

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04

Till
Exploateringsnämnden
2024-09-26

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheterna Pincetten 1, del av Hägersten 1:1 och del av Lansetten 1 i Hägersten till John Matsson Fastighetsföretagen AB. Reviderat Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheterna Pincetten 1, del av Hägersten 1:1 och del av Lansetten 1 till John Matsson Fastighetsföretagen AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Örnbergs industriområde och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Örnbergs industriområde upp till 17 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 070-248 82 30
Växel 08-508 276 00
eric.tallberg@extern.stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Aktuell markanvisning avser två platser inom pågående detaljplan för Örnbergs industriområde. Inom stadens fastighet Pincetten 1 och del av Hägersten 1:1 föreslås John Matsson Fastighetsföretagen AB få en anvisning för att bygga cirka 210 hyreslägenheter och en förskola. Inom Lansetten 1 och del av Hägersten 1:1 föreslås samma bolag få en anvisning för att bygga cirka 50 bostadsrätter. Markanvisningsområdena framgår av Bild 1.



Bild 1: Markanvisningsområdet inom Lansetten 1 och Hägersten 1:1 markerad med blå linje och markanvisningsområdet inom Pincetten 1 och Hägersten 1:1, uppdelad på två platser på båda sidor om tunnelbanespåret och markerad med grön heldragen linje

Platsen inom Pincetten 1 markanvisades för första gången i april 2003 till HEFAB Fastighets AB. Markanvisningen, som då omfattande bostadsbebyggelse på en överdäckningskonstruktion ovanpå tunnelbanan, resulterade i en detaljplan som vann laga kraft 2007. Bostadsbebyggelsen för detta kvarter genomfördes aldrig eftersom det saknades ekonomiska förutsättningar att bygga ut projektet. I oktober 2017 beslutade exploateringsnämnden att ge HEFAB en ny markanvisning på platsen inklusive delar av stadens fastighet Hägersten 1:1 norr om spåren. Avsikten var att planera för cirka 230 bostäder, varav 100 bostadsrätter och 130 hyresrätter, medan överdäckningskonstruktionen endast skulle tjäna gårdsyta för boende och förskola. I samband med markanvisningen fattades

ett inriktningsbeslut för exploateringen inom kvarteret Pincetten. Planarbetet drog ut på tiden och våren 2021 blev HEFAB uppköpt av John Matsson, som sedan dess varit delaktig i planarbetet.

I slutet av 2019 beslutade stadsbyggnadsnämnden att på initiativ av de privata fastighetsägarna inom Örnbergs industriområde starta en detaljplan för i huvudsak bostäder och den pågående planeringen inom stadens mark införlivades därför i den större detaljplanen. I november 2021 tecknade exploateringskontoret föravtal med samtliga privata fastighetsägare inom verksamhetsområdet för att reglera principer för den fortsatta planeringen och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför tecknande av exploateringsavtal.

Våren 2022 ställdes detaljplaneförslaget ut på samråd. Efter samrådet har föreslagen bostadsbebyggelse inom och intill Pincetten 1 minskat på grund av behovet att bevara befintlig naturmark norr om tunnelbanespåren. Bolaget har därför arbetat fram ett nytt bebyggelseförslag som omfattar cirka 230 hyreslägenheter och en förskola, fördelat på två volymer på båda sidor om spårområdet. Aktuell exploatering kräver inte längre en överdäckning av tunnelbanan.

Den fristående förskolan som i samrådsförslaget planerades på stadens mark i planområdets västra har utgått på grund av lägre barnprognoser och minskat behov. Bolaget har för samma plats, lämnat in ett förslag på kompletterande bebyggelse bestående av cirka 50 bostadsrätter i ett lamellhus.

Jämfört med tidigare inriktningsbeslut omfattar aktuellt utlåtande utbyggnad av all allmän plats för hela detaljplanen där stadens andel av utgifterna beräknas uppgå till cirka 17 procent. De privata fastighetsägarna ska genom exploateringsbidrag stå för resterande del.

Marken för Pincetten avses upplåtas med tomträtt. Marken för Lansetten ska efter fastighetsbildning förvärvas med äganderätt av bolaget för 23 000 kr per ljus BTA.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 132 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till

cirka 320,9 miljoner kronor. Av dessa utgör 10,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 271,2 miljoner kronor varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från de privata fastighetsägarna. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 149 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 119,6 miljoner kronor. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2024-09-19.

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen av allmän platsmark och utgifterna för denna. De största riskerna gäller framförallt geotekniska förutsättningar och eventuella förstärkningsåtgärder, sanering och efterbehandling av förorenad mark, ledningsomläggningar, samt utformning av planerad skyfallsränna.

Detaljplanen beräknas ställas ut på granskning i kvartal 1 2025.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Sammantaget bedömer kontoret att den föreslagna exploateringen inom projektet ger ett välbehövligt och värdeskapande tillskott av bostäder och förskola i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund

Området inom stadens fastighet Pincetten 1 intill Örnbergs tunnelbanestation, se Bild 2, har varit föremål för planering sedan början av 2000-talet. Området markanvisades för första gången i april 2003 till HEFAB Fastighets AB med avsikt att planera för bostadsbebyggelse med cirka 130 lägenheter genom att överdäcka tunnelbanan. Planeringen resulterade i en detaljplan som vann laga kraft 2007, som även bestod av bostäder inom kvarteret Albatrossen på andra sidan Örnbergsvägen och bostäder söder om tunnelbanespåret. Detaljplanen är till större delen genomförd men på grund av ekonomiska svårigheter med att bygga bostäder ovanpå överdäckningen blev Pincetten 1 aldrig utbyggd. HEFAB tog fram ett alternativt förslag för bostadsbebyggelse vid sidan om spåren och med bostadsgårdar ovanpå en enklare överdäckningskonstruktion. Bygglov kunde dock inte ges då förslaget avvek för mycket från gällande detaljplan.



Bild 2 med befintlig kvartersmarksindelning

I oktober 2017 beslutade exploateringsnämnden ge HEFAB en ny markanvisning inom Pincetten 1 och grönområdet norr spåren med avsikt att planera för cirka 230 bostäder, varav 100 i hyresrätt och 130 i bostadsrätt. Markanvisningen innehöll även en förskola och det var tänkt att överdäckningskonstruktionen ovanpå tunnelbanan endast skulle bära gårdsyta för boende och förskola. Vid samma tidpunkt tog exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut och begärde en ny planstart för platsen. Våren 2021 blev HEFAB uppköpt av John Matsson Fastighetsföretagen AB, nedan kallad Bolaget. Markanvisningen från 2017 hade då löpt ut och kontoret valde att avvakta med en förlängning för att få bättre förståelse för de ekonomiska och strukturella förutsättningarna att bygga bostäder på platsen. Bolaget har dock valt att aktivt fortsätta driva projektet.

I december 2019 beslutade stadsbyggnadsnämnden att starta en detaljplan för hela Örnbergs industriområde (P2019-05964) inklusive området inom och intill kvarteret Pincetten som införlivades i planeringen. Detaljplaneringen för industriområdet, som består av ett antal privatägda fastigheter, startades på initiativ av de privata fastighetsägarna. Detaljplanen syftar till att omvandla industriområdet till en funktionsblandad stadsmiljö med cirka 1 400 nya bostäder samt verksamheter och offentlig service. I november 2021 godkände exploateringsnämnden förslag till föravtal som kontoret tecknade med alla privata fastighetsägare. Avtalen anger principer för den fortsatta planeringen och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför tecknande av exploateringsavtal. Enligt avtalen bär parterna som ingår i

planeringen ett kostnadsansvar som kommer att baseras på parternas nytta inom detaljplanen. Stadens andel är beräknat till cirka 17 procent.

I samband med planstarten 2019 sökte konsortiet Östbergabyggarna (bestående av de privata fastighetsägarna inom Örnbergs industriområde) markanvisning för en friskola på stadens fastighet Lansetten 1. Bakgrunden var att staden uttryckt behov av skolplatser på grund av den storskaliga utvecklingen av bostäder och för att ersätta befintliga tillfälliga skollokaler inom industriområdet. Utbildningsförvaltningen har sedan dess skrivit ner barnprognoserna vilket gör att den befintliga tillfälliga skolan kan tas bort utan att ersättas med nya skolplatser. Fram till att detaljplanen togs ut på samråd planerades även för en fristående förskola på Lansetten 1, se Bild 3, men med de nya lägre barnprognoserna finns inte längre något behov för denna.



Bild 3: Samrådsförslag för detaljplanen med planerad exploatering för bostäder inom stadens mark markerad med röd linje samt för fristående förskola med blå linje (numera utgått från planeringen).

Detaljplanen var på samråd våren 2022 med förslaget som framgår av Bild 3, inklusive det område som markanvisades till HEFAB. Efter samrådet har föreslagen bostadsbebyggelse inom stadens mark minskat efter medskick ifrån stadsbyggnadsnämnden att befintlig naturmark med vegetation på berghäll norr om tunnelbanespåren behöver bevaras. Med anledning av detta har Bolaget arbetat fram ett nytt bebyggelseförslag inom Pincetten 1 och del av Hägersten 1:1 som omfattar 210 hyreslägenheter och en förskola. Exploateringen innebär nu endast byggande intill tunnelbanans

spårområde och någon överdäckningskonstruktion är inte längre aktuell.

Med anledning av den minskade exploateringen har Bolaget även inkommit med ett förslag på kompletterande bebyggelse inom stadens fastighet Lansetten 1 samt del av Hägersten 1:1 bestående av cirka 50 bostäder i ett lamellhus, se Bild 4. Bostäderna håller sig undan Stockholm Exergis befintliga spetsvärmeanläggning som kommer ligga kvar.

Inriktningsbeslutet från oktober 2017 omfattade endast det område som vid samma tidpunkt markanvisades till HEFAB. Under planarbetet har man konstaterat att staden är bäst lämpad att bygga ut all allmän plats varför detta reviderade investeringsbeslut avser hela planområdet. Planområdet illustreras i Bild 5.



Bild 4: Utkast till situationsplan för detaljplanen, Örnbergs industriområde. Förslag till planerad exploatering inom stadens mark markerad med röd och blå linje.

Den största delen av Örnbergs industriområde ingår i stadsplan för kv Instrumentet (Pl 7682, 1978) som främst reglerar industriverksamhet. Planområdets västra del ingår i stadsplan Hägerstenshamnen mm (Pl 7941, 1986), som bland annat reglerar garage (ej utfört). Inom Lansetten 1 finns idag en spetsvärmeanläggning som ägs av Stockholm Exergi, i övrigt utgörs platsen i dagsläget av naturmark. Planområdets östra del, som innefattar området för Pincetten 1, gäller detaljplanen för kv Albatrossen mm (Dp 2005-03845), som reglerar bostäder, garage, vårdboende och överdäckning av Örnbergs station. Samtliga kvarter i detaljplanen är utbyggda förutom det inom Pincetten 1.



Bild 5: Planområdet markerat med rosa begränsningslinje.

I stadsdelen Hägersten finns 3 255 lägenheter i flerbostadshus och 964 småhus. Av bostäderna i flerfamiljshus är 20 procent lägenheter utan kök eller ettor, 26 procent är tvåor, 33 procent treor och 21 procent fyror eller större. I stadsdelen är 47 procent av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt varav 28 procent tillhör allmännyttan. (Information hämtad ifrån stadens områdesfakta för Hägersten).

Exploateringsnämnden har tidigare beslutat om flera markanvisningar i Hägersten och intill Örnsbergs industriområde för vilka det planeras bostäder. Samtliga områden illustreras i Bild 6.

- I Axelsbergs centrum planeras cirka 120 lägenheter och verksamhetslokaler. Detaljplanen vann laga kraft i april 2023.
- Utmed Selmedalsvägen planeras cirka 450 bostäder och två förskolor. Detaljplanen vann laga kraft januari 2024.
- Intill Gösta Ekmans väg planeras på två platser cirka 100 bostäder. Planeringen består främst av privatägda fastigheter och pågår i två separata detaljplaner.
- Intill Hägerstenshamnen och Hägerstens Allé planeras en omvandling av ett verksamhetsområde till cirka 210 bostäder och ett vårdboende. Detaljplanen vann laga kraft maj 2022. I projektet ska allmänhetens tillgång till strandområdet säkras genom att parkstråket längs Mälaren breddas och görs om till parkmark.
- Inom den privatägda fastigheten Vadaren 5 intill Torsten Alms gata planstartades 2022 en detaljplan för påbyggnad

med bostäder ovanpå befintligt parkerings- och
källsorteringshus.



Bild 6: Projekt i närheten

För markanvisningsområdet inom och intill Pincetten 1, som föreslås i detta utlåtande, har det inte inkommit några nya markanvisningsansökningar sedan platsen markanvisades till HEFAB 2003. För markanvisningsområdet inom och intill Lansetten 1 har inga nya markanvisningsansökningar inkommit sedan 2018.

Bolaget har valts genom direktanvisning. HEFAB Fastighets AB, som sedan våren 2021 är en del av John Mattsons koncern, har under många år haft en markanvisning inom och intill Pincetten 1. John Mattson Fastighetsföretagen AB (org.nr. 556802-2858) som fortsatt driva projektet föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 260 lägenheter inom aktuella områden.

John Mattson är ett fastighetsbolag som idag äger och förvaltar cirka 360 000 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 91 procent bostäder bestående av 4 500 hyreslägenheter, och nio procent kommersiella lokaler. Beståndet är koncentrerat till Lidingö, Norrort, City/Bromma och Söderort/Nacka. Sedan 2019 är bolaget börsnoterat. Under senare år har bolaget utvecklat projektutvecklingsverksamheten och har ett antal pågående och genomförda bostadsprojekt, bland annat ett i Traneberg med cirka 27 lägenheter som färdigställdes 2017, samt ett i Högdalen med cirka 72 hyreslägenheter som färdigställdes 2021.

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.

Bolaget har under de sedan 2011 fått en markanvisning om totalt 100 lägenheter.

Tidigare beslut

Tidigare beslut Örnbergs industriområde		
Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2003-04-22	Gatu- och fastighetsnämnden	Markanvisning till HEFAB Fastigheter AB
2006-04-27	SBN	Antagande av detaljplan för kv Albatrossen mm, 2005-03845. Detaljplanen vann laga kraft 2007-12-06. Planens genomförandetid har gått ut.
2017-10-12	ExplN	Inriktningsbeslut och markanvisning för bostäder, lokaler och förskola inom fastigheten Pincetten 1 och del av Hägersten 1:1 i Hägersten till HEFAB Fastighets AB
2019-12-12	SBN	Start-pm för planläggning av Örnbergs industriområde samt Pincetten 1 m.m.
2021-11-25	ExplN	Dnr E2021-04642. Föravtal till exploateringsavtal för Örnbergs industriområde

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av totalt cirka 260 lägenheter i flerbostadshus. Inom Pincetten 1 och del av Hägersten 1:1, se grönmärkat i Bild 1, planeras cirka 80 lägenheter och en förskola med fyra avdelningar. I ett lamellhus söder om spåren planeras cirka 130 lägenheter. Kontoret föreslår att båda

volymerna ska upplåtas med hyresrätt. I bottenvåningslokalerna planeras för verksamhetslokaler.

Inom del av Lansetten 1 och del av Hägersten 1:1 planeras cirka 50 bostäder i ett lamellhus, se blåmarkerat område i Bild 1. Cirka hälften av lägenheterna ska vara tre rum och kök eller större. Kontoret föreslår att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Socialförvaltningen har uttryckt behov av sex stycken bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen. Byggaktören är informerad om detta och åtar sig utreda om dessa kan inrymmas i projektet.

Exploateringskontorens innehåll och utformning kommer fortsätta bearbetas och prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret och byggaktören är överens om att priset för kvarteretsmarken för bostäder inom kvarteret Lansetten ska vara 23 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA och 4 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler i gatuplan. Avgälden för kommersiella lokaler i gatuplan inom kvarteret Pincetten är satt till 234 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Bolaget ska ansvara för att komma överens med Region Stockholm (Trafikförvaltningen) för att genomföra byggande intill tunnelbaneanläggningen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2024-09-19 (dnr E2022-04092).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande

priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid reviderat inriktningsbeslut i detta skede) ett positivt nettonuvärde om 132 miljoner kronor motsvarande 111 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken för kvarteret Pincetten kommer att upplåtas med tomträtt och marken inom kvarteret Lansetten kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,69.

Enligt gällande föravtal med de privata fastighetsägarna inom industriområdet ska utgifter för utbyggnad av allmän platsmark fördelas mellan samtliga aktörer som ingår detaljplanen. Enligt gällande föravtal är stadens andel 17 procent. Denna andel kan komma att justeras utifrån slutlig byggrätt.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 320,9 miljoner kronor, varav 10,9 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. De nedlagda utgifterna avser främst utredningar samt pågående arbete med systemhandling. Av dessa utgör 10,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 271,2 miljoner, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från de privata fastighetsägarna för utbyggnad av allmän platsmark. Av dessa utgör 5 miljoner kronor inkomster som redovisas som driftintäkter och 245,4 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Försäljningsinkomster som avser blivande kvartersmark inom kvarteret Lansetten beräknas till 119,6 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 118,9 miljoner kronor.

Projektutgifterna avser främst utgifter för ombyggnation av Instrumentvägen och Jakobsdalsvägen, samt del av Örsbergsvägen. Inom befintligt kvarter Instrumentet, mellan kvarter 2 och 4, se Bild 4, kommer en ny gata att anläggas. Utmed Jakobsdalsvägen och Instrumentvägen, ned emot hamnen

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

kommer en skyfallsränna att anläggas för hantering av skyfall. Ledningsomläggningar kommer göras för vatten, avlopp och fjärrvärme. Förläggning av nya ledningar för att för att försörja ny bebyggelse kommer bekostas av de ledningsägande bolagen. Utgifter avser även sanering och upprustning av ytor vid Brädgårdsbacken samt i intilliggande Hägerstensparken och Hägerstenshamnen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 202 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 149 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står Bolaget och de övriga byggaktörerna för. Staden har risk för förgävesprojektering och den är begränsad till stadens andel av projektet.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 320,9 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 271,2 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 (-)	-10,9	-5,1	-3,7	-5,0	-79,9	-216,4	-320,9
Inkomster (exkl. försäljning)	7,0	4,1	2,8	4,0	84,3	169,0	271,2
Nettoutgift (-) /- inkomst	-3,8	-1,0	-0,8	-1,0	4,4	-47,4	-49,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	119,6	0,0	119,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	2,6	2,6	2,6	max 2,6	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	-4,7	-4,9	-5	totalt -10,2
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	2,4	2,5	3	totalt 5
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,7	år 2031
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	118,9	0,0	0,0	totalt 118,9
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	245,4	totalt 245,4
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	0,0	0,0	2,6	121,5	2,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
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	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 10,2 miljoner kronor, motsvarande projektinkomster som redovisas som driftintäkter uppgår till 5 miljoner kronor och 245,4 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,6 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 118,9 miljoner.

Avvikelser från tidigare beslut

I nedan tabell redovisas en jämförelse av nyckeltal från inriktningsbeslutet från 2017 och det nu aktuella reviderade inriktningsbeslutet:

	<i>Inriktningsbeslut kvarteret Pincetten 2017</i>	<i>Reviderat inriktningsbeslut 2024</i>
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster (miljoner kronor)	126	132
Utgifter (miljoner kronor)	181,3	320,9
Inkomster (exklusive försäljning, miljoner kronor)	0	271,2
Försäljningsinkomster (miljoner kronor)	318,6	119,6
Täckningsgrad (inkl. tidigare nedlagda kostnader)	172 %	149 %
Exploatering på stadens mark	- cirka 230 bostäder, varav 100 i hyresrätt och 130 i bostadsrätt - en förskola med fyra avdelningar	- cirka 260 bostäder, varav 210 i hyresrätt och 50 i bostadsrätt - en förskola med fyra avdelningar

Tabell 1: Jämförelse med nyckeltal mellan tidigare inriktningsbeslut från 2017 och det nu aktuella reviderade inriktningsbeslutet.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen av allmän platsmark och utgifterna för denna. De största riskerna gäller framförallt geotekniska förutsättningar och eventuella förstärkningsåtgärder, sanering och efterbehandling av förorenad mark, ledningsomläggningar, samt utformning av planerad skyfallsränna. Dessa beskrivs i mer detalj under stycket Miljömässig hållbarhet. En kalkyl är framtagen baserad på en granskningsversion av systemhandlingen från april 2024. Det är dock svårt att i detta skede förutse alla utgifter samt deras omfattning i projektet.

På grund av osäkerheter i kalkylen har riskpåslag gjorts på de totala investeringsutgifterna.

En känslighetsanalys visar att en ökning av exploateringsutgifterna med 20 procent ger en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 140 procent. Det finns även

en risk för minskade bostadsvolymer främst avseende exploateringen på stadens mark, som ännu inte studerats i detalj.

Slutsats ekonomi

Kontoret bedömer de ekonomiska osäkerheterna i projektet som godtagbara framförallt eftersom staden bara ska stå för en mindre andel av de totala investeringsutgifterna. Staden kommer att genomföra utbyggnaden av allmän plats i detaljplanen, och kommer i enlighet med nuvarande föravtal och kommande exploateringsavtal att via exploateringsbidrag få ersättning motsvarande cirka 83 procent av de totala utgifterna. Staden kommer löpande att fakturera fastighetsägarna för deras andel.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Inom hela detaljplanen planeras totalt cirka 1 400 nya bostäder. Den aktuella exploateringen på stadens mark avser cirka 210 lägenheter i hyresrätt och cirka 50 i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1 730 lägenheter i hyresrätt och 1 754 i bostadsrätt. Projektet bidrar också till målet att markanvisa 5 000 lägenheter under 2024 varav minst 3 000 hyresrätter.

Arbetsplatser och lokaler

Föreslagen exploatering på stadens mark ska inrymma en förskola med fyra avdelningar inom kvarteret Pincetten och i något av bostadskvarteren ska sex stycken bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen upplåtas. Placering och utformning utreds vidare i planprocessen.

Detaljplanen innebär att huvuddelen av befintliga kontors- och verksamhetsbyggnader i industriområdet rivs och/eller omvandlas till bostäder. Detaljplanen säkerställer en miniminivå på andel lokaler genom tvingande planbestämmelser för lokaler i bottenvåning på bostadshus och möjliggör service och handel på fler platser inom området. Syftet är att ge förutsättning för närservice, arbetsplatser och en dag- och kvällsbefolkning. I planområdets sydvästra del, inom en utav de privatägda fastigheterna, möjliggörs en påbyggnad av befintlig

kontorsbyggnad i två våningar samt en nybyggnad av en fastighet med bland annat en större restaurang och ett hotell.

Social hållbarhet

En socialt värdeskapande analys (SVA) genomförs under detaljplanearbetet. Syftet är att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka befintliga värden på platsen. Området ska planeras som blandstad med både bostäder, arbetsplatser och service i området, med flexibla lokaler i bottenvåningar och förskoleplatser som möter det prognostiserade behoven. För att skapa en sammanhängande stad kommer allmänna platser att kompletteras med lämpliga stråk och orienterbarheten mellan Örnbergs t-banestation/torg och Mälarstranden kommer att förbättras. Trygga offentliga miljöer ska skapas genom aktiva bottenvåningar, mötesplatser och god belysning.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas till Bolaget är kuperad och tillgänglighetsfrågorna kommer att studeras vidare under resterande del av detaljplaneprocessen. Trafiksäkerheten inom befintligt industriområde bedöms idag vara bristfällig. Det finns flera konfliktzoner där fara kan uppstå för barn och unga. Samtliga gator kommer att byggas om med nya gångbanor, smalare vägar för fordon och nya övergångar, vilket innebär en klar förbättring för trafiksäkerheten. Det bedöms finnas goda förutsättningar för säkra trygga skolvägar inom och ut från planområdet.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Enligt den barnkonsekvensanalys som tagits fram under planarbetet är planeringen ett positivt ur ett barnperspektiv.

Planförslaget innehåller en ny mötesplats för barn och unga i form av en ny park inom planområdets västra del. Parken är ett positivt tillskott för de barn som flyttar till området och för barn i närliggande områden.

Planeringen söker främja att barn kan röra sig tryggt och säkert i området med mer tillgängliga och orienterbara stråk och tryggare och mer överblickbara miljöer. Målet är att säkerställa säkra gång- och cykelvägar mellan planområdet och befintliga målpunkter i närområdet.

Planförslaget innehåller flerfamiljshus med olika boendeformer och storlekar, vilket främjar social mångfald och är positivt för barnen.

En bullerutredning visar att bullerkriterierna uppfylls för förskolegård och övriga målpunkter för barn och unga.

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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Industriområdet som helhet är idag inte ett område man passerar eller besöker utan ärende, men det beror främst på dess verksamhetskaraktär. Runt området finns mestadels endast bostäder, och därmed saknas en del ”liv och ögon på gatan”. En exploatering av området med nya bostäder, bottenvåningslokaler, samt kontor, hotell och förskolor bedöms skapa mer liv och rörelse i området såväl dagtid som kvällstid.

Kontoret har under planprocessen beaktat, och kommer i den fortsatta planeringen beakta jämställdhetsperspektivet. Exempelvis kommer stråk och kopplingar inom planområdet belysas för att skapa ökad trygghet och inkluderande miljöer.

Miljömässig hållbarhet

Markmiljö

Stora delar av planområdet innebär en utveckling av ett industriområde med hög grad hårdgjord markyta. Marken är förorenad av tidigare och pågående verksamheter. Miljötekniska markundersökningar inom industriområdet har genomförts och

utredningarna har påvisat att fyllnadsmassor inom området innehåller förorenade ämnen i halter överskridande generella riktvärden från Naturvårdsverket. Förhöjda halter av PAH förekommer i fyllnadsmaterial i stort sett över hela området. Överskridande halter har också påvisats för bly, kvicksilver, zink och kobolt. En riskminskning av halter till acceptabla nivåer bedöms kunna uppnås med konventionell saneringsmetod genom urgrävning av massor.

För tänkt exploatering inom stadens mark har föroreningar också påträffats. Ytterligare miljötekniska markundersökningar behöver genomförts för att utreda föroreningssituationen. Beroende på resultat av markundersökningen kan en åtgärdsplan tas fram.

Geotekniska förhållanden

Marken i planområdet består till stor del av lera på morän eller berg. Större delen av befintligt industriområde består av lera med lerdjup mellan 0 – 13 meter. I de östra delarna finns inom ett mindre område berg i dagen. Eventuella förstärkningsåtgärder för utbyggnaden av allmän plats kommer studeras vidare under planprocessen.

Skyfall och dagvatten

En skyfallsutredning och en riskanalys kopplat till skyfall är framtagen för planområdet. Planområdet ligger i den nedre delen av ett avrinningsområde och med tre stora avrinningsvägar som går genom planområdet. På grund av avrinningsvägarna och lågpunkter inom området finns idag stor risk för höga vattennivåer vid skyfall, det vill säga ett så kallat 100-års regn. Det mesta av avrinningsområdet består av lera och berg i dagen vilket gör att infiltrationsförmågan inom avrinningsområdet är väldigt lågt och ytavrinningen stor.

Planens genomförande kommer att förbättra dagvatten- och skyfallssituationen i området. Bebyggelsen kommer att anpassas för att klara högre vattennivåer och räddningstjänstens åtkomst till området kommer att säkras. Längs Instrumentvägen kommer en skyfallsränna att anläggas som leder skyfallsvatten mot Mälaren. I den fortsatta processen kommer riskminimerande åtgärder studeras vidare för att minska översvämningens risk.

Natur

Föreslagen exploatering på stadens mark ligger idag på befintliga grönytor. Efter samrådet har planerad exploatering begränsats

inom planområdets östra del som innehåller större ekologiska och rekreativa värden. Bebyggelseförslaget har anpassats så att berg och värdefulla träd i stor grad bevaras.

En liten del av planområdets västra del ingår i eller gränsar till område klassat som spridningszon i Stockholm stads nätverk över ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Delarna inom planområdet omfattar habitatnätverk för groddjur och eklevande insekter.

En naturvärdesinventering har tagits fram som visar att naturområdet som tas i anspråk av kvarteret Lansetten ingår i ett område med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Marken vid kvarteret Lansetten utgörs av en mindre lövträdsdunge, med mest asp och sälg, omgiven av bebyggelse. Området bedöms ha ett visst artvärde och visst biotopvärde. Området har ingen eller obetydlig förekomst av naturvårdsarter, rödlistade arter eller hotade arter.

Naturområdet som tas i anspråk av kv Pincetten ingår i ett område med naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Marken norr om spåren utgörs idag av glest bevuxen silikathällmark med spridda ekar och söder om spåren av delvis trädklädd, delvis öppen mark i slänt ner mot tunnelbanespåret söder om Örnbergs station. Områdena bedöms ha ett obetydligt artvärde och visst biotopvärde.

Ytorna som ianspråk tas på stadens mark bedöms ha en lokal påverkan på naturområdena men ingen påverkan på regionala gröna samband. Bedömningen är även att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på ESBO eller ekosystemtjänster. Försiktig exploatering med hänsyn taget till naturvärden och bevarande av träd kommer fortsatt att beaktas under planarbetet.

Nedan beskrivs hur förslaget hanterar kompensationsåtgärder för de grönytor som behöver ianspråk tas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönytor på stadens mark som tas i anspråk av aktuell exploatering bedöms inte ha betydande rekreativa värden. En utbyggnad av totalt 1 400 bostäder inom hela planområdet kommer dock öka användningen och därmed slitaget på närliggande parker och naturområden. En utveckling av parker

utanför planområdet kan därför komma att behövas. Lämpliga kompensationsåtgärder kan vara investeringar i nya parkanläggningar utanför planområdet, exempelvis i Arkenparken och Hägerstenshamnen, för att skapa mer attraktiva vistelseytor. Medel för detta har avsatts inom projektet. Inom planområdet anläggs en ny kvarterspark, inom planområdets västra delar.

Ytterligare åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer studeras vidare 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 det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

När överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse och försäljning ska träffas med Bolaget och exploateringsavtal ska träffas med de privata byggaktörerna, ska exploateringsnämnden även fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2025.

Under kvartal 4 2024 planeras projektet ställas ut för granskning som en del av den stora detaljplanen för omvandling av Örnbergs industriområde.

Risker och osäkerheter

I detta tidiga skede i projektet förutspår kontoret följande risker och osäkerheter.

- Inom projektet föreslås en öppen ränna för hantering av skyfall. Det är en relativt obeprövad lösning inom Staden där drift och underhållsfrågorna ännu inte är helt utredda.

- Kontoret bedömer att det finns risk att tidplanen förskjuts då detaljplanen kan bli överklagad.
- Kontoret bedömer att det fortfarande finns osäkerheter gällande prognosticerade utgifter för utbyggnaden av allmän plats.

Kommunikation

Kontoret har kommunicerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och fastighetskontoret.

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 Hägersten-Älvsjös stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret 2024-08-23.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge i södra delen av Stockholm. Projektet kan bidra till att öka trivseln och tryggheten i ett område som idag utgörs av en blandning av industri- och bostadsområde.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal