockholmshem har inkommit med en ansökan som visar hur cirka 120 hyresrätter totalt kan byggas genom anvisad tillskottsmark (kvarter F+H) och egen befintlig mark (kvarter G). Förslaget är väl anpassat till omgivningen och bolaget har redovisat flera relevanta referensprojekt där de arbetat med hållbarhet.

Antalet markanvisningar som gjorts till de aktuella byggaktörerna för bostäder framgår av figur 5 nedan.

Historik markanvisningar inom Stockholms stad			
Kvarter	Byggherre	Antal markanvisningar	Antal lägenheter
A+B	JM AB	30	3077
C+D	Selvaag Bolig AB (moderbolag till Selvaag Bostad AB)	3	305
F+H	Stockholmshem	43	4736

Figur 6: Markanvisningar 2010-2023.

I Skarpnäcks Gård är:

- 78 procent bostäder i flerbostadshus, 20 procent bostäder i småhus och 2 procent är specialbostäder.

- 28 procent av bostäderna i allmännyttan, 54 procent i bostadsrätter, 14 procent i äganderätt och 4 procent övriga hyresrätter.

- 74 procent av bostäderna upp till 3 RoK och resterande 26 procent 4 RoK eller större.

För området gäller flera detaljplaner, där fastigheterna till största delen är avsedda för försörjningshem, småindustri och parkmark.

I närheten av Skarpa by finns två större pågående projekt, Bergholmsbacken och Skärgårdsskogen. Byggstart för Bergholmsbacken är planerad till preliminärt 2025 och för Skärgårdsskogen är den uppskattad till år 2027. I hela Skarpnäck planeras för cirka 3000 bostäder.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att besluta i ärendet 2024-09-26.

Markanvisning

Inom ramen för detta beslut föreslås markanvisning för ca 280 lägenheter och utökning av Molntappens förskola.



Figur 7: Område E markanvisas till SISAB, A+B till JM, C+D till Selvaag Bostad och F+H till Stockholmshem.

Markanvisningarna föreslås enligt följande:

- Kvarter A+B – JM AB. 100 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Försäljning. Pris 9 500 kr per kvadratmeter ljus BTA. Eget garage eller annan parkeringslösning som utreds under planprocessen.
- Kvarter C+D – Selvaag Bostad AB. 100 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Försäljning. Pris 9 500 kr per

kvadratmeter ljus BTA. Eget garage eller annan parkeringslösning som utreds under planprocessen.

- Kvarter F+H – Stockholmshem AB. 80 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Tomträttsupplåtelse. Eget garage eller annan parkeringslösning som utreds under planprocessen.
- Kvarter E – SISAB. Tillskottsmark för utökning av befintlig förskola med två avdelningar till sex avdelningar. Tomträttsupplåtelse.

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 markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-12-07 (dnr E2022-05386).

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. De ekonomiska förutsättningarna avser projektet som helhet, alltså både den del som föreslås anvisas enligt detta tjänsteutlåtande och den del i söder som föreslås anvisas senare.

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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt

nettonuvärde om 127 miljoner kronor motsvarande 161 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,05.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 487,3 miljoner kronor, varav 2,9 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter.

De största utgiftsposterna i projektet är ny- och ombyggnad av gator, markförstärkning och evakueringsomkostnader. Andra större utgifter är investeringar i park och parkvägar, ledningsomläggningar och rivning. Av dessa utgör 68,1 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 mark beräknas till 767,3 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 187,9 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 489 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 129 procent.

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

Investeringsutgifter för skola beräknas uppgå till 89,3 miljoner kronor. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär utgifter om 580,3 miljoner kronor, varav 487,3 miljoner kronor är exploateringsnämndens utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan redovisar i detta skede positivt nettonuvärde om 57 miljoner kronor. Skolan ska betjäna boende i hela området och inte endast de nya bostäder som detta projekt genererar.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 487,3 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering	Ack t.o.m						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,9	-5,8	-6,2	-11,9	-41,5	-419,2	-487,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,9	-5,8	-6,2	-11,9	-41,5	-419,2	-487,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	767,3	767,3

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							Kom- mentar
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0,8	
Ej aktiverbara utgifter	-0,7	-0,8	-0,7	-29,8	-35,1	-0,4	totalt 68,1
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,3	max -5,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,9	max -4,9	år 2028
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	187,9	totalt 187,9
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	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		mellan -0,1 och -1,5
TRN+SDN							
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		mellan 0 och -1,3
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,8 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 68,1 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 10,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 187,9 miljoner.

Kostnadsposten evakueringsersättningar ingår i projektutgifterna i redovisningen ovan. När byggnaderna i Skarpa by förs över till exploateringskontoret från fastighetskontoret, kan denna kostnadspost istället komma att belasta exploateringskontorets driftbudget. En överföring av byggnaderna innebär att byggnadernas förväntade resultat, evakueringsersättningar inkluderat, behöver beaktas i exploateringskontorets kommande budgetarbete.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden i projektet (se Risker och osäkerheter), och det är svårt att förutse stadens utgifter. Framtida evakueringsomkostnader, byggkostnader och markpriser är osäkra. Kalkylen bygger på att kommande markanvisningar sker till samma markvärde som i denna markanvisningsomgång. Hur markvärdet eventuellt förändras fram till försäljning är osäkert, markvärdet kan vara högre eller lägre när försäljningen sker.

Som nämns i avsnittet ”Risker och osäkerheter” finns ett antal tekniska risker som kan påverka byggrätternas storlek, bland annat i anslutning till Tyresövägen där mer utredning krävs. Vidare är kostnaderna för sanering osäkra tills provtagningar gjorts som visar omfattningen av eventuella markföroreningar.

Ett antal känslighetsanalyser har gjorts för olika utfall av ovan beskrivna risker, bland annat fluktuationer i markpriser och byggkostnader.

Utifrån en sammanvägning av de olika riskernas påverkan på projektet och sannolikheten att de inträffar har ett riskpåslag gjorts.

Täckningsgraden på ca 129 procent innebär att det även finns en liten marginal att hantera avvikelser som inte kunnat förutses, eller som blir högre än avsatta medel för riskerna utan att projektet ger ett negativt netto. Utfallet för framtida evakueringskostnader ger förutsättningar för fortsatt utveckling av projektet.

Slutsats ekonomi

Projektets ekonomi är förenad med ett antal osäkerheter och innebär omfattande investeringar i allmän platsmark. Projektet har även förhållandevis höga omkostnader för att möjliggöra utvecklingen av platsen kopplat till kvartersmarken.

Projektets nuvärdeskalkyl bygger på en hög andel markförsäljning för upplåtelse med bostadsrätt i syfte att säkerställa projektets intäkter. Projektet kommer eftersträva att öka andelen hyresrätter i kommande markanvisningsetapp, i den mån de kalkylerade riskerna inte faller ut.

Ekonomiska konsekvenser av olika projektbeslut behöver utvärderas och följas upp löpande. Kompromisser och avvägningar mellan olika intressen kan komma att krävas för att säkerställa projektets lönsamhet. Förbättringar av projektekonomin kan öka möjligheterna att bidra till visionen för området.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 5 000 lägenheter under 2024
- markanvisa minst 3 000 hyresrätter
- markanvisa 2 500 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag
- markanvisa 2 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella markanvisningen avser 280 lägenheter varav 80 i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 1500 lägenheter i hyresrätt och 2500 i bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Molntappens förskola föreslås utökas med 4 avdelningar vilket bidrar med 12 nya arbetstillfällen.

En gruppbostad enligt LSS bidrar med ca 6-8 arbetstillfällen och en gruppbostad enligt SoL bidrar med ca 6 arbetstillfällen.

Genom att bevara några av byggnaderna bedöms delar av de befintliga småskaliga verksamheterna kunna vara kvar i området. Lämpligheten av lokaler i bottenvåning i den södra delen av området ska utredas.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och nedan beskrivs miljökonsekvenser som behöver utredas under planeringen.

Tyresövägen har höga bullernivåer och är primär led för farligt gods varför riskutredningar krävs.

Geologiska och hydrologiska förhållanden behöver utredas i delar av området där byggande planeras.

Markmiljöundersökningar behöver genomföras. Föroreningar kan finnas i området till följd av tidigare bedriven verksamhet vid trädgårdshandeln, i anslutning till verkstadsbyggnaden, panncentralen och tvätteriet och till följd av förorenade fyllnadsmassor av okänt ursprung i södra delen av området.

Området har en begränsad skyfallsproblematik, främst vid korsningen Flygfältsvägen/Tätorpsvägen. Situationen behöver bevakas under projektet så att försämring inte sker för befintlig bebyggelse.

En naturvärdesinventering har gjorts och området har höga naturvärden framför allt i anslutning till herrgårdsområdet och de delar som angränsar mot Nackareservatet. Delar av området ligger inom ESBO (Ekologiskt Särskilt Betydelsefullt Område).

På flera platser finns värdefulla träd, främst ekar, i nära anslutning till den planerade bebyggelsen och extra hänsyn krävs. Inom området finns habitatnätverk för eklevande insekter, groddjur och fladdermöss. Artskyddsutredningar för grenigt kungsljus, fladdermöss, och fågel liksom en inventering av fladdermuskolonier kan bli aktuellt.

Kulturmiljön har utretts av stadsmuseet och delar av området och bebyggelsen har höga kulturhistoriska värden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den planerade bebyggelsen föreslås i huvudsak på redan ianspråktagen mark. I de delar som tar grönytor med ekologiska och rekreativa värden i anspråk föreslås att kompensationsåtgärder vidtas. I södra delen av området påverkas ett dike som är ett möjligt hemområde för groddjur. Om diket bedöms kunna tas bort föreslås detta ersättas med en damm. Grenigt kungsljus påverkas på några platser och ersättningsplatser för arten kommer att behöva ordnas.

Påverkan på natur- och rekreativa värden och behovet av kompensationsåtgärder ska fortsatt utredas under planprocessen i i linje med visionen för området.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har vissa terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn genom att parkrummet runt herrgården öppnas upp och tillgängliggörs. En ny lekplats, ytor för spontanlek, stadsodling och stärkta kopplingar till omgivande naturreservat bidrar med upplevelse- och pedagogiska värden. Gården till Molntappens förskola utökas och gården anpassas för att svara upp mot en utökning från två till sex avdelningar. Närheten till omgivande naturmiljö och en ökad tillgång till rekreativa värden och nya funktioner för barn i Skarpa by bedöms bidra positivt till förskolans utveckling.

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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Området är präglad av pågående verksamhet och är till delar stängslat. De som rör sig i området är främst boende inom HVB-hemmen, hyresgäster och besökare till verksamheter i den norra delen av området eller trädgårdshandeln i söder.

Trygghetsmätningen 2023 visar att andelen som skulle flytta från sitt bostadsområde p.g.a. otrygghet är 7 procent i Skarpnäck i stort. Bland kvinnor är andelen 5 procent. Av invånarna i Skarpnäck upplever 17 procent av befolkningen, och 19 procent av kvinnorna att det i stor utsträckning är problem med mörka områden och dålig belysning i Skarpnäck. Otryggheten har ökat i vissa avseenden inom stadsdelsområdet Skarpnäcks gård som Skarpa by tillhör. Andelen som upplever otrygghet, brott och ordningsstörningar har här ökat från 3 procent 2020 till 15 procent 2023.

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.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 52 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sina byggstartar till år 2030 - 2032 och första inflyttning bedöms till år 2032.

Nästa beslutstillfälle infaller efter samråd, preliminärt kvartal 1 2026, då redovisning av hur de ekonomiska förutsättningarna i projektet och inriktningen i övrigt har utvecklats och resterande kvarter avses markanvisas. När överenskommelser om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 år 2028.

Risker och osäkerheter

Tidsåtgången för evakuering av befintliga verksamheter och utbyggnaden av allmän plats är osäker. Utbyggnaden behöver genomföras med hänsyn både till de verksamheter som ska vara kvar i området och till de som ska flytta. Den tekniska försörjningen till de verksamheter som ska vara kvar i området behöver säkerställas under utbyggnadstiden. En omfattande utbyggnad krävs av SVOA och Stockholm exergi, eftersom befintliga ledningsnät är gamla och privata. Genomförandet kan behöva delas upp i etapper och en tidig skedesplanering behöver göras för att belysa hur riskerna kan minimeras.

Som framgår under rubriken Miljö finns ett antal tekniska risker som behöver utredas. En stor del av det södra området har dåliga markförhållanden. En del av exploateringen bygger på att vattendom erhålls för att ta bort ett dike och eventuellt för parkeringsgarage om det påverkar grundvattennivåerna.

Tekniskt möjliga och lämpliga parkeringslösningar är osäkra och behöver utredas vidare under planprocessen.

Förutsättningarna för utökning vid Molntappens förskola är inte i detalj utredda och ska studeras under detaljplaneprocessen, bl.a. naturvärden och angöring.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget och tidplanen med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, fastighetskontoret 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.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

En utveckling av ekostadsdelen Skarpa by följer översiktsplanen och programmet för Bagarmossen och Skarpnäcks visioner. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och kan öka tillgången till mötesplatser och rekreation i Skarpnäck. Att dagens verksamhetsområde öppnas upp, mindre småskaliga verksamheter bevaras och blandas med bostäder bidrar till en levande stadsdel. Ett projekt med en tydlig hållbarhetsprofil bidrar positivt till stadens miljömål och fortsatta hållbarhetsarbete. Ekostadsdelen ger möjligheter till en ny hållbar stadsutveckling i Skarpnäck som kan ge lärdomar till kommande projekt.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal