

Handläggare
Nora Al Dewany
08-508 26 520

Till
Exploateringsnämnden
2024-09-26

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Jämlikheten 2 och del av Skarpnäcks Gård 1:1 i Skarpnäck till Klövern Stockholm Jämlikheten 2 Ekonomisk Förening

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Jämlikheten 2 till Klöver Stockholm Jämlikheten 2 Ekonomisk Förening och ger exploateringskontoret 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 Ljusnevägen upp till 3,1 miljoner kronor (inriktningsbeslut) som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Projekt öst

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

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Sammanfattning

Klövern Stockholm Jämlikheten 2 Ekonomisk Förening, nedan kallat bolaget, har ansökt om markanvisning inom befintlig tomträtt, Jämlikheten 2, i Bagarmossen samt del av stadens fastighet, Skarpnäcks Gård 1:1, för att uppföra cirka 80 bostäder upplåtna med hyresrätt. Klöver AB äger via bolaget Klöver Stockholm Jämlikheten 2 Ekonomisk Förening tomträtten Jämlikheten 2.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 10 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,8 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 160 procent.

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

Kontoret föreslår att bolaget anvisas cirka 80 hyresrätter inom sin befintliga tomträtt Jämlikheten 2 samt del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1.

Bakgrund till markanvisningen

Klövern AB har ansökt om markanvisning inom befintlig tomträtt, Jämlikheten 2, i Bagarmossen samt del av stadens fastighet Skarpnäcks Gård 1:1, för att uppföra 80 bostäder upplåtna med hyresrätt.

Klövern AB är, via Bolaget, ägare till tomträtten Jämlikheten 2 i Bagarmossen.

Bolaget föreslås erhålla en direktanvisning på befintlig tomträtt inklusive tillskottsmark på stadens fastighet Skarpnäcks Gård 1:1.

Markanvisningen har aktualiserats då utvecklingen har samordningsfördelar med närliggande redan markanvisat projekt på Ljusnevägen som ska komma att ingå i samma detaljplan.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industri- och kontorsändamål samt naturmark.

Fastigheten består av två byggnader varav en används som verksamhetslokal och den andra som kontorslokal. Båda byggnaderna är från år 1965. Verksamhetslokalen kommer rivas för att möjliggöra ett tillskott på 80 nya bostäder. Kontorsbyggnaden föreslås bevaras och göras om till bostäder.

I Bagarmossen fanns år 2022 5764 bostäder varav 92 procent av dessa är i flerbostadshus. Av bostäderna i flerbostadshusen ägs 54 procent av allmännyttan och 32 procent är upplåtna med bostadsrätt¹.

I Skarpnäck pågår för närvarande framtagande av 4 andra planer.

- Bergholmsbacken, är en del av programmet som finns framtaget för Bagarmossen och Skarpnäck. Byggstart är planerad till 2023 med inflyttning 2025.
- Byälsvägen, en byggaktörsdriven detaljplan gällande förtätning inom Stockholmsshems befintliga fastigheter med cirka 300 hyresrätter. start PM togs 2020.
- Del av Assessorn 2 m.fl. med syfte att möjliggöra cirka 400 nya bostäder i Bagarmossen. Start PM togs 2020.
- Artigheten 1 m.fl. vid Brotorpskolan för att möjliggöra 120 nya bostäder. Start PM togs 2023.



Karta med det markanvisade området markerat inom blå yta.

Bolaget föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter inom området.

Bolaget har ingen markanvisning sedan tidigare men Klöver AB har de senaste 4 åren erhållit 3 markanvisningar på totalt 165 lägenheter.

Bolaget är ett dotterbolag till Klöver AB som i sin tur ägs till 57 procent av NREP NSF V, 21 procent av Corem Property Group AB, 20 procent av ALM Equity AB samt 2 procent övriga.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy

har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Tidigare beslut

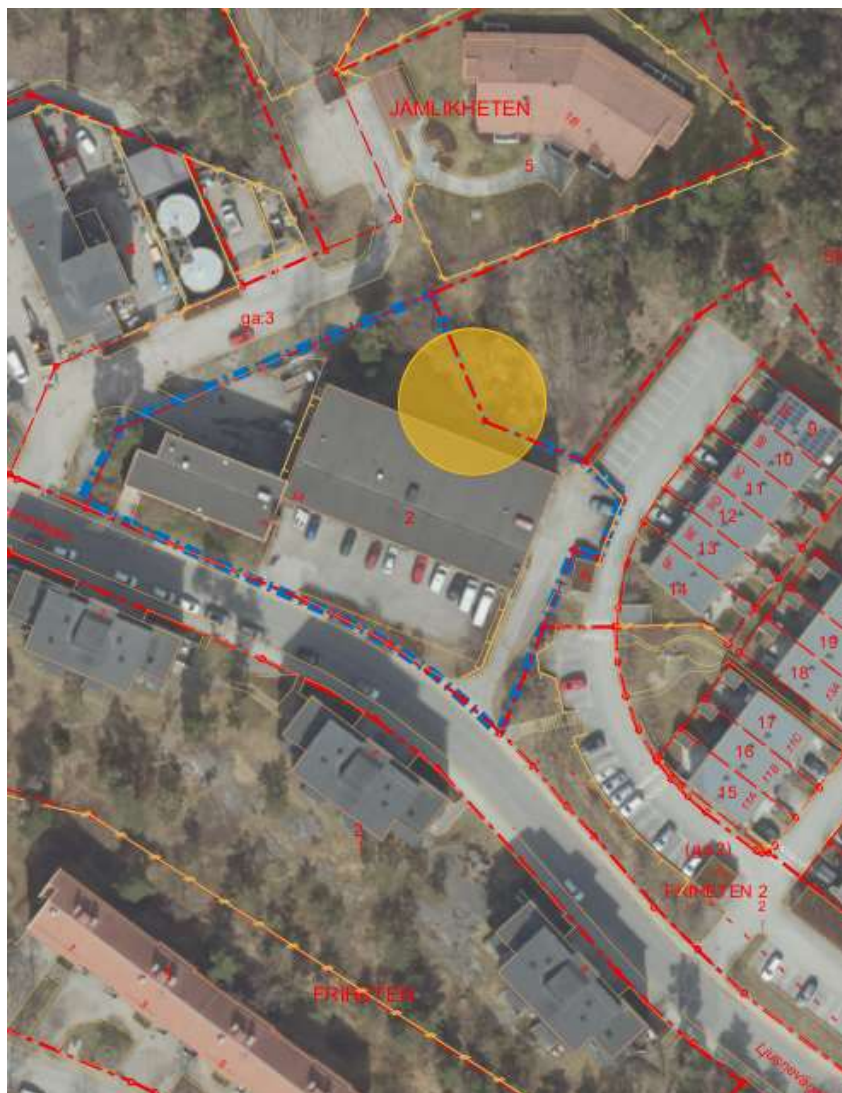
Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra redovisningen i detta ärende. Tidigare beslut enligt nedan:

Markanvisning med Dnr E2021-03055 avseende 40 hyresrätter på Skarpnäcks Gård 1:1 beslutades 2022-05-12

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2022-05-25.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av 80 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto med befintlig fastighetsgräns i streckat blått och preliminär omfattning av tillskottsmarken inom transparent gul cirkel.

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. Bostäderna kommer upplåtas som hyresrätt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Parkering ska lösas inom kvartersmark i underjordsgarage.

Expertrådet har behandlat ärendet 2024-08-15 (dnr E2024-01629).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 10 miljoner kronor motsvarande 80 tusen kronor/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,94.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,8 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst anpassning av gata och ledningsflyttar. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga försäljningsinkomster.

Projektets kostnader består bland annat av kostnader för servisanslutningar, ombyggnation av Ljusnevägen samt ledningsflyttar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 115 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är lägre i jämförelse med andra motsvarande projekt³. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 160 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 17,8 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Åk						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,4	-0,8	-1,0	-0,8	-14,7	-17,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,4	-0,8	-1,0	-0,8	-14,7	-17,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	max 0,9	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
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 -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 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	0,0	0,0	0,0		

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 miljoner kronor per år.

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.

Faktorer som skulle kunna påverka projektets kalkyl är konjunkturförhållande och indexförutsättningar. I övrigt har projektet inga större risker.

Slutsats ekonomi

Projektets ekonomi har en täckningsgrad på 160 procent och bedöms som god. Kalkylen har tagit höjd för eventuella fördyringar och risker hanteras genom ett riskpåslag.

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 2 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- bättre tillvarata Nackareservatets stora värden genom att utveckla fler och tydliga entréer (ÖP)
- skapa god offentlig miljö med tillgång till gröna kvaliteter genom att bygga i närheten till rekreationsytor (ÖP)

Den aktuella exploateringen avser 80 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3611 lägenheter i hyresrätt och 1713 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet planerar för 6 gruppboväder vilket tillskapar arbetsplatser i form av 6-8 anställda per LSS-gruppboväde.

Social hållbarhet

Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av exploateringskontoret tagit fram en PM för socialt värdeskapande analys.

Ett effektmål är att 20 procent av den nya bebyggelsen bör utgöras av lägenheter med minst 4 rum och kök.

Båda fastigheterna i projektet ska möjliggöra en varsin serviceboväde med lägenheter enligt LSS/SoL.

Projektet bedöms bidra till socialt värdeskapande genom upprustning av Ljusnevägen för att anpassas till den tillkommande bebyggelsen.

De boende i det tillkommande bostadsbeståndet kommer ha tillgång till attraktiv offentlig miljö tack vare närheten till Nacka naturreservat samt nära service i Bagarmossen.

Projektet bidrar även till ökad trygghet genom lokal i bottenvåning.

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.

Trygghetsmätningen 2023 visar på att 11 procent av kvinnorna i Skarpnäck som svarat på trygghetsmätningen känner sig otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde. Detta att jämföra med 10 procent för hela staden. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är i Skarpnäck 16 procent och av kvinnorna är det 19 procent som upplever motsvarande.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedömer vi att projektet inte har någon negativ inverkan på barn. Förskoleplatser och skolplatser bedöms tillräckliga

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Genom att stärka stråk och investera i det befintliga gatunätet bedöms trafiksäkerheten för barn öka.

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 mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Exploateringsytan kommer utredas genom en naturvärdesinventering.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är de ekologiska värdena. En inventering av träd, fågel och fladdermus kommer göras på grund av närheten till naturreservat och ESBO-område. Skyfall bör också studeras vidare då projektet ligger inom ett instängt avrinningsområde och i direkt anslutning till en lågpunkt. Kommande bebyggelse är lokaliserat till ett område där risk för markföroreningar kan förväntas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativa värden eller på den övergripande grön- och blåstrukturen. Projektet bedöms inte heller påverka stads- eller landskapsbilden nämnvärt och är inte lokaliserat i kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Vid schaktarbeten bör grundvatten bevakas. Projektet är lokaliserat i ett område där risk för sulfidförande berg inte kan uteslutas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I den tidiga miljöbedömningen bedöms att projektet inte tar rekreativa värden i anspråk i nämnvärd grad. En liten skogsduge kommer påverkas men är idag avgränsad av kvartersmark och används främst av boende i intilliggande fastighet.

Projektets lokalisering ligger i direkt anslutning till Nacka naturreservat och är cirka 300 meter från en befintlig lekplats. Därmed bedöms möjlighet till rekreation för tillkommande boende mycket hög.

Exploateringen ianspråktar delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande ekologiska värden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q1, 2027.

Risker och osäkerheter

Faktorer som kan påverka projektet är marknadsläget samt indexprognoser.

I projektområdet är det hög risk för påträffande av miljögifter. Detta kan leda till fördyrningar i form av saneringskostnader.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen samt socialförvaltningen. Samtliga är positivt inställda till projektet.

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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett kollektivtrafiknära läge med goda kommunikationsmöjligheter, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området.

Kontoret bedömer även att projektet förbättrar förutsättningarna för hållbara transportmedel genom anpassning av gata.

Projektet kan bidra till ökad upplevd trygghet genom bostäder intill väg vilket skapar fler ögon på gatan. Ökat befolkningsunderlag bidrar även till ett ökat flöde i området vilket förstärker känslan av trygghet för boende och genpasserande.

Projektet innebär även en renovering av befintliga lokaler vilket kan bidra till ökade arbetstillfällen i söderort.

Kontoret bedömer att projektet kan bidra till att stärka kopplingen till Nackas naturreservat genom tydliga entréer och bättre tillgänglighet.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med garage.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal