

**Anmälan om reviderat utredningsbeslut Fokus
Hagsätra Rågsved
Överenskommelse om exploatering med försäljning
och tomträtt, för bostäder inom del av fastigheten
Älvsjö 1:1 i Rågsved med Keywe AB och AB
Stockholmshem**

Hemställan från exploateringsnämnden
Genomförandebeslut projekt Bjurbäcken

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, projekt Bjurbäcken, till en investeringsutgift om 58,8 mnkr, investeringsinkomst om 0,7 mnkr och försäljningsinkomst om cirka 80,6 mnkr.
2. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2021.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

Anmälan om reviderat utredningsbeslut för projekt Fokus Hagsätra Rågsved godkänns.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Ärendet består dels av ett reviderat utredningsbeslut för projektet Fokus Hagsätra Rågsved, och dels av genomförandebeslut för projektet Bjurbäcken.

Reviderat utredningsbeslut Fokus Hagsätra Rågsved

Ett utredningsbeslut för projektet Fokus Hagsätra Rågsved fattades av exploateringsnämnden den 11 november 2016. Enligt utredningsbeslutet ska förutsättningarna för 3 000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved utredas. Projektet ska också syfta till att stärka den sociala hållbarheten i området. Utredningsbeslutet omfattar utredningar upp till 12 miljoner kronor.

Inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved har ett antal utredningar och dialoginsatser genomförts, och en övergripande strukturskiss har tagits fram. Området har delats in i fem geografiska etapper, och exploateringsnämnden planerar att fatta inriktningsbeslut för respektive etappområde.

Inför starten av varje etapp avser nämnden att ta ett helhetsgrepp kring etappområdet med medborgardialog och kompletterande utredningar, för att identifiera områdets styrkor och utgångspunkter för socialt värdeskapande stadsutveckling.

I nuläget bedrivs sju projekt i olika faser inom Fokus Hagsätra Rågsved, omfattande cirka 2 000 bostäder, kyrka, förskola och kommersiella lokaler. Tre av projekten var påbörjade innan Fokus Hagsätra Rågsved initierades: Sätervallen, Hagsätravägen och Bjurbäcken. Alla tre innehåller så kallade Stockholmshus.

De sammanlagda investeringsutgifterna inom projekt Fokus Hagsätra Rågsved uppskattas till i storleksordningen 2 miljarder kronor.

Exploateringsnämnden bedömer att nödvändiga utgifter för utredningar inför de kommande inriktningsbesluten kommer att uppgå till sammanlagt 25 miljoner kronor. De ökade utredningsutgifterna har föranlett ett behov av ett reviderat utredningsbeslut, vilket fattades av exploateringsnämnden den 14 november 2019. Då de sammanlagda utgifterna för projektet beräknas överstiga 300 miljoner kronor ska beslutet enligt stadens investeringsregler anmälas till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Genomförandebeslut projekt Bjurbäcken

Projektet Bjurbäcken ligger inom Fokus Hagsätra Rågsveds etappområde 4, och avser genomförande av del av etappområde 4, detaljplan för Bjurbäcken som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 28 november 2019 (Dnr 2017-04553).

Planområdet ligger i Rågsved inom fastigheten Älvsjö 1:1, cirka 300 meter från Rågsveds centrum. Platsen ligger intill tunnelbanespåret, utgörs idag av parkmark och används bland annat för spontanidrott.

Inom området planeras för sammanlagt 340 bostäder. AB Stockholmshem avser att uppföra 120 hyresrättsbostäder enligt Stockholmshuskonceptet. Keywe AB avser att uppföra 220 bostadsrätter med butikslokaler i bottenvåning.

Markanvisningar till Keywe AB och AB Stockholmshem skedde i samband med projektets inriktningsbeslut som fattades av exploateringsnämnden den 6 april 2017. Ett reviderat inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden den 25 april 2019. Projektets investeringsutgifter beräknades då till 42,7 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna beräknades till 104,5 miljoner kronor. Nettonuvärdet beräknades till 71 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden har nu tillsammans med Keywe AB tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Tillsammans med AB Stockholmshem har nämnden tagit fram en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Båda överenskommelserna är villkorade av att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförandebeslut för del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved senast 31 december 2020, samt att detaljplanen för Bjurbäcken antas senast 31 december 2020.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter beräknas till 58,8 miljoner kronor i löpande prisnivå och avser i huvudsak ledningsomläggningar, grönkompensation, samt ett urspårningsskydd vid de intilliggande tunnelbanespåren.

Investeringsinkomsterna beräknas till 0,7 miljoner kronor och avser bolagens andel av geoteknisk undersökning samt uppbyggnad av kvartersgata, som genomförs av exploateringsnämnden i samband med ledningsomläggningen, men ska bekostas av bolagen.

Försäljningsinkomsten beräknas till 80,6 miljoner kronor. Reavinsten beräknas till 76,1 miljoner kronor. Nettonuvärdet inklusive redan nedlagda utgifter beräknas till 16 miljoner kronor och täckningsgraden beräknas till 122 procent.

Det planerade urspårningsskyddet har tillkommit med anledning av Länsstyrelsens yttrande under samrådstiden gällande urspårningsrisk inom en del av detaljplanen. Åtgärden som innebär en ytterligare skyddsrän på spåret har tagits fram i samråd med Trafikförvaltningen inom Region Stockholm. En förutsättning för att detaljplanen ska vinna laga kraft är att Länsstyrelsen anser att åtgärden är tillräcklig.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att Fokus Hagsätra Rågsved bidrar till ett uppfyllande av stadens mål och ser positivt på projektet.

Mina synpunkter

Projektet Fokus Hagsätra Rågsved bidrar till att uppfylla stadens långsiktiga mål om att bygga 140 000 nya bostäder mellan åren 2010-2030. Projektet i sin helhet innebär 3000 bostäder och ger ett betydande tillskott av bostäder. Projektet berör också två i översiktsplanen identifierade strategiska samband som är särskilt viktiga för att skapa en mer sammanhållen stad: Rågsved-Högdalen-Bandhagen och Hagsätra-Älvsjö. Genom ett helhetsperspektiv på området, och en förvaltningsövergripande stadsbyggnadsprocess i dialog med invånarna, ges goda förutsättningar att stärka områdets sociala värden. Områdets ekologiska samt rekreativa värden kommer att behöva kompenseras inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved, till exempel gäller detta möjligheter till spontanidrott. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Fokus Hagsätra Rågsved strukturskiss
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi ser det som angeläget att Fokus Hagsätra Rågsved fortsätter med oförminskad kraft, då behovet av den socialt hållbara stadsutvecklingen som vår tidigare rödgrönrosa majoritet satte igång är stort. När konjunkturen vänder är det än viktigare med stadens engagemang och att majoriteten använder allmännyttan fullt ut som det strategiska bostadspolitiska instrument som den är. Särskilt viktigt för Rågsved är att etappen som omfattar centrum kommer igång, då levande, välskötta och trygga centrum med en blandning av butiker, caféer, matställen, kultur, idrott och offentlig service behövs för att de boende ska trivas och vara stolta över sitt område.

Fokusområdets planerade 3 000 nya bostäder kommer att kunna tillföra viktiga sociala värden som bland annat kompletterar de högt skattade naturvärdena i Rågsved och Hagsätra. Underlaget såväl för busstrafiken som de lokala affärsidkarna kommer att förbättras med fler bostäder och mobilitetsåtgärderna som kommer med

Stockholmshusen är utmärkta. Dock är pågående ombildningsprocesser i Rågsved ett ogenomtänkt avsteg från det helhetsperspektiv som är avsett att stärka områdets sociala värden. Stockholmshem som bygger 120 hyresrätter i projekt Bjurbäcken riskerar exempelvis att genom ombildning förlora 327 hyresrätter, där även de enda hyresradhusen i Rågsved ingår. Närområdet där nybebyggelsen planeras riskerar därmed att domineras av bostadsrätter om ombildningarna blir av. Nu tvingas många hyresgäster snarare arbeta för att kunna bo kvar hos sin allmännyttiga hyresvärd än vara delaktiga i den övergripande utvecklingen i fokusområdet. Vi anser att en ökad balans mellan boendeformer ska skapas genom nybyggnation och inte genom ombildning av allmännyttiga hyresrätter som minskar antalet välbehövliga hyresrätter på bostadsmarknaden.

Vidare behövs i Rågsved en högre andel större lägenhetsstorlekar anpassade för barnfamiljer då trångboddheten är stor och andelen femrummare är lägre än i staden i stort. I det samlade projektet Bjurbäcken ingår dock inga femrummare och endast 19 fyrrummare och i bostadsrättsprojektet är cirka 70 procent av lägenheterna under 35 kvadratmeter. Det är dock bra att fyrrummarna nästan uteslutande planeras i Stockholmshusen, då behovet av större lägenheter främst behöver tillgodoses med hyresrätter. Risker är dock stora att flera större lägenheter försvinner genom ombildning av Stockholmshems äldre bebyggelse i närområdet än de som tillkommer i nyproduktionen.

Då projekt Bjurbäcken innebär att grönområdet "San Siro" bebyggs är det av mycket stor vikt att den planerade grönkompensationen med trappan ner till naturreservatet och en ny naturlek genomförs i sin helhet även om framtida ekonomiska förutsättningarna skulle försämrats.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, projekt Bjurbäcken, till en investeringsutgift om 58,8 mnkr, investeringsinkomst om 0,7 mnkr och försäljningsinkomst om cirka 80,6 mnkr.
2. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2021.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

Anmälan om reviderat utredningsbeslut för projekt Fokus Hagsätra Rågsved godkänns.

Stockholm den 4 mars 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Torun Boucher och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Inom Fokus Hagsätra Rågsved pågår planering för en stadsutveckling med ett högt bostadsbyggande med en inriktning att stärka de sociala värdena i området, i enlighet med översiktsplanen och budgetar från 2016 och framåt. Arbetet bedrivs med höga ambitioner för medborgarmedverkan, samverkan mellan stadens förvaltningar och engagemang för sociala frågor hos de markanvisade byggherrarna. 2016 togs ett utredningsbeslut om 12 mnkr för övergripande utredningar, medborgardialoger, samverkan mm. De pengarna är nu nästan upparbetade. Det övergripande arbetet kommer att omfatta ungefär dubbelt så mycket, varför detta reviderade utredningsbeslut behövs.

Planeringen i Fokus Hagsätra Rågsved möjliggör minst 3000 bostäder och den sammanlagda investeringen kopplat till detta beräknas bli i storleksordningen två miljarder kronor. Separata inriktningsbeslut och genomförandebeslut tas sedan för respektive projekt inom Fokus Hagsätra Rågsved. Utredningsutgifterna för Fokus Hagsätra Rågsved delas upp på de ingående projekten när de får inriktningsbeslut. Just nu pågår projekt med ca 2000 lägenheter inom Fokus Hagsätra Rågsved. Fyra av dessa har inriktningsbeslut och två har också genomförandebeslut.

Det är nu också dags för genomförandebeslut för Bjurbäcken, ett av projekten inom Hagsätra Rågsved. Det är ett Stockholmshusprojekt där Stockholmshem ska bygga 120 hyreslägenheter i Stockholmshus och Keywe AB ska bygga två hus med sammanlagt 220 bostadsrätter. Marken för bostadsrätterna säljs för ca 80,6 mnkr. Priset för marken är bestämt till 7000 kr per kvm ljus BTA värdetidpunkt 2019. Det är en sänkning från markanvisningens pris om 14 500 kr/kvm ljus BTA från 2017. Prissänkningen motiveras av att det markanvisade priset sattes utifrån endast ett jämförelseobjekt och inte motsvarar en marknadsmässig nivå.

De nya bostäderna tar en park med natur- och rekreationsvärden i anspråk, varför en stor del av utgifterna går till grönkompensation. Övriga stora poster är ledningsomläggning, urspårningsskydd för tunnelbanan, och att projektet belastas av nedlagda kostnader för projekt som inte blivit av i Södra Rågsved. Projektet redovisar positivt nettonuvärde om 16 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 58,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 122 %. Försäljningsinkomster beräknas till 80,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-09-19.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser att det övergripande arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved behöver fortsätta då det möjliggör en värdeskapande stadsutveckling som också ger ett betydande tillskott av bostäder i Stockholm.

Den nya bebyggelsen i Bjurbäcken innebär, tillsammans med grönkompensationsåtgärderna en förstärkning av de sociala värdena och tryggheten i Rågsved. Samtidigt skapar bebyggelsestillskottet en bättre balans mellan bostadsrätter och hyresrätter. Det är angeläget både att få till bostadsrätter i Rågsved och allmännyttans Stockholmhus.

Reviderat utredningsbeslut Fokus Hagsätra Rågsved

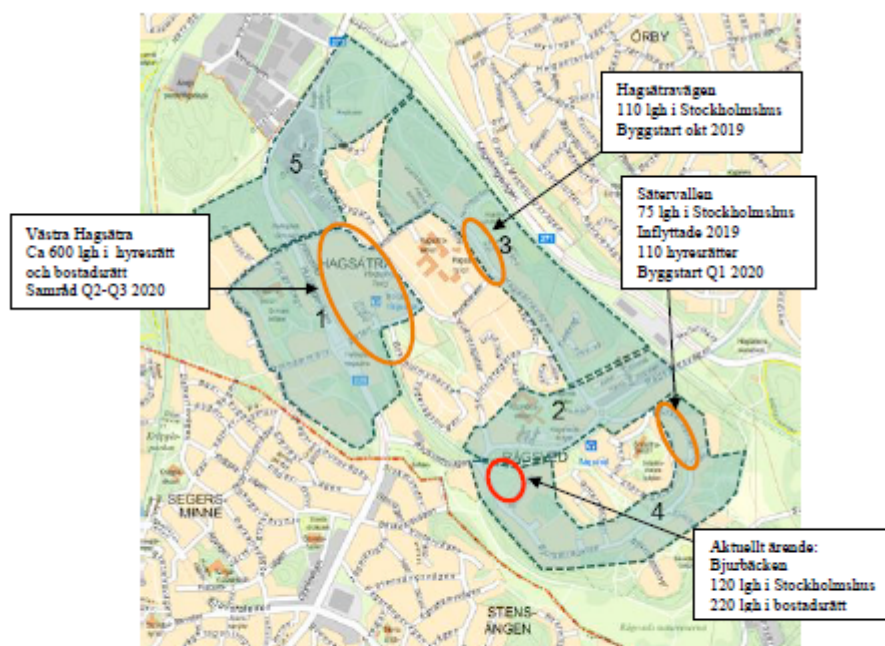
Bakgrund

I november 2016 gav exploateringsnämnden kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved och samtidigt arbeta för att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelarna (utredningsbeslut).

Utredningsbeslutet omfattade utredningar upp till 12 mnkr.

Arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved har bedrivits av en förvaltningsövergripande projektgrupp bestående av representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen. Kontakt med övriga berörda förvaltningar och organisationer har skett löpande.

Projektgruppen har genomfört ett antal utredningar och dialoginsatser i Hagsätra och Rågsved för att undersöka förutsättningarna för minst 3000 bostäder inom stadsdelarna. Utifrån insamlad information gjordes en första strukturskiss som visar på möjliga placeringar för bebyggelse, se Bilaga 1. Fokus Hagsätra Rågsved har sen delats in i fem geografiska etapper och en arbetsmodell har tagits fram för projektarbetet. Inför starten av varje etapp tas ett helhetsgrepp kring etappområdet med medborgardialog och kompletterande utredningar, för att identifiera områdets styrkor och utgångspunkter för socialt värdeskapande stadsutveckling. Etapperna drivs sedan som projekt med egna inriktningsbeslut inom ramen för Fokus Hagsätra Rågsved.



Karta som illustrerar etappindelningen för Fokus Hagsätra Rågsved. Etapp 1 har börjat planläggas. Start-PM för nästa etapp förväntas under 2020.

Tidigare beslut

- 2016-11-10 Exploateringsnämnden tog utredningsbeslut för områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved (Dnr E2016-03214)
- 2017-06-15 Stadsbyggnadsnämnden tog Start PM för områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved

Nuläge

I dagsläget pågår sju projekt i olika faser. Tillsammans omfattar de pågående projekten ca 2000 bostäder, kyrka, förskola och kommersiella lokaler. Tre projekt som var påbörjade inom stadsdelarna innan Fokus Hagsätra Rågsved initierades har inkluderats i det övergripande projektet. Det gäller projekten Sättervallen, Hagsättravägen och Bjurbäcken, som samtliga är projekt enligt Stockholmshuskonceptet. Strukturskissen uppdateras kontinuerligt utifrån tillkommen information för att bland annat inkludera placering av ny skola och förskolor, hänsyn till kulturlivsanalys och eventuella arbetsplatser.

Ekonomi

Kontoret bedömer nu att nödvändiga utgifter kommer att uppgå till 25 mnkr. Kvarstående utgifter utgörs av kompletterande utredningar gällande kulturliv, arbetsplatspotentialanalys och konstprogram. Vidare inkluderar det reviderade utredningsbeslutet nedlagd tid och kommunikationsinsatser fram till inriktningsbeslut i alla etapper och kommande projekt.

Det var svårt att i ett tidigt första skede förutse stadens utredningsutgifter för områdesplaneringen. Nu har arbetet med områdesplaneringen kommit längre och det är möjligt att göra en mer grundad bedömning. Anledningen till att utgifterna har ökat beror bland annat på att det är fler som arbetar med projektet samtidigt som projektets tidshorisont och omfattning blivit tydligare.

Utredningsutgifter och tid som ingår i utredningsbeslutet belastar kommande inriktnings- och genomförandebeslut inom Fokus Hagsätra Rågsved. I detta tidiga skede bedöms investeringsutgifterna täckas av intäkterna från tomträttsupplåtelser och försäljningsinkomster inom Fokus Hagsätra Rågsved. Utgifterna uppskattas till i storleksordningen 2 mdkr. Försäljningsinkomster och tomträttsintäkter beror på storleken av de exploateringsprojekt som kan tillskapas och också på hur stor del av kvartersmarken som säljs respektive upplåts med tomträtt. Blandade upplåtelseformer eftersträvas.

Hur Fokus Hagsätra Rågsved uppfyller stadens mål

Stadsutvecklingen inom stadsdelarna Hagsätra och Rågsved ska bidra till att Stockholm byggs attraktivt, hållbart, tätt samt är en levande och socialt hållbar stad. Stadsdelarna ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, skolor och förskolor. Stadsutveckling inom Fokus Hagsätra Rågsved ska enligt exploateringsnämndens uppdrag användas som verktyg för att nå social sammanhållning och stadsdelarna ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm.

Fokus Hagsätra Rågsved syftar också till att bidra till stadens bostadsmål. Hagsätra Rågsved är utpekad i översiktsplanen som fokusområde och projektet berör också två strategiska samband som ska stärkas; Rågsved-Högdalen-Bandhagen samt Hagsätra-Älvsjö. Fokus Hagsätra Rågsved är i linje med stadens budget bland annat genom att arbetet bedrivs i en förvaltningsövergripande stadsbyggnadsprocess som möjliggör socialt värdeskapande.

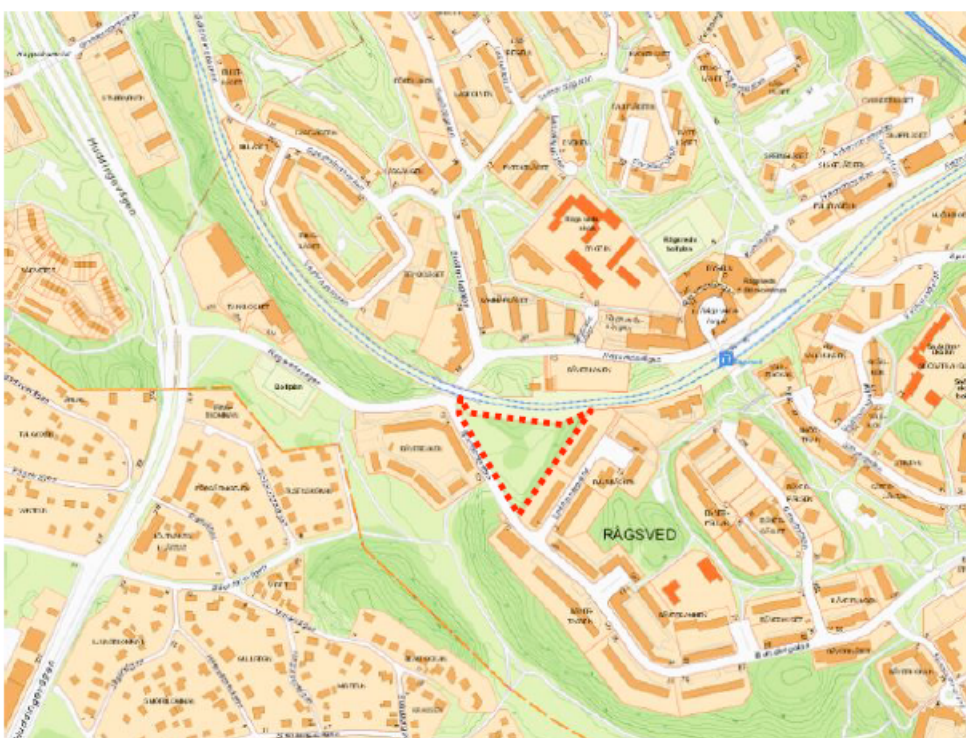
Fokus Hagsätra Rågsved bidrar till exploateringsnämndens uppdrag att säkerställa ett hållbart samhällsbyggande och uppfylla stadens bostadsmål om

140 000 bostäder till 2030 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. Projektet bidrar även till stadens mål om att bygga 10 000 klimatsmarta bostäder per år till 2025 med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar.

Överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut Bjurbäcken

Bakgrund

I april 2017 tog exploateringsnämnden inriktningsbeslut för projekt inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved vid kvarteret Bjurbäcken. AB Stockholmshem (Stockholmshem) och Keywe AB (Keywe), gemensamt kallade Bolagen, fick markanvisning för 120 lägenheter i hyresrätt respektive 220 lägenheter i bostadsrätt.



Projektets ungefärliga utbredning markerad med röd streckad linje.

Projektet ingår i Fokus Hagsätra Rågsved, som syftar till en socialt värdeskapande förtätning av stadsdelarna Hagsätra och Rågsved med minst 3000 bostäder och tillhörande service och verksamheter.

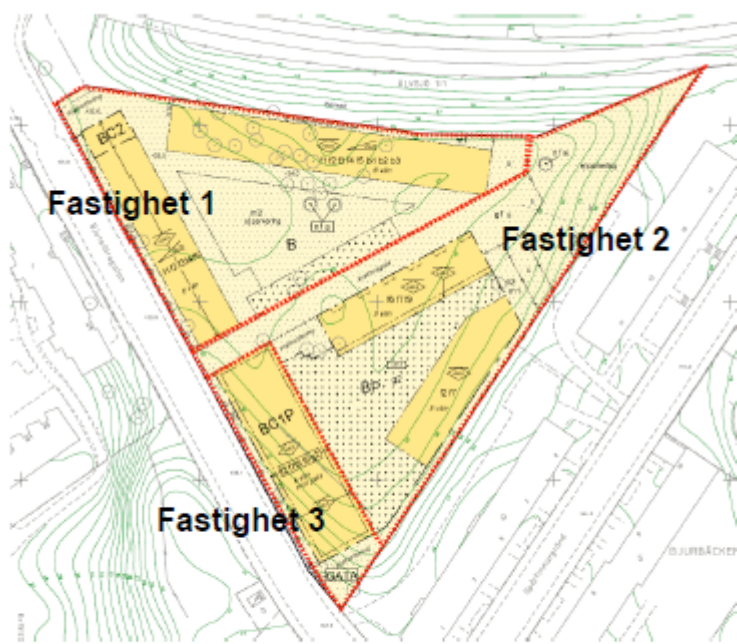
Tidigare beslut

- 2017-04-06 Exploateringsnämnden
Inriktningsbeslut och markanvisning till Keywe samt
Stockholmshem (Dnr E2017-00276).
- 2017-06-15 Stadsbyggnadsnämnden
Start-pm för detaljplaneläggning av Bjurbäcken
- 2019-04-25 Exploateringsnämnden
Reviderat inriktningsbeslut (Dnr E2017-00276).

Stadsbyggnadsnämnden planerar att godkänna detaljplan för Bjurbäcken den 28 november 2019.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringskontoret och Keywe samt en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringskontoret och Stockholmshem har utarbetats. Våren 2017 fick Keywe en markanvisning för att uppföra ca 220 bostäder upplåtna med bostadsrätt i Rågsved. Priset för byggrätterna sattes till 14 500 kr/kvm ljus BTA med värdetidpunkt januari 2017. Priset sattes då med bara ett jämförelseobjekt och bedöms nu överstiga marknadsmässig nivå. Bolaget och exploateringskontoret har därför enats om en ny nivå motsvarande 7 000 kr/kvm ljus BTA. Den nya nivån godkändes av Expertrådet 2019-09-19. Samtidigt har även ett pris för bottenvåningslokaler om 3 000 kr/kvm BTA överenskommit. Priserna har värdetidpunkt juni 2019.



Tänkt fastighetsindelning illustreras med röd avgränsningslinje.

Fastighet 1 ska upplåtas med tomträtt till Stockholmshem.

Fastighet 2 och 3 ska förvärfvas av Keywe..

Stockholmshem ska upplåta bostäder med hyresrätt enligt Stockholmshuskonceptet. Keywe ska upplåta bostäder med bostadsrätt.

Parkering sker i ett garage i Keywes fastighet. Stockholmshems projekt är ett av Stockholmshusens pilotprojekt för mobilitet där de förbinder sig att med olika mobilitetsåtgärder minska behovet av bilnehav. De parkeringsplatser som ändå behövs löser Stockholmshem via p-köp i Keywes garage. Bolagen står för alla exploateringsutgifter inklusive återställandet av allmän plats som kommer att beröras i genomförandet. Staden står dock för ett urspårningsskydd, en skyddsrän vid de intilliggande tunnelbanespåren. Staden genomför också, på Bolagens bekostnad, uppbyggnaden av den gemensamma kvartersgatan. Eftersom att ledningar ska ligga i kvartersgatan byggs den upp i samband med omförläggningen av ledningar som görs så snart detaljplanen vunnit laga kraft och innan byggherrarna kan tillträda sina fastigheter. I övrigt är avtalet utformat enligt sedvanlig standard för stadens överenskommelser om exploatering.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-09-19 (dnr E2017-00008).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Keywe ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7000 kr per ljust BTA. Marken till Stockholms hem ska upplåtas med tomträtt. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga utgifter som hör till byggnationen av fastigheterna inklusive kvartersgata. Staden ska stå för ledningsomläggning. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mkr.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettovärde om 16 mkr motsvarande 71 tkr/ekvivalent lägenhet. Detta är lägre än vid det reviderade inriktningsbeslutet och beror på att markpriset justerats nedåt, att bebyggelsearean minskat och att utgifterna ökat genom att urspårningsskyddet har tillkommit och ledningsomläggningarna var mer omfattande än vad som uppskattades i inriktningsbeslutet.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas.

Exploateringsgraden uppgår till 1,86.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 58,8 mkr, varav 4 mkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst tidigare utredningar, projektering och nedlagd tid. Projektet bär också utredningsutgifter för projekt som lagts ned i närområdet, men där utredningarna delvis kunnat användas i detta projekt (ca 4 mkr).

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 0,7 mkr och består av Keywe och Stockholms hems andel av geoteknisk utredning samt uppbyggnad av kvartersgata. Försäljningsinkomster som avser Keywes blivande fastigheter beräknas till 80,6 mkr och reavinsten beräknas uppgå till 76,1 mkr.

För att möjliggöra den nya bebyggelsen krävs ledningsomläggningar för cirka 13,6 mkr. Det är framför allt omläggning av vattenledningarna som är kostsamma. I samband med ledningsomläggningen bygger staden upp den blivande kvartersgatan till arbetsgata på Bolagens bekostnad.

Projektet innebär vidare att en grönyta med både höga ekologiska och rekreativa värden tas i anspråk varför grönkompensation blir en stor utgift i projektet, ca 10 mkr. En del av kompensationen utgörs av en ny trappa som ger en direkt koppling till naturreservatet samt en naturlekpark som

anläggs i anslutning till trappan. Träd ska också planteras längs Bjursätragatan för att stärka både det offentliga rummet och ekologiska värden.

Keywe står för VA-anslutning till sina blivande fastigheter. Staden står för en anslutningspunkt för Stockholmshems fastighet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 234 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 122 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 58,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,0	-2,2	-	-	-3,6	-15,9	-58,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	11,4	21,8	0,0	0,0	0,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,0	-2,2	11,3	21,2	-3,6	-15,9	-58,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	39,3	41,3	0,0	80,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,4	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	37,1	39,0	0,0	0,0	totalt 76,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	37,6	39,6	0,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4		

Ekonomiska osäkerheter

Inom projektet föreligger en ekonomisk osäkerhet som beror på att systemhandlingen inte har hunnit genomgå granskning. Vid eventuella revideringar utifrån granskningskommentarer kan fördyrande åtgärder komma att bli nödvändiga.

Detaljprojekteringen för ledningsomläggning påbörjas inte förrän detaljplanen vunnit laga kraft. Därför föreligger det en viss risk att svårigheter för genomförande upptäcks i ett sent skede.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi visar på ett positivt nettonuvärde om 16 mnkr. Projektets totala ekonomi är enligt kontorets bedömning god.

Hur projekt Bjurbäcken uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till följande av stadens mål:

- mångfald av upplåtelseformer
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- 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
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 120 lägenheter i hyresrätt samt 220 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att bostadsbeståndet i stadsdelen i dag främst utgörs av hyresrätter.

Lokaler

I Keywes ena bostadshus ut mot Bjursätragatan planeras för en kommersiell lokal i bottenvåningen. Lokalen bedöms ge ett mervärde till gaturummet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom att projektet tar i anspråk en både rekreativt och ekologiskt viktig grönyta genomförs ett flertal kompensatoriska åtgärder. Rekreativa värden kompenseras bl.a. genom anläggandet av trappa som kopplar Bjursätragatan till Rågsveds naturreservat samt anläggandet av naturlekplats. Ekologiska kompensationsåtgärder sker genom friställande och nyplanering av ek samt nyplantering av gatuträd längst Bjursätragatan.

Keywe kommer vidare att arbeta med grönytefaktor 0,6 enligt hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark.

Energihushållning

Stockholmshem har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Keywe har vid förlängning av sin markanvisning förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark, bland annat eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm

och är enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Påverkan på barn

Projektet tar i anspråk ett omtyckt grönområde kallat ”San Siro” som används såväl för spontanidrott som av förskolor som samlingsplats. Ianspråktagandet av platsen har en negativ inverkan på barn. För att motverka den negativa effekten planerar staden en trappa som ger en genare anslutning till Rågsveds naturreservat som kan användas i rekreativa syften. I anslutning till trappan anläggs i reservatet en naturlek som bland annat kan användas av förskolan.

Jämställdhet

Sedan genomförandebeslutet 2018 har det kommit nya rutiner för hur Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret ska jobba med jämställdhet. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett konstprogram ska tas fram för hela konstprojekt Fokus Hagsätra Rågsved där inriktningen på konsten och placering ska föreslås. Sammanlagt ska projekten i Hagsätra och Rågsved avsätta 1% av investeringsutgifterna till konst. I detta projekt avsätts 500 tkr.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis under våren 2020 sker detaljprojektering av ledningsomläggningen som genomförs under 2020. I samband med det anlägger Staden, på Bolagens bekostnad, kvartersgatan upp till arbetsgata. Därefter kan Bolagen påbörja sin byggnation. Byggnationen sker inifrån fastigheterna och avslutas med bostadsbebyggelsen mot Bjursätragatan. Parallellt sker projektering och installation av en ytterligare skyddsräll längst

tunnelbanespåret. Att skyddsrälen är färdigställd är en förutsättning för inflyttning i Stockholms shus bostadshus.

Bolagen planerar sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för projektet är snäv vilket medför risk för försening om något oväntat framkommer. Planen är dock relativt långt framskriden, vilket minskar risken då de flesta förutsättningar är väl utredda.

Under samrådstitiden inkom länsstyrelsen med ett yttrande gällande urspårningsrisk inom en del av detaljplanen som inte utgörs av Bolagets bebyggelse. För att hantera länsstyrelsens yttrande har projektgruppen i samråd med trafikförvaltningen utrett möjligheten att uppföra urspårningsskydd för tunnelbanan, en ytterligare skyddsräil på spåret. Berörd byggaktörs riskkonsult bedömer att åtgärden är tillräcklig. Denna bedömning delas av både stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. En förutsättning för att planen i sin helhet ska vinna laga kraft är att även Länsstyrelsen anser att åtgärden är tillräcklig.

Kommunikation

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 november 2019 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner reviderat utredningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsved omfattande utredningsutgifter upp till 25 mnkr.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 omfattande investeringsutgifter om 58,8 mnkr och investeringsinkomster om ca 0,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner

- genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av Älvsjö 1:1 till Keywe AB med en försäljningsinkomst om cirka 80,6 mnkr och samt föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 oktober 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret ser att arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved har hittat goda förvaltningsövergripande arbetsformer. Det kunskapsunderlag som projektet har tagit fram och de medborgardialoger projektet bedriver, behöver kompletteras och utvecklas, men utgör en förutsättning för en fortsatt värdeskapande stadsutveckling som kommer att ge ett betydande tillskott av bostäder och tillhörande funktioner i Hagsätra och Rågsved.

Det är positivt att planeringen av kvarteret Bjurbäcken kan börja förverkligas. Det hyresrättsdominerade Rågsved får ett betydande tillskott av bostadsrätter och dessutom hyresrätter i Stockholmshus. Tillsammans med grönkompensationsåtgärderna, trädplaneringen längs Bjursättagatan, trappan ned till naturreservatet och den nya naturlekparken blir det en stor förändring där också de rekreativa värdena och tryggheten stärks. Projektets totala ekonomi visar på ett positivt nettonuvärde och exploateringen bedöms ge ett överskott till staden.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025.

Reviderat utredningsbeslut Fokus Hagsätra Rågsved

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Fokus Hagsätra Rågsved, som med 3 000 bostäder bidrar väsentligt till stadens övergripande bostadsmål och till stadens bostadsåtagande inom Stockholmsförhandlingen.

Hagsätra Rågsved är ett av översiktsplanens fyra fokusområden. Projektet berör också två i översiktsplanen identifierade strategiska samband som är särskilt viktiga för att skapa en mer sammanhållen stad: Rågsved-Högdalen-Bandhagen och Hagsätra-Älvsjö. Genom ett helhetsperspektiv på området, och en förvaltningsövergripande stadsbyggnadsprocess i dialog med invånarna, ges goda förutsättningar att stärka områdets sociala värden.

De bedömda utredningsutgifterna fram till inriktningsbeslut har ökat från 12 miljoner kronor till 25 miljoner kronor. I enlighet med stadens investeringsregler har det inneburit behov av ett reviderat utredningsbeslut för projektet, vilket fattades av exploateringsnämnden den 14 november 2019. Enligt stadens investeringsregler ska beslutet anmälas till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Exploateringsnämnden bedömer i detta tidiga skede att de samlade investeringsutgifterna för Fokus Hagsätra Rågsved, som uppskattas till i storleksordning 2 miljarder kronor, kommer att täckas av försäljningsinkomster och tomträttsintäkter.

Stadsledningskontoret konstaterar att ett reviderat inriktningsbeslut för etapp 1 godkändes av exploateringsnämnden den 23 augusti 2018. De sammanlagda utgifterna i etapp 1 bedöms i det reviderade inriktningsbeslutet till 105,3 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisar ett nettonuvärde i balans. Täckningsgraden beräknas till 100 procent. Beslutet anmäldes till kommunstyrelsens ekonomiutskott den 19 december 2018.

Stadsledningskontoret konstaterar att inriktningsbeslut för etapp 2 till 5 ännu inte tagits fram. För att säkerställa genomförbarhet för en sammanhängande helhet är det av högsta vikt att de ekonomiska förutsättningarna för projektet klargörs i de kommande inriktningsbesluten, som också bör relatera till Fokus Hagsätra Rågsved som helhet.

Genomförandebeslut Bjurbäcken

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Bjurbäcken inom Fokus Hagsätra Rågsved. Genomförandebeslutet omfattar sammanlagt 340 bostäder, varav 120 hyresrätter i Stockholmshus. Bostäderna tillförs i ett bra kollektivtrafikläge i närheten av Rågsveds centrum.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter beräknas till 58,8 miljoner kronor i löpande prisnivå. Investeringsinkomsterna beräknas till 0,7 miljoner kronor. Försäljningsinkomsten beräknas till 80,6 miljoner kronor, och reavinsten till 76,1 miljoner kronor. Nettonuvärdet inklusive redan nedlagda utgifter beräknas till 16 miljoner kronor och täckningsgraden beräknas till 122 procent.

Vid det reviderade inriktningsbeslut som fattades av exploateringsnämnden den 25 april 2019 beräknades nettonuvärdet inklusive nedlagda utgifter till 71 miljoner kronor

och har nu minskat till 16 miljoner kronor. Den försämrade lönsamheten förklaras dels av en minskad försäljningsinkomst och dels av att de beräknade utgifterna för urspårningsskyddet ökat. Stadsledningskontoret konstaterar att projektet fortfarande beräknas vara lönsamt, men att marginalerna minskat väsentligt jämfört med tidigare beslut. En god utgiftskontroll i genomförandeskedet är därmed av högsta vikt.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Bjurbäcken också ska ses i det större sammanhang som projekt Fokus Hagsätra Rågsved innebär, inte minst vad gäller de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet av projektet som helhet.

De sammantagna ekonomiska förutsättningarna för Fokus Hagsätra Rågsved är ännu inte klarlagda, och behöver säkerställas i kommande inriktningsbeslut för ingående etapper.

Stadsledningskontoret konstaterar att nämnden delat in Fokus Hagsätra Rågsved i fem så kallade etappområden, för vilka separata inriktningsbeslut planeras.

Exploateringsnämnden bedömer i detta tidiga skede att de samlade investeringsutgifterna för Fokus Hagsätra Rågsved kommer att täckas av försäljningsinkomster och tomträttsintäkter.

Stadsledningskontoret konstaterar att ett inriktningsbeslut för projekt Bjurbäcken fattades av exploateringsnämnden den 6 april 2017, och att exploateringsnämnden fattade ett reviderat inriktningsbeslut den 25 april 2019. Sedan dess har nämnden tagit fram en arbetsmodell för Fokus Hagsätra Rågsved, som innebär att inriktningsbeslut planeras att tas för respektive av Fokus Hagsätra Rågsved fem etappområden. Bjurbäcken ligger inom etappområde 4. Stadsledningskontoret förutsätter att Bjurbäcken kommer att inarbetas i och omfattas av ett kommande inriktningsbeslut för etappområde 4.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige eftersom investeringsutgiften beräknas överstiga 50 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, projekt Bjurbäcken, till en investeringsutgift om 58,8 miljoner kronor, investeringsinkomst om 0,7 miljoner kronor och försäljningsinkomst om cirka 80,6 miljoner kronor. Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen för egen