



Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder inom fastigheten Aspudden 2:1 m.fl. i Aspudden med Riksbyggen Ekonomisk Förening och Wallenstam Fastigheter 138 AB - projekt Blommensbergsvägen

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploateringen inom fastigheten Aspudden 2:1, projekt Blommensbergsvägen till en projektutgift om 219,1 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 7,8 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 366 miljoner kronor.
2. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.
3. Försäljning av del av fastigheten Aspudden 2:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 366 miljoner kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1b till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

I Översiktsplanen pekats Aspudden ut som ett stadsutvecklingsområde där omfattande stadsutveckling är möjlig och önskvärd.

En ny detaljplan har tagits fram för ett område utmed Blommensbergsvägen i Aspudden. Den nya detaljplanen möjliggör för cirka 215 nya bostäder, inklusive ett gruppboende för sex lägenheter samt verksamhetslokaler.

Projektutgiften bedöms uppgå till cirka 219,1 miljoner kronor. Enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning ska genomförandebeslut överstigande 50 miljoner kronor lämnas till kommunfullmäktige i ett särskilt ärende.

Fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter blir hälften vardera i projektet.

Projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 155 miljoner kronor, vilket motsvarar 826 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad uppgår till 174 procent.

Projektet har en lång utbyggnadstid och planeras att vara färdigt cirka 2030.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret noterar att projektutgiften har ökat med cirka 66 miljoner kronor (43 procent) sedan inriktningsbeslutet 2016. Det är viktigt att genomförandet sker på ett sätt som håller tillbaka investeringsutgifterna.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar detta projekt som innebär 215 nya bostäder varav hälften hyresrätter och 16 stadsradhus. Även ett gruppboende för sex lägenheter och verksamhetslokaler i bottenvåningarna ingår. Platsen ligger centralt i Aspudden och med god tillgång till kollektivtrafik.

Blommensbergsvägen kommer att utvecklas till en lokal stadsgata genom att befintlig bebyggelse kompletteras med nya hus och allmänna platser i anslutning till gatan. I gatunätet genomförs flera trafiksäkerhetshöjande åtgärder och breddade gång- och cykelbanor vilket förbättrar cykelpendlingsmöjligheterna. I projektet utvecklas Aspudsparkens ekologiska värden och entréer. En ny platsbildning skapas i korsningen Blommensbergsvägen och Erik Segersälls väg.

I Översiktsplanen pekas Aspudden ut som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering är möjlig och önskvärd. Projektområdet är utpekad som en lämplig plats för bostadsbebyggelse i planprogrammet för Aspudden och Midsommarkransen. Det är glädjande att planerna nu blir verklighet. Det är viktigt att genomförandet sker på ett sätt som håller tillbaka investeringsutgifterna.

Bilagor

Bilaga 1a - Överenskommelse om exploatering Wallenstam, dnr KS 2023/1446-1.2

Bilaga 1b - Överenskommelse om exploatering Riksbyggen, dnr KS 2023/1446-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 5 juni 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå borgarrådsberedningens förslag till beslut
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna vänder sig emot förtätningen av Aspuddens grönområden. Områdets naturvärden i kombination med uppskattad arkitektur från sekelskiftet och tidigt 1900-tal har skapat en attraktiv stadsmiljö. De föreslagna förtätningarna kommer att förstöra området och minska dess attraktivitet.

Ärendet

Projektområdet ligger längs med Blommensbergsvägen mitt emot Aspudsparken och Aspuddens skola och består för närvarande av parkmark med naturmark och öppna gräsytor. Arbetet med den nya detaljplanen påbörjades 2019.

Riksbyggen planerar att bygga bostadsrätter i områdets södra del och Wallenstam planerar att bygga hyresrätter i den norra delen. Fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter blir hälften vardera i projektet.

Projektets utformning har förändrats under arbetet med detaljplanen.

Exploateringsgraden har sänkts. Vidare visade sig ett område vara för smalt för den tillänkta byggrätten. Detta har senare kompenseras genom ytterligare en markanvisning till Riksbyggen för 16 radhus längs Hövdingegatan och Erik Segersälls väg i anslutning till planområdet. Vid samma tidpunkt fick Stockholms Skolfastigheter AB (SISAB) en markanvisning för att kunna utöka sin skolgård intill en befintlig skola. På grund av skyfallsproblematik har SISAB valt att lämna planarbetet.



Figur 1. Kvarter A-D med Riksbyggens kvarter, kvarter E- F med Wallenstams kvarter. SISAB:s markanvisningsområde som har utgått är markerat i blått.

Förutom cirka 215 nya bostäder kommer den nya detaljplanen möjliggöra för kommersiell service eller andra typer av verksamheter i bottenvåningarna i flerbostadshus.

Fastighetskontoret kommer att förvärva bostadsrätter av Riksbyggen. Bostadsrätterna kommer senare hyras ut till stadsdelsförvaltningen som ska använda dem gruppbofastad.

Inom ett av Riksbyggens kvarter finns en skyddszon för tunnelbanan. Inom denna anges en lägsta schaktnivå i meter ovanför nollplanet för schaktning, sprängning, pålning, borring eller andra ingrepp.

Priset på den överlåtna marken är överenskommet vid markanvisningen. Prisläget sattes den 1 september 2022 och uppgick vid det tillfället till 30 400 kronor per ljus BTA för bostäder (inklusive radhus) samt för 5 500 kronor per ljus BTA för lokaler. Köpeskillingen vid tillträdet utgår från de totala bruttoareor som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan.

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. Projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 155 miljoner kronor, vilket motsvarar 826 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

De sammanlagda projektutgifterna uppgår till 219,1 miljoner kronor, varav 7,7 miljoner kronor är utgifter före 2022. Utgifterna avser främst investeringar i allmän platsmark så som gator, parker inklusive ledningsflyttar. De ej aktiverbara utgifterna uppgår till 0,7 miljoner kronor.

Projektutgifterna har ökat med cirka 66 miljoner kronor sedan inriktningsbeslutet 2016. Förutom den generella byggkostnadsökningen över tid anges åtgärder för dagvattenhantering samt att större åtgärder i nya och befintliga gator samt ökade åtgärder i parker bidrar till den ökade projektutgiften.

Projektets täckningsgrad uppgår till 174 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering. I kalkylen finns ett generellt riskpåslag om tio procent.

Projektet har en lång utbyggnadstid och planeras att vara färdigt cirka 2030.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2023 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Aspudden 2:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Blommensbergsvägen och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 219,1 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 7,8 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 366 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten del av Aspudden 2:1

till Riksbyggen Ekonomisk Förening med en preliminär köpeskilling om cirka 366 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom Aspudden 2:1 och Grågåsen 26 till Wallenstam Fastigheter 138 AB enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

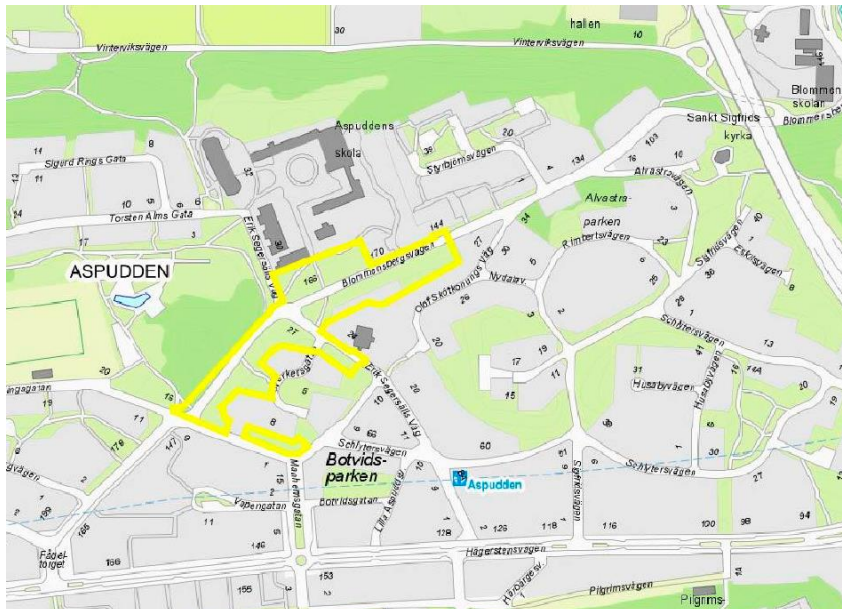
Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 november 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

Ett program för Aspudden och Midsommarkransen togs fram 2013 och på en av platserna inom programmet markanvisades i juni 2016 ca 260 bostäder inom stadens fastighet Aspudden 2:1 till Wallenstam AB och Riksbyggen Ekonomisk förening. Platsen finns utpekad i programmet som lämplig för bostadsbebyggelse med syfte att stärka gaturummet och förtydliga stråket mot Vinterviken. Platsen ligger längs med Blommensbergsvägen mitt emot Aspuddsparken och Aspuddens skola och består i dagsläget av parkmark med naturmark och öppna gräsytor, inom främst stadens fastighet Aspudden 2:1.

Planarbetet påbörjades i december 2019. Riksbyggen har planerat för bostadsrätter i områdets södra del och Wallenstam för hyresrätter i områdets norra del vilket ger en fördelning om hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter inom projektet.



Figur 1: Planområdet inritat i gult

Under planarbetet sänktes exploateringsgraden för att anpassas till områdets höjdskala och en del av det markanvisade området till Riksbyggen visade sig för

smalt för tänkt flerbostadshus. Av den anledningen fick Riksbyggen i maj 2021 en tillägs-markanvisning för 16 radhus längs Hövdingagatan och Erik Segersälls väg i anslutning till planområdet. Planområdet utökades för att inkludera denna exploatering. Vid samma tidpunkt fick SISAB en markanvisning för ett markområde i korsningen Blommensbergsvägen och Hövdingagatan intill Aspuddens skola för att planlägga ytan för skolgård och införliva den i befintliga tomträten Hemgården 2. Markanvisningen innebar ingen utökad byggrätt.



Figur 2: Kvarter A-D med Riksbyggens kvarter, kvarter E- F med Wallenstams kvarter. SISAB:s markanvisningsområde som har utgått är markerat i blått.

Detaljplanen var på samråd under juni–augusti 2021 och samrådsredogörelsen godkändes i stadsbyggnadsnämnden i mars 2022.

Efter samrådsredogörelse har planen delvis omarbetats. En av de större förändringarna är att SISAB på grund av skyfallsproblematik på den tilltänkta skolgårdsytan har valt att lämna planarbetet.

En spridningsanalys togs fram för ett större område av Aspudden som visade att det fanns risk för att förbud enligt artskyddsförordningen skulle utlösas. En artskyddsutredning upprättades därför för detaljplanen som resulterade i en del åtgärder för ekologisk kontinuitet vilka krävs för planens genomförande.

Detaljplanen var på granskning under september-oktober 2023.

Planen syftar till att vidareutveckla den småskaliga tätheten i Aspudden, att stärka Blommensbergsvägen som stadsgata genom kompletterande bebyggelse och allmänna platser i anslutning till gatan samt med ny utformning av gatans funktioner (breddade gång- och cykelbanor med mera).

Planområdet bedöms inrymma totalt cirka 215 nya bostäder. Kommersiell service eller andra typer av verksamheter i kvarterens bottenvåningar möjliggörs i

flerbostadshusen. Detaljplanen möjliggör även för ett gruppboende med sex lägenheter i ett av Riksbyggens kvarter för flerbostadshus, vid korsningen Blommensbergsvägen och Erik Segersälls väg. Fastighetskontoret har fått uppdraget att förvärva bostadsrätterna som sedan hyrs ut till stadsdelsförvaltningen för att användas till LSS-bostäder.

Detaljplanen erfordrar fastighetsbildning av sex nya fastigheter varav fyra föreslås överlåtas med äganderätt och två upplåtas med tomträtt.

I detaljplanen ingår även mindre delar av SISABs tomträtt Grågåsen 26 med förskolan Grågåsen och Stockholmslems tomträtt Hemgården 3 med bostäder, som båda ligger i anslutning till planområdet. De delar av Grågåsen 2 som idag är planlagda som kvartersmark för allmän användning föreslås bli allmän platsmark (park) och kvartersmark. Dessa ytor används inte i dagsläget för förskoleändamål då de utgör mycket kuperad mark. En smal remsa av Hemgården 3 ligger inom planområdet som föreslås bli allmän plats (gata) i och med att gatusektionen för Blommensbergsvägen behöver breddas för att anordna en cykelbana.

Ett av Riksbyggens bostadskvarter är belägen inom tunnelbanans skyddszon. Vidare erfordrar utbyggnaden av detaljplanen förläggning av tre tekniska anläggningar (elnätstation och kopplingsstation för datafiber) varav en ska förläggas intill Trafikförvaltningens befintliga likriktarstation.

Planarbeten som pågår i närområdet är bland annat

- (Sothönan 3 m.fl., dnr 2016-09481 (cirka 250 bostäder och centrumfunktioner). På granskning.
- (Del av Aspudden 2:1 vid Sigfridsvägen/Schlytersvägen, dnr 2015-17932 (cirka 120 bostäder). Under genomförande.
- (Staven 8 m.fl., dnr 2019-05855 (omvandling av villabebyggelse till flerbostadshus, ca 46 bostäder). Under genomförande.

Tidigare beslut

Program för Aspudden och Midsommarkransen godkändes av stadsbyggnadsnämnden april 2013.

Exploateringsnämnden godkände i juni 2016 markanvisning för 130 bostadsrätter till Riksbyggens ekonomiska förening och 130 hyresrätter till Wallenstam AB längst med Blommensbergsvägen och Erik Segersälls Väg.

Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Aspudden 2:1, invid Blommensbergsvägen, i stadsdelen Aspudden i december 2019.

Exploateringsnämnden godkände i maj 2021 en tilläggsmarkanvisning för 16 radhus till Riksbyggens ekonomiska förening samt markanvisning för skolgård till SISAB.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd beslutade i juni 2023 att godkänna inriktningsärendet gällande nytt gruppboende i Aspudden, inom del av fastigheten Aspudden 2:1 vid korsningen Blommensbergsvägen – Erik Segersälls väg.

Fastighetsnämnden beslutade i juni 2023 att låta fastighetskontoret påbörja förvärvsprocessen av bostadsrätter för gruppboende inom projektet Blommensbergsvägen.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Riksbyggen Ekonomisk förening samt en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Wallenstam Fastigheter 138 AB (se bilaga 1).

Wallenstam AB ställer ut en moderbolagsborgen för samtliga av Wallenstams åtaganden och förpliktelser enligt överenskommelsen.

Priset för överlåtelse av mark baseras på ett överenskommet pris vid markanvisningen. I prisläge 2022-09-01 är dessa priser 30 400 kronor per kvm ljus BTA för bostäder i flerbostadshus och radhus samt 5 500 kronor per kvm ljus BTA för bottenvåningslokaler. Köpeskillingen vid tillträdet utgår ifrån de totala bruttoareor som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan.

Tomträttsupplåtelse för bostäder och förskola sker enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Tomträttsavgälden för bottenvåningslokaler är 248 kronor per kvm ljus BTA i prisläge 2022-05-01.

Riksbyggen åtar sig även att bygga ett gruppboende med sex LSS-bostäder.

Eftersom området kommer byggas ut i etapper regleras i båda avtalen hur samordning i utbyggnaden av området ska ske mellan de olika entreprenaderna för husbyggnad på kvartermark och markentreprenader på allmän platsmark.

Exploateringskontoret har även upprättat en överenskommelse om inskränkning av SISAB:s tomträtt Grågåsen 26 där de ytor som idag inte används för förskoleändamål regleras in i den nya kvartermarken respektive den allmänna platsmarken.

En överenskommelse om en mindre inskränkning av Stockholms hems tomträtt Hemgården 3 har också upprättats för att möjliggöra en breddning av Blommensbergsvägen inklusive en cykelbana.

Inom ett av Riksbyggens kvarter finns en skyddszon för tunnelbanan med planbestämmelse t1. Inom denna anges en lägsta schaktnivå i meter ovanför nollplanet för schaktning, sprängning, pålning, borrhning eller andra ingrepp. Riksbyggen ska ta hänsyn till skydds-zonen och dess planbestämmelser vid genomförandet av bostadsbebyggelsen. Anläggningsåtgärder får inte utföras inom skydds-zonen och Riksbyggen ska vidta nödvändiga försiktighetsåtgärder för att inte riskera att skada tunnelanläggningen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-10-13.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden åtar sig bygga ut flera kommunala anläggningarna efter detaljplanens antagande. I gatunätet föreslås olika trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Korsningen vid Hövdingagatan – Blommensbergsvägen behöver rätas upp för att bli en mer trafiksäker och anpassad fyrvägs korsning. Blommensbergsvägen ges breddade gång- och cykelbanor vilket gör det lättare att röra sig inom området. I höjd med Aspuddens skola föreslås en timglashållplats för bussar som bidrar till att hålla ner hastigheten på biltrafiken längs gatan. Invid korsningen Erik Segersälls väg – Blommensbergsvägen skapas en mindre platsbildning med nya planteringar, träd och sittplatser. Staden investerar även i grönkompensation, flytt av en parkväg, skyddsåtgärder enligt framtagna artskyddsutredning och i ledningsarbeten (flytt av befintlig elnätsstation och omläggning av ledningar).

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

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 155 miljoner kronor motsvarande 826 kr/ekvivalent lägenhet (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA)). Marken kommer att upplåtas med tomträtt till Wallenstam och säljas till Riksbyggen. Exploateringsgraden uppgår till 2,2.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 219,1 miljoner kronor, varav 7,7 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst de investeringar som ska göras i gator, parker och övrig allmän plats inklusive ledningsflyttar. Av dessa utgör 0,7 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.

Utgifterna har ökat jämfört med projektets inriktningsbeslut som togs i ett tidigt skede i projektet. Kalkylen som upprättats för aktuellt utlåtande är baserat på en systemhandling. De ökade utgifterna om ca 66 miljoner kronor beror bland annat på att omfattningen av ledningsomläggningar, åtgärder för dagvattenhantering och de gator som kräver ny- eller ombyggnad har ökat jämfört med inriktningsbeslutet. Det har även tillkommit ytterligare investeringar i parker i området. En generell byggkostnadsökning har även skett sedan 2016.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 366 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 362,7 miljoner kronor. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 7,8 miljoner kronor och omfattas av ersättningar från ledningsägare för ledningsarbeten.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 942 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 174 procent.

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

För de kvarter som överläts står köparen för kostnaden för VA-anslutning. För kvarteren som upplåts med tomträtt, och som inte har en befintlig VA-anslutning, bekostar staden denna.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 219,1 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 7,8 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-7,7	-0,4	-3,7	-8,2	-105,6	-93,6	-219,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,8	7,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-7,7	-0,4	-3,7	-8,2	-105,6	-85,8	-211,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	366,0	366,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	max 1,4	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,3	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	362,7	0,0	totalt 362,7
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	364,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3		

* Under år 2022-2023 rättas dessa kostnader genom finansförvaltningen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,7 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,4 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 362,7 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets ekonomi är baserad på en preliminär tid- och skedesplan för genomförandet. Projektet innebär omfattande ombyggnationer av allmän plats samt utbyggnad av ett stort antal bostäder i nya kvarter. Detta kräver hög grad av samordning mellan staden och övriga aktörer för att kunna hålla skedesplan, tidplan och budget. Projektet har en lång utbyggnadstid och bedöms kunna vara färdigställt cirka 2030. Sannolikheten att tidplanen justeras under utbyggnadstiden är stor. Förändringar av marknadsförutsättningar som påverkar markförsäljningar respektive

priser för anläggningsarbeten kan komma att ske under projektets gång, vilka kan vara till fördel eller nackdel för projektets ekonomi.

Känslighetsanalys

En känslighetsanalys har utförts på kalkylunderlaget där inkomsterna respektive utgifterna justerats samt en analys där försäljningsinkomsterna skjutits fram.

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt resultat på 155 miljoner kronor. I nettonuvärdet finns ett riskpåslag om 10 % på de totala utgifterna. Trots ökade utgifter jämfört med inriktningsbeslutet visar kalkylen på ett positivt nettonuvärde med en täckningsgrad som bedöms som godtagbar för ett projekt av denna storlek.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 105 lägenheter i hyresrätt och 87 lägenheter i bostadsrätt samt 15 stadsradhus. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2281 lägenheter i hyresrätt och 2431 lägenheter i bostadsrätt.

Lokaler

Inom projektet planeras för sex stycken bostadslägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, preliminärt inom Riksbyggens kvarter för flerbostadshus vid korsningen Blommensbergsvägen - Erik Segersälls väg.

Detaljplanen tillåter verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåning i flertalet av bostadskvarteren längs med Blommensbergsvägen och Erik Segersälls väg. Det finns krav på lokaler i bottenvåning inom kvarter E, se figur 2, om cirka 90 kvm ljus BTA lokaler.

Social hållbarhet

Genom bostäder med olika upplåtelseformer bidrar planen till att behålla balansen mellan hyresrätter och bostadsrätter i Aspudden och därmed en mer socialt sammanhängande stad. Planen bidrar med att göra delar av Blommensbergsvägen mer promenadvänlig och trygg samt att omvandla Blommensbergsvägen till en stadsgata av lokal karaktär genom att bebyggelsen placeras längs med gatan och med hög entrétäthet och lokaler ut mot gata.

Ett genomförande av planförslaget innebär att Aspudden kompletteras med nya mötesplatser vilket bidrar till en attraktiv offentlig miljö samt lokaler för centrumändamål.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande på kvartersmarken följa stadens riktlinjer, Stockholm – en stad för alla, för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Angöringsplatser finns inom minst 25 meter från samtliga entréer. Bostäder nås via trapphus mot befintliga gator eller parkeringsgarage i anslutning till trapphusen. Radhus nås direkt från gata.

I parkeringsgaragen för delområde A och B, anordnas parkering för rörelsehindrade i anslutning till hissar. För projektets kvartersindelningar, se figur 2. Garagen nås via två infarter från Blommensbergsvägen. Parkering för rörelsehindrade planeras i carport för delområde C och som markparkering inom delområde D. Flerbostadshuset i delområde E har tilldelats en markparkering för funktionshindrade på byggnadens gårdssida mot angränsande förskola. Delområde F har ett underliggande garage med koppling till samtliga trapphus. Garaget nås via infart från Blommensbergsvägen. I parkeringsgaraget anordnas parkering för rörelsehindrade i anslutning till hissar.

Tillgängligheten till olika lokala målpunkter och vardagsfunktioner i stadsdelen såsom Aspuddens skola och Aspuddsparken kommer förbättras, liksom tillgängligheten till service och kollektivtrafik. Inom Aspuddsparken kommer inom ramen för projektet en utveckling av entréerna till parken göras vilket förbättrar tillgängligheten.

Barnrättsperspektivet

Projektet bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Trafiksäkerheten inom området kommer att förbättras både för vuxna och barn genom ett förstärkt gång- och cykelvägnät. Gatorna kommer dock även i fortsättningen utgöra en barriär för yngre barn.

Flerbostadshuset som planeras inom delområde A, B, E och F, se figur 2, har relativt små gårdar vilket inverkar på barnens möjligheter till bostadsnära utelek. För de allra minsta barnen kan tillgången till lek säkerställas på de gårdar som föreslås. Inom ramen för projektet planerar staden för olika åtgärder inom Aspuddsparken - vilket

innebär en standardhöjning och förbättring av tillgängligheten som kommer gynna barnen.

En varierad närmiljö är viktig för yngre barn då de oftare befinner sig i stadsdelen under hela dagen. Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk och privatiseras. Planen tillför samtidigt flera viktiga vardagsfunktioner som bostäder, verksamhetslokaler och mötesplatser samt att tillgängligheten till målpunkter längs gatan förbättras.

Jämställdhet och trygghet

Staden görs mer sammanhållen genom att Blommensbergsvägen stärks som stadsgata och som länk mellan Aspudden och Gröndal/Trekanten och genom att tillgängligheten till målpunkter längs gatan förbättras. Det förstärkta gång- och cykelvägnätet tillsammans med bebyggelse som ramar in gatan bedöms bidra med en ökad upplevd trygghet till platsen som idag kan upplevas som otryggt på kvällstid.

Miljömässig hållbarhet

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Tidig miljöbedömning

Vid inriktningsbeslutet år 2016 så gjordes en tidig miljöbedömning inom programmet för Aspudden-Midsommarkransen. Då konstaterades att en viktig fråga att hantera under detaljplaneprocessen var vilken påverkan som exploateringen kan få på befintliga ekara och de skyddsåtgärder, alternativt ersättningar som kan bli aktuella.

Under planarbetet har stor vikt lagts vid att inventera och utreda den värdefulla naturmark som finns inom planområdet och påverkan på ekologiska samband, och genom en artskyddsutredning har det tagits fram förslag på åtgärder för ekologisk kontinuitet för att detaljplanen inte ska strida mot artskyddsförordningen.

Planförslaget har på olika sätt utformats med hänsyn till genomförd trädinventering och de träd som bedömts skyddsvärda/bevarandevärda samt tagit fram förslag på skyddsåtgärder under anläggningsskedet för att minimera risk för skador på skyddsvärda träd. Det finns flera skyddsvärda träd och särskilt skyddsvärda träd inom området, varav en del kommer att avverkas och några att flyttas. De cirka 20-25 stycken ekar som ska fällas kommer användas för tillverkning av bänkar vid parkentréer vid Aspudsparken.

De miljökonsekvenser som i övrigt har utretts är bland annat dagvatten, skyfall och buller.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom projektet planerar staden att investera i ekologisk grönkompensation i Aspudsparken. Detta kommer göras i form av friställning av ekträd, anläggande av

faunadepåer och grönskande platsbildning vid Blommensbergsvägen/ Erik Segersällid väg samt pedagogisk skyltning av åtgärder i Aspuddsparken.

Med anledning av artskyddsförordningen föreslår staden ett antal skyddsåtgärder inom ytor för Aspuddsparken. Förslaget omfattar bland annat att återskapa brynmiljöer, utveckla befintliga gräsytor med flera örter, planteringar av bärande buskar och sätta upp holkar för flera olika fladdermus- och fågelarter.

Inom projektet utvecklas även den rekreativa stadsmiljön. Aspuddsparkens entréer utvecklas med nya sittmöbler och belysning. I sydöstra hörnet Blommensbergsvägen/Erik Segersälls väg skapas inom detaljplanen en ny grönskande platsbildning med gångtytor, en variation av växter, ett större ekträd som flyttas från Blommensbergsvägen och några sittplatser. Bänkarna vid parkentrén kommer tillverkas med virke från de ekar som avverkas i projektet.

Hållbarhetskrav och energihushållning

För det kvarter som genom tillägg markanvisades till Riksbyggen 2021 åtar sig bolaget 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.

För övriga kvarter åtar sig båda bolagen att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017" inklusive 55 kWh/kvm (Atemp) och år. Bolagen förbinder sig även att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning.

Genomförandefrågor

Tidplan

En översiktlig och preliminär tidplan för projektets genomförande har tagits fram i samverkan med byggaktörerna. Tidplanen har förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft i början av år 2025. Efter projektering och upphandling beräknas byggstart för stadens arbeten inom allmän plats kunna ske i början av 2027. För de flesta nya kvarter kommer staden behöva utföra lednings- och gatuarbeten till en viss nivå innan byggaktörerna kan starta sin byggnation. Kvarteren längs Hövdingagatan och Erik Segersälls väg kan vara möjliga att starta tidigare. Byggstart för det första kvarteret längs Blommensbergsvägen planeras till slutet 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029 Detta förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft i början av 2025. Bolagen planerar sedan en etappvis utbyggnad av resterande bostadskvarter. Projektet bedöms kunna vara helt färdigställt cirka år 2030.

Risker och osäkerheter

I projektet finns ett antal olika risker som kan komma att påverka projektets ekonomi och tidplan. För att kunna hålla tidplanen krävs en hög grad av samordning och att staden och samtliga byggaktörer har framdrift i sina respektive projekt. Konjunktur och marknadsläge kan påverka detta. Även tekniska förutsättningar på platsen och

mark- och grundförhållanden kan påverka. Ny infrastruktur för ledningar måste även byggas ut i området. Sannolikheten att tidplanen justeras får anses vara relativt stor då projektet är innefattar flera intressenter som byggaktörer, ledningsägande bolag och Trafikförvaltningen. I tidplanen har ingen hänsyn tagits till att beslut kan överklagas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, Trafikförvaltningen, SISAB och Stockholmshem.

Socialförvaltningen 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 och ett åtagande om att bygga ut dessa är reglerat i överenskommelse om exploatering.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Stadsledningskontoret ser positivt på projektet och det tillskottet som projektet skapar i antal bostäder och överskott till staden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av lägenheter och stadsradhus i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området. Genom att gatan ramas in med kompletterande bebyggelse, allmänna platser och förbättrad trafiksäkerhet med cykelbanor förvandlas Blommensbergsvägen till en stadsgata. Projektet bidrar till bostäder på en plats som är utpekad i programmet för Midsommarkransen och Aspudden som staden tog fram 2013. Projektet bidrar även till flera mål i budget och översiktsplanen.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringskontoret och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret bedömer att projektet bidrar till måluppfyllelse av flera av stadens mål samt sker i enlighet med strategiska dokument. I till exempel Översiktsplanen skrivs att det finns stora möjligheter till stadsutveckling i Aspudden med komplettering av bland annat ny bostadsbebyggelse.

Projektet kommer innebära fler bostäder i kollekttrafiknära läge och bidra till målet om 140 000 bostäder till 2035. I projektet kommer hälften av bostäderna att upplåtas med hyresrätt och den andra hälften med bostadsrätt vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges mål om I Stockholm ska alla rätt till ett bra boende som de har

råd med. Projektet kan även komma att bidra till ökade möjligheter till handel i och med möjligheterna till lokaler/handel i bottenplan.

Stadsledningskontoret noterar att projektutgiften har ökat med cirka 66 miljoner kronor (43 procent) sedan inriktningsbeslutet 2016. Exploateringsnämnden anger vid sidan av den generella byggkostnadsökningen åtgärder för dagvattenhantering samt att större åtgärder i nya och befintliga gator samt ökade åtgärder i parker som skäl för utgiftsökningen. Trots det visar projektet ett med marginal positivt nettonuvärde. Det är viktigt att genomförandet sker på ett sätt som håller tillbaka investeringsutgifterna.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ge exploateringsnämnden rätt att genomföra exploateringen inom (Aspudden 2:1), projekt Blommensbergsvägen till en projektutgift 219,1 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 7,8 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 366 miljoner kronor. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025. Försäljning av del av Aspudden 2:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 366 miljoner kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Andres Edin (SD)

Att avslå kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna vänder sig emot förtätningen av Aspuddens grönområden. Områdets naturvärden i kombination med uppskattad arkitektur från sekelskiftet och tidigt 1900-tal har skapat en attraktiv stadsmiljö. De föreslagna förtätningarna kommer att förstöra området och minska dess attraktivitet.