

Handläggare
Matthias Forsberg
08-508 876 18

Till
Exploateringsnämnden
2026-04-23

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1, Åsnen 3 och Enskede Gård 1:1 i Årsta med Fortis Fastigheter AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheterna Årsta 1:1, Åsnen 3 samt Enskede gård 1:1 för projekt Sköntorpsvägen till en projektutgift om 13,6 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Kristian Ekbohm
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 18
Växel 08-508 276 00
matthias.forsberg@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Projektområdet är beläget i Årsta och avser byggnation av 65 hyresrätter i två flerbostadshus, ett lamellhus med bottenvåningslokal och ett punkthus. Byggaktör är Fortis Fastigheter AB, nedan kallat Bolaget, och bostadshusen uppförs inom nyupplåtna tomträtter.

Inom det västra delområdet anlägger staden en mindre torgyta på allmän plats för att skapa en målpunkt för rekreation och umgänge. Staden svarar även för breddning av trottoaren samt flytt av väderskyddet för busshållplatsen. I det östra delområdet anlägger staden en mindre parkyta med rekreativa kvaliteter som delvis kompenserar för de värden som försvinner i samband med uppförandet av punkthuset. På denna plats anläggs även en skyfallsyta.

En del av projektets grönkompensation kommer att slås samman med andra projekts grönkompensation främst bestående av plantering av träd och markvegetation.

Projektets parkeringsbehov löses inom Bolagets egna tomträtt i närliggande fastighet Åsnen 2 och därmed behöver inga nya parkeringsplatser byggas. Bolaget ansvarar för flytt av befintlig elnätstation från stadens fastighet Åsnen 3 till Bolagets egna tomträtt Åsnen 2.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 22 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,6 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 239 procent.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett ekonomiskt överskott till staden och att projektet kommer att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kollektivtrafikläge och med närhet till skola och service.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet omfattar nybyggnation av ca 65 hyresrättslägenheter i två separata delområden som upplåts med tomträtt. Bebyggelsen i västra delområdet utgörs av ett lamellhus i fyra våningar med bottenvåningslokal och i det östra delområdet av ett punkthus i tio våningar, båda längs Sköntorpsvägen i Årsta.



Figur 1: Karta med projektområdena i rött.

Västra delområdet är till största delen planlagt som parkmark och består av berg i dagen bevuxen med enstaka träd jämte en befintlig busshållplats längs Sköntorpsvägen. Delområdet inkluderar stadens fastighet Åsnen 3 där en befintlig elnätstation inhyses, denna kommer att flyttas österut in på Åsnen 2 för att ge plats åt lamellhusets bebyggelse.

Östra delområdet där punkthuset förläggs, utgörs idag av en kuperad, trädbevuxen gräsyta planlagd som parkmark med parkbänkar och en gångväg vilket omges av bostadsbebyggelse.

Mellan båda delområdena finns tomträten Åsnen 2 innehållande en skola samt en matvarubutik med bostäder ovanpå. Projektets parkeringsbehov löses inom befintligt underjordsgarage i Åsnen 2 vilket eliminerar behovet av att bygga nytt garage. Detta har varit en förutsättning för att markanvisa Bolaget.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2020-12-17 att anvisa mark till Bolaget inom del av fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1. Då fattades inriktningsbeslut på delegation med en beräknad investeringsutgift om 8,6 mkr.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-09-23.

Exploateringsnämnden fattade 2022-11-10 ett reviderat inriktningsbeslut till följd av att de bedömda utgifterna för allmän plats hade ökat från 8,6 miljoner kronor till 12,2 miljoner kronor.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering avseende bostadsändamål med tomträttsupplåtelse har träffats mellan Stockholms stad och Bolaget för 65 lägenheter. Total ljus BTA uppgår till 6 125 kvm.

I samband med överenskommelse om exploatering har ett intentionsavtal tecknats mellan Stockholms stad och tomträttshavaren till Åsnen 2, ett dotterbolag till Bolaget. Avtalet innebär att parterna avser att teckna tillägg till det befintliga tomträttsavtalet och justera fastighetsgränserna.

Fastighetsregleringen innebär att en mindre del mark förs över från Åsnen 2 till den nya bostadsfastigheten i västra delområdet. Syftet är att skapa en ändamålsenlig bostadsfastighet och samtidigt säkerställa att allmänheten fortsatt kan nyttja en befintlig gångpassage mot ett naturområde. Tillägg till befintligt tomträttsavtal behövs dels för att anpassa tomträttens areal efter fastighetsregleringen och dels för att säkerställa möjligheten att placera en elnätstation inom E-området som föreslås i detaljplanen

Med anledning av att staden ska anlägga en parkyta samt skyfallsyta på återstående parkmark invid östra delområdet medges Bolaget att dessförinnan nyttja samma yta för byggetablering förutsatt att marken återställs utifrån stadens önskemål. Detta förtydligas i separat bilaga till överenskommelse om exploatering.

Den befintliga elnätstationen i västra delområdet ansvarar Bolaget för att flytta in till den befintliga tomträtten Åsnen 2.

Bolaget bekostar anslutningsavgiften för VA-serviserna till båda kvarteren.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Den största investeringen utgörs av trottoarbreddning, torgyta samt park- och skyfallsyta. 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.

I detta ärende uppgår investeringen till 13,6 miljoner kronor. Jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet har kostnaderna ökat något för åtgärder i allmän plats, riskpåslag för dessa åtgärder har minskat något, projektreserv för oförutsedda händelser har lagts till samt Bolaget bekostar numer anslutningsavgiften för vatten- och avlopp till tomträtterna.

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 ett positivt nettonuvärde om 22 miljoner kronor motsvarande 359 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,45.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,6 miljoner kronor, varav 1,8 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av busshållplats, ledningsflyttar, breddning av trottoar och skyfallsyta på parkmark. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Bolaget bekostar servisanslutningar samt nödvändig flytt av elnätstation.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 190 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 239 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten beräknas till cirka 13,6 miljoner kronor och projektinkomsterna till 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-0,3	-1,9	-2,0	-0,3	-7,3	-13,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-0,3	-1,9	-2,0	-0,3	-7,3	-13,6
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 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,5 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner

kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Risken för att stadens planerade åtgärder inom allmän plats ska leda till väsentligt ökade projektkostnader bedöms som begränsad. Ett riskpåslag om cirka 22 procent har satts för dessa åtgärder med hänsyn till att de enskilda posterna är relativt små och kan därför snabbt bli dyrare vid eventuella kostnadsökningar för exempelvis ledningsflyttar.

I dialog med SVOA framkom risken att bebyggelsen kan behöva anslutas till ett alternativt ledningsnät på grund av kapacitetsbrist i närliggande nät. Det finns viss risk för försening av bebyggelsens möjlighet att anslutas till vatten och avlopp. Bolaget bekostar servisanslutningen för vatten och avlopp och är medvetna om att en förbindelsepunkt kan behöva ordnas via en alternativ ledning längre bort vilket kan ta tid att genomföra.

Eftersom Bolaget står för kostnaden för flytten av elnätstationen i västra delområdet föreligger ingen ekonomisk risk för staden.

Risken för att Bolagets återställande av allmän plats efter byggetablering medför högre kostnader än beräknat för staden att anlägga parkytan och skyfallsytan bedöms som låg. En bilaga till överenskommelse om exploatering om minsta återställningsnivå styr vilka krav Bolaget ställs inför.

Slutsats ekonomi

Projektet har en täckningsgrad omkring 239 procent och bedöms ha god ekonomisk förmåga att hantera identifierade risker.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till stadens mål om att öka bostadsbyggandet genom att tillskapa nya bostäder i ett etablerat stadsområde och till stadens övergripande bostadsförsörjningsmål genom förtätning i kollektivtrafikhärläge.

Vidare bidrar projektet till översiktsplanens mål om att tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential genom förtätning och mer effektiv markanvändning i ett redan etablerat område med befintlig service och infrastruktur. Mål om god offentlig miljö genom aktiva bottenvåningar för ett bättre gaturum nås också. Genom att tillföra nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge uppfylls översiktsplanens mål om att tillvarata den centrala stadens attraktionskraft.

Den aktuella exploateringen avser 65 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 3000 lägenheter i hyresrätt jämfört med ca 8000 lägenheter i bostadsrätt. I och med detta utarbetas möjligheten för en större variation av bostäder lokalt inom Årsta. I nuvarande förslag uppgår lägenheter större än 4 rum och kök i punkthus till ca 16 procent av lägenheterna och i lamellhuset till ca 21 procent, vilket innebär att projektet bidrar till en varierad bostadsmix där större lägenheter efterfrågas av bl.a. barnfamiljer och bidrar en mer socialt hållbar stad.

Genom att utveckla mark i befintlig stadsstruktur bidrar projektet till en hållbar och sammanhängande stadsutveckling. Projektet stärker även stadsmiljön genom förbättrade offentliga rum och nya vistelsezoner. Sammantaget bedöms projektet bidra till stadens mål om fler bostäder, en klimatsmart stad och en långsiktigt hållbar stadsutveckling.

Lokaler

Inga lokaler avsedda för offentlig service ingår i projektet.

Social hållbarhet

Kontorets bedömning är att projektet bidrar ett mer varierat bostadsutbud genom att tillskapa hyresrätter i ett område som domineras av bostadsrätter. Det kan bidra till att fler får möjlighet att bosätta sig i Årsta.

Projektet främjar ökat cyklande och ligger i kollektivtrafikhärläge för både tunnelbana, tvärbana och buss.

Jämställdhet och trygghet

Torgytan som skapas invid bottenvåningslokalen i lamellhuset liksom parkytan invid punkthuset bidrar båda till att främja

möten, rekreation och liv och rörelse vilket i sin tur bidrar till ökad trygghet för alla som visas i området.

Barn

Det östra delområdet kommer medföra att befintlig parkyta minskar. Parkytan jämte skyfallsytan ämnar dock kompensera de förlorade värdena och möbleras med parkbänkar och blommande buskar för att rekreation, vistelse eller lek ska fortsätta erbjudas.

Invid det västra delområdet finns idag en gångpassage söderut med entré från Sköntorpsvägen mellan befintlig elnätstation och skola. Passagen leder via en trappa till ett öppet, trädbevuxet naturområde dominerat av berg i dagen som utgör ett eftertraktat vistelseområde med närhet till naturen, särskilt för barn. Projektet innebär att entrén från gatan förskjuts något västerut i samband med att elnätstationen flyttas närmare skolan. Entrén säkerställs dock genom planbestämmelser så att allmänheten, och särskilt barn, även fortsättningsvis kan nå naturområdet.

Blivande boende i projektet får gångavstånd till de befintliga lekplatserna Steningeparken och Vättersdälden.

Sammantaget bedöms projektet inte ha någon negativ påverkan på barn.

Tillgänglighet

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Kvarteren har utformats med utgångspunkt från stadens och Boverkets krav om tillgänglighet gällande angöring och parkering för rörelsehindrade. Parkeringsplatser för rörelsehindrade, en per fastighet, kommer att anläggas i direkt anslutning till byggnaden.

De nya byggnaderna angörs främst via Sköntorpsvägen. Lastplats/angöringsplats för färdtjänst och taxi, sopbil samt räddningsfordon anordnas längs Sköntorpsvägen. Entré finns inom 10 meter vid möjlig lastplats/angöringsplats. Entréerna ligger i samma nivå som angöringsplatserna. Varje hus kommer att ha hiss.

Miljömässig hållbarhet

Nedan är en sammanfattning av vad som utretts under planarbetet.

Tidig miljöbedömning

Naturmiljö

Den nya bebyggelsen inom det västra delområdet består till största delen av yngre träd av begränsat naturvärde med bedömningen att delområdet inte utgör någon särskilt viktig livsmiljö för arter inom lokala spridningssamband, såsom från Årstaskogen. I det västra planområdet finns ett träd med som är särskilt skyddsvärt och som kommer att skyddas under byggtiden. Den samlade bedömningen är att påverkan på naturmiljön inom det västra planområdet blir liten till måttlig, eftersom det främst är yngre träd som berörs.

Inom det östra planområdet finns äldre tallar som har betydelse för lokala spridningssamband och biologisk mångfald. Även om projektet medför att vissa träd försvinner bedöms området i stort behålla sin ekologiska funktion, då flera värdefulla träd i närområdet bevaras och spridningssambanden kan upprätthållas. De naturvärden som försvinner kommer att kompenseras.

Skyfall

Det västra delområdet utgörs i dagsläget till stor del av berg i dagen vilket medför att avrinningen vid skyfall är stor. De grönytor som omger lamellhuset kommer att förbättra möjligheterna att fånga upp och fördröja nederbörd jämfört med dagens situation.

Projektet innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar i det östra delområdet vilket kan påverka avrinningen vid kraftiga regn. Samtidigt skapar den planerade utformningen av marken förbättrade förutsättningar för att hantera skyfall inom planområdet. Sammantaget bedöms projektet kunna hantera dagvatten och skyfall på ett bättre sätt än idag.

Buller

Det östra delområdet är mest bullerutsatt och kräver bullerdämpande åtgärder för vistelse på uteplats. Det västra delområdet klarar riktvärdena utan behov av särskilda bullerskydd och har en gårdssida med betydligt lägre ljudnivåer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen i östra och västra delområdena ianspråkar i viss mån ekologiska och rekreativa värden som träd, buskage, gräsyta, berg i dagen och parkmarken som vistelseyta. I östra delområdet

kommer parkytan att delvis kompensera för de förlorade rekreativa och ekologiska värdena.

En del av projektets grönkompensation kommer att samordnas med närliggande projekt Tisarens grönkompensation och planeras då att bestå av återställning av mark till naturmark samt plantering av tallar och buskage i anslutning till en omdisponerad parkeringsyta. Genomförandet planeras till 2031.

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

Bolaget planerar sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms preliminärt till år 2030. Staden inleder preliminärt arbetet med ledningsflyttar under 2028 och resterande gatu- och parkarbeten efter Bolaget avetablerat sig, runt 2030.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte medföra några stora risker för staden.

Staden och Bolaget är överens om att projektering och genomförande av flytt av befintlig nätstation ombesörjs av Bolaget. Lamellhuset i det västra delområdet är beroende av att den nya nätstationen uppförs inom Åsnen 2, vilket möjliggör att den befintliga nätstationen därefter kan tas ur drift. Det är ett moment som kan utgöra risk för försening inom projektet i stort.

Eftersom det råder kapacitetsbrist i det kombinerade ledningsnätet längs Sköntorpsvägen finns risk för att punkthuset i det östra delområdet inte kan anslutas dit avseende dag- och spillvatten. Det kan bli nödvändigt för SVOA att ordna en alternativ förbindelsepunkt via en ledningsförläggning söder om Skagersvägen för att möjliggöra servisanslutning. Även om Bolaget ombesörjer servisanslutningsavgiften finns en risk för försening tills påkoppling av ny förbindelsepunkt projekterats och byggts ut.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat Bolagets önskemål att nyttja allmän plats för byggetablering med trafiknämnden avseende trafikpåverkan längs Sköntorpsvägen och konstaterat att detta behöver stämmas av med trafiknämnden i ett senare skede inför byggstart.

Socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet och Bolaget har informerats om detta.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet tillskapar bostadsbebyggelse som kompletterar bostadsbeståndet i Årsta och bidrar till stadens mål om fler bostäder genom förtätning i ett kollektivtrafiknära läge. Genom att utveckla mark inom befintlig stadsstruktur tas redan utbyggd infrastruktur tillvara på ett effektivt sätt. Projektet bidrar även till att stärka gaturummet och stadsmiljön genom nya vistelsezoner och förbättrade kopplingar i området. Sammantaget bedöms projektet skapa mervärden för stadsdelen utan att ianspråka några större naturvärden. Projektet ger dessutom ett relativt stort ekonomiskt överskott och innebär förhållandevis små risker för staden.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal