



Överenskommelse om exploatering med försäljning respektive tomträtt, för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, del av fastigheterna Rustmästaren 2 och 5 samt fastigheten Byamännen 3 i Bagarmossen, projekt Bergholmsbacken

Genomförandebeslut
Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Skarpnäcks gård 1:1, del av Rustmästaren 2 och 5 samt Byamännen 3 i Bagarmossen, projekt Bergholmsbacken, till en investeringsutgift om 396,7 mnkr, investeringsinkomst om 50,2 mnkr samt en försäljningsinkomst om 600,4 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. Försäljning av mark inom del av Skarpnäcks gård 1:1 och del av Rustmästaren 2 och 5 med en preliminär köpeskilling om cirka 262 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.
4. Försäljning av mark inom del av Rustmästaren 2 och 5 med en preliminär köpeskilling om cirka 258 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.
5. Försäljning av mark inom del av Skarpnäcks gård 1:1 och Byamännen 3 i Bagarmossen med en preliminär köpeskilling om cirka 60 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 3 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Bergholmsbacken avser genomförande av detaljplan för Bergholmsbacken, fastigheten Rustmästaren med flera i stadsdelen Bagarmossen, och utgör den första

utbyggnadsetappen i områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck. Detaljplaneförslaget möjliggör för cirka 700 bostäder varav 72 vårdbostäder, en grundskola med idrottshall samt två förskolor. Det befintliga gång- och cykelstråket mellan Bagarmossen och Skarpnäck får enligt förslaget en gen sträckning och ny utformning.

Exploateringsnämnden har tillsammans med AB Borätt, Riksbyggen ekonomisk förening samt Småa AB, som avser att uppföra bostadsbebyggelse med sammanlagt 389 bostadsrättslägenheter, tagit fram överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark. Överenskommelserna är villkorade av godkännande av kommunfullmäktige senast den 30 juni 2023. Med AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB tecknar exploateringsnämnden överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse. AB Stockholmshem planerar att uppföra cirka 240 lägenheter upplåtna som hyresrätter. Micasa Fastigheter i Stockholm AB planerar uppföra 72 platser för vård- och omsorgsboende. SISAB har valt att inte ingå överenskommelser om exploatering avseende grundskola, idrottshall och förskola i detta skede. Beslut om dessa kommer att fattas separat.

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, provisorisk byggväg samt lokal masshantering. Investeringsutgifterna beräknas uppgå till cirka 396,7 miljoner kronor, investeringsinkomsterna till cirka 50,2 miljoner kronor och försäljningsinkomsten till 600,4 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 246 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 162 procent.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Bergholmsbacken som tillför bostäder, skola och idrottshall, bidrar till att stärka kopplingen mellan Bagarmossen och Skarpnäck samt bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till åtagandet inom 2013 års stockholmsförhandling.

Föredragande borgarrådets synpunkter

I Bagarmossen och Skarpnäck tar staden ett helhetsgrepp kring utvecklingen för att bygga bort segregation, stärka stadsdelarna och ta tillvara deras potential. Jag välkomnar detta projekt som blir den första delen som byggs.

I området tillskapas ca 560 bostäder varav 72 vård- och omsorgsbostäder. I bottenvåningarna längs stråket möjliggörs för kommersiella lokaler. Satsningar ska göras i allmän plats, bland annat får det befintliga gång- och cykelstråket mellan Bagarmossen och Skarpnäck en gen sträckning och ny utformning. Projektet bidrar

till stadens övergripande bostadsmål och till åtagandet inom 2013 års stockholmsförhandling, vilket är positivt.

I ärendet föreslås en byggväg genom Bagarmosseskogen, vilket har oroat många närboende. Alternativa lösningar till föreslagen byggväg ska utredas och redovisas till exploateringsnämnden. För- och nackdelar ska presenteras med andra möjliga, föreslagna eller utredda alternativ som exempelvis Sockenvägen eller Gamla Tyresövägen. Trafiksäkerheten måste garanteras och alla som vistas och rör sig i området ska kunna ha en säker och bra närmiljö även under byggtiden. En plan ska tas fram framöver för hur man ska återställa marken efter byggtiden för att minska eventuella skador på naturvärden och med målsättningen att istället stärka natur- och rekreationsvärden. Utöver en redogörelse av alternativen ska återkoppling göras på hur nuvarande förslag skulle kunna revideras så att intrånget i naturmarken minimeras och det ska förtydligas om den föreslagna byggvägen ska användas även till andra projekt.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Skarpnäcks gård 1:1, del av fastigheterna Rustmästaren 2 och 5 (Bergholmsbacken) i Bagarmossen med AB Borätt, dnr KS 2022/1083-2.1
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheterna Rustmästaren 2 och 5 (Bergholmsbacken) i Bagarmossen med Riksbyggen ekonomisk förening, dnr KS 2022/1083-2.2
3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Skarpnäcks gård 1:1 och Byamännen 3 (Bergholmsbacken) i Bagarmossen med Småa AB och Bergholmsbacken Fastighets AB, dnr KS 2022/1083-2.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 30 november 2022

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Projektet Bergholmsbacken avser genomförande av detaljplan för Bergholmsbacken, fastigheten Rustmästaren med flera i stadsdelen Bagarmossen (Dp 2016-19586), och utgör den första utbyggnadsetappen i områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck.

Förslag till detaljplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020, och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande. Planområdet ligger vid Rusthållarvägen söder om Bagarmossens centrum. Området gränsar i öster och väster till befintlig bebyggelse och i söder till park- och grönområdet Bagarmosseskogen. På platsen låg tidigare Bergholmsskolan som tillsammans med tillhörande idrottshall och två förskolepaviljonger rivits för att möjliggöra ny bebyggelse. Detaljplaneförslaget möjliggör för cirka 700 bostäder varav 72 vårdbostäder, en grundskola med idrottshall samt två förskolor. Det befintliga gång- och cykelstråket mellan Bagarmossen och Skarpnäck får enligt förslaget en gen sträckning och ny utformning.

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut för projektet Bergholmsbacken den 15 december 2016. Nämnden beslutade samtidigt om markanvisningar för sammanlagt 350 bostadsrätter till AB Borätt, Riksbyggen ekonomisk förening och Småa AB, för 90 bostäder för äldre till Micasa Fastigheter i Stockholm AB, för skola och förskolor till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och för ett underjordiskt parkeringsgarage till Stockholms Stads Parkerings AB. Sedan 2014 fanns även markanvisning för cirka 200 hyresrätter till AB Stockholmshem inom området. Planerna på ett underjordiskt parkeringsgarage har utgått under planprocessen, då det konstaterats att samtliga kvarter har förutsättningar för egna garage.

Exploateringsnämnden har tillsammans med AB Borätt, Riksbyggen ekonomisk förening samt Småa AB tagit fram överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark som reglerar marköverlåtelser och ansvarsfördelning i genomförandet av projektet. Överenskommelserna är villkorade av godkännande av kommunfullmäktige senast 30 juni 2023.

Med AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB tecknar exploateringsnämnden överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse. AB Stockholmshem planerar att uppföra cirka 240 lägenheter upplåtna som hyresrätter. Micasa Fastigheter i Stockholm AB planerar uppföra 72 platser för vård- och omsorgsboende. SISAB har valt att inte ingå överenskommelser om exploatering avseende grundskola, idrottshall och förskola i detta skede. Beslut om dessa kommer att fattas separat.

AB Borätt avser att uppföra bostadsbebyggelse med cirka 161 bostadsrättslägenheter inom nuvarande fastigheter Skarpnäcks gård 1:1, Rustmästaren 2 och Rustmästaren 5. Köpeskillingen beräknas uppgå till 262 miljoner kronor i prisläge januari 2022. (Bilaga 1) Riksbyggen ekonomisk förening avser att uppföra bostadsbebyggelse med 153 bostadsrättslägenheter inom nuvarande fastigheter Rustmästaren 2 och 5. Köpeskillingen beräknas uppgå till 258 miljoner kronor i prisläge januari 2022. (Bilaga 2) Småa AB avser att genom dotterbolaget Bergholmsbacken Fastighets AB

uppföra bostadsbebyggelse med cirka 75 bostadsrättslägenheter inom nuvarande fastigheter Skarpnäcks gård 1:1 och Byamännen 3. Köpeskillingen beräknas uppgå till 60 miljoner kronor i prisläge januari 2022. (Bilaga 3)

Priset för överlåtelse av mark baseras på överenskommet pris vid markanvisning. Bolagen som ska bygga bostadsrätter ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 19 030 kronor per kvadratmeter ljus BTA samt 3 760 kronor per kvadratmeter BTA för lokaler och kommersiella ytor, indexerat prisläge januari 2022. Tillträde av marken är planerad till år 2024. Exploateringsnämndens expertråd godkände värderingarna den 8 december 2016.

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, provisorisk byggväg samt lokal masshantering. Investeringsutgifterna beräknas uppgå till cirka 396,7 miljoner kronor, varav 60,3 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. I de redan nedlagda utgifterna ingår förvärv av fastigheten Rustmästaren 5 och rivning av Bergholmskolan.

Investeringsinkomsterna beräknas uppgå till cirka 50,2 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 600,4 miljoner kronor och reavinsten till 587,8 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 246 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 162 procent.

Vid inriktningsbeslutet beräknades investeringsutgifterna uppgå till 250 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 594 miljoner kronor. Utgiftsökningarna jämfört med inriktningsbeslutet förklaras av ökad komplexitet i dagvattenhanteringen samt utökade utredningar avseende exempelvis skyddsrum, sulfidhaltigt berg och arkeologi.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 29 september 2022 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till beslut:
 - a) Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, del av Rustmästaren 2-5 samt Byamännen 3 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Bergholmsbacken och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 396,7 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 50,2 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 600,4 miljoner kronor.
 - b) Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Skarpnäcks gård

1:1, del av Rustmästaren 2-5 samt Byamännen 3 till AB Borätt med en preliminär köpeskilling om cirka 262 miljoner kronor enligt bilaga 3 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

- c) Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, del av Rustmästaren 2 och 5 till Riksbyggen ekonomisk förening med en preliminär köpeskilling om cirka 258 miljoner kronor enligt bilaga 4 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
 - d) Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 och Byamännen 3 till Småa AB med en preliminär köpeskilling om cirka 60 miljoner kronor enligt bilaga 5 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att ge exploateringskontoret i uppdrag att studera ytterligare alternativ för den provisoriska byggvägen i syfte att minimera påverkan på omgivande natur, rörelsemönster och berörda verksamheter.
3. Exploateringsnämnden beslutar att därutöver anföra:

Vi ser positivt på förslaget till överenskommelse om exploatering vid Bergholmsbacken. Etappen är den första utbyggnadsetappen i områdesprogrammet för Bagarmossen-Skarpnäck, vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 27 oktober 2016. Inom projektet planeras för omkring 560 bostäder, varav 72 vård- och omsorgsboende, samt satsningar i allmän plats med bland annat ett gång- och cykelstråk mot Skarpnäck. I bottenvåningarna längs stråket möjliggörs för kommersiella lokaler.

Detaljplanen som sådan innehåller även möjlighet till förskolor och en grundskola för upp till 1 200 elever inklusive en idrottshall. Detta kommer att beslutas i ett separat ärende i ett senare skede.

För att möjliggöra denna utveckling behöver en provisorisk byggväg anläggas. Vi konstaterar att förslaget till provisorisk byggväg utgår ifrån den trafikutredning som gjorts, vilken visar att Sockenvägen inte klarar vibrationerna från projektets transporter och att en alternativ infartsväg därför behövs. Byggvägen ska enbart användas för transporter inom projekt Bergholmsbacken under utbyggnadsskedet, därefter kommer det återgå till att

vara för gång- och cykeltrafikanter som det är idag. För oss är det viktigt att den temporära byggvägen utformas utifrån barnens och andras säkerhet och att tillgängligheten till området säkerställs genom passager utifrån behovet för respektive kopplingspunkt. Någon permanent bilkoppling mellan Skarpnäck och Bagarmossen finns det däremot inte stöd för i detaljplanen.

Vidare är det viktigt att, under kommande detaljprojektering av byggvägen, erforderliga utredningar och undersökningar genomförs och att resultatet av dessa ligger till grund för utformning och placering med utgångspunkt i att minimera påverkan på omgivande natur, rörelsemönster och berörda verksamheter. Vi ser också behovet av att utreda alternativa sträckningar för byggvägen.

Huvuddelen av transporter på byggvägen är kopplade till husproduktionen, då masshanteringen till största del kommer hanteras inom projektområdet. Det kommer vara hastighetsbegränsningar på byggvägen samt inpasseringstider till logistikcentret för att minimera risken för köbildning. Den lokala masshanteringen och logistikcentret innebär att både antalet transporter och CO2-utsläppen kan minimeras.

Avslutningsvis konstaterar vi att exploateringskontoret har varit i kontakt med I Ur och Skur som har verksamhet i området. Vi förutsätter att kontoret håller aktiv dialog med berörda aktörer som bland annat I Ur och Skur såväl inför som under genomförandet.

Reservation av av Anders Göransson m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Hampus Rubaszkin (MP), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 juli 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Bagarmossen i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Utbyggnadsförslaget är i linje med intentionerna i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck och bidrar till en utveckling av området och den allmänna platsen. De investeringar som görs i allmän platsmark bedöms exempelvis förbättra kopplingen mellan Bagarmossen och Skarpnäck.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 november 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Bergholmsbacken som tillför bostäder, skola och idrottshall och bidrar till att stärka kopplingen mellan Bagarmossen och Skarpnäck. Projektet bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till åtagandet inom 2013 års stockholmsförhandling.

Stadsledningskontoret anser att Bergholmsbacken uppvisar godtagbara ekonomiska förutsättningar. Nettonuvärdet beräknas uppgå till 246 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter uppgår till 162 procent. Jämfört med redovisad kalkyl i inriktningsbeslutet från 2016 har de beräknade nettoutgifterna ökat med 96,5 miljoner kronor samtidigt som de beräknade försäljningsinkomsterna endast ökat med 10 miljoner kronor. Lönsamheten har därmed minskat jämfört med tidigare redovisad kalkyl. Vidare visar den redovisade skuggkalkylen att projektet endast delvis kan bära stadens övriga investeringar inom planområdet i form av skola, idrottshall och förskolor.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden och SISAB inte är klara med förhandlingar om överenskommelse om exploatering för skola, idrottshall och förskola, och att beslut därom kommer att fattas separat. Stadsledningskontoret förutsätter att dessa förhandlingar slutförs i närtid, och att genomförandet av projektet inte påbörjas innan förutsättningarna för genomförandet av skola, idrottshall och förskola är fastslagna. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att tomträttsintäkterna från SISAB inte är medräknade i den redovisade kalkylen och att den därmed förutsätts vara något underskattad.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Skarpnäcks gård 1:1, del av Rustmästaren 2-5 samt Byamännen 3, projekt Bergholmsbacken, till en investeringsutgift om 396,7 miljoner kronor, investeringsinkomst om 50,2 miljoner kronor samt en försäljningsinkomst om 600,4 miljoner kronor. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Försäljningar av mark inom del av Skarpnäcks gård 1:1, Rustmästaren 2 och 5 samt Byamännen 3, med godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1, bilaga 2 och bilaga 3.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Anders Göransson m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Hampus Rubaszkin (MP)

Att ärendet återremitteras senast till novembernämnden samt därutöver anföra följande:

Vi vill framhålla att våra partier står fast vid fattade beslut om bostadsbyggandet i området. Det behöver byggas betydligt mer bostäder i staden och därmed även i Bagarmossen. Däremot saknar vi en samlad redogörelse för alternativ till den föreslagna byggvägen för att kunna fatta ett väl grundat beslut, eftersom den föreslagna dragningen av vägen innebär ett betydande intrång i ett uppskattat gröns- och skogsområde. Utöver en redogörelse av alternativen vill vi ha en återkoppling på hur nuvarande förslag skulle kunna revideras så att intrånget i naturmarken minimeras och att det förtydligas om den föreslagna byggvägen ska användas även till andra projekt. Vidare att med det föreslagna alternativet utreda alternativa placeringar från Vinggatan mot Bergholmstorpet för att värna torpmiljön och undvika tung trafik precis intill torpet. Vi vill betona att svaret på återremissen behöver behandlas senast på novembernämnden, för att inte äventyra de viktiga byggplanerna.

Redan i samband med antagandet av programmet för Bagarmossen och Skarpnäck 2016 betonade vi i dåvarande rödgrönrosa majoritet vikten av att bebyggelsen utformas så att parkvägen inte på sikt kan förvandlas till en bilväg utan istället blir en värdefull tillgång för skolan och dess uteaktiviteter. I ärendet föreslås nu en byggväg genom Bagarmosseskogen, vilket har oroat många närboende, utan att ange för- och nackdelar med andra möjliga, föreslagna eller utredda alternativ som exempelvis Sockenvägen eller Gamla Tyresövägen.

Här krävs ökad transparens, så att motiven till föreslagen lösning är tydlig för de som är berörda av planerna, och kan värderas i förhållande till övriga förslag. Eftersom byggnationen kommer att ta sex år är det extra viktigt att de boende känner sig trygga med motiven för det beslut som fattas. Det är också viktigt med en grundlig redovisning med tanke på risken för ett överklagande, som allvarligt kan försena byggplanerna.

Vi är väl medvetna om att kontoret ska göra grundliga utredningar av aspekter som påverkan på omgivande natur, rörelsemönster och berörda verksamheter efter att ett politiskt genomförandebeslut har fattats, men efterlyser innan detta beslut kan fattas en översiktlig jämförelse och bedömning av kontorets förslag i förhållande till den kunskap som finns idag om alternativa byggväggar som diskuterats och detta utifrån målet att fullfölja byggplanerna i området. Särskilt viktigt att beskriva påverkan på förskole- och skolvägar med alternativen och konsekvenser för boende/fastigheter i

Skarpnäck respektive Bagarmossen samt gång- och cykeltrafikanter möjlighet att röra sig i området.

Vi har förstått att en permanent bilkoppling mellan Skarpnäck och Bagarmossen inte har stöd i detaljplanen och att skolans placering omöjliggör en permanent bilkoppling mellan stadsdelarna inom projektet. Det är viktigt att detta tydliggörs i svaret på återremissen. Vi vill även se en redogörelse över hur den fortsatta dialogen ska föras med berörda aktörer, exempelvis förskolan I ur och skur, och att deras möjligheter att bedriva sina verksamheter fungerar säkert och med minimala störningar även under byggtiden, vid föreslagen byggväg.

Slutligen önskar vi att en plan tas fram framöver för hur man ska återställa marken efter byggtiden, oavsett vilken byggväg som beslutas, för att minska eventuella skador på naturvärden och med målsättningen att istället stärka natur- och rekreationsvärden. Under den sexåriga byggtiden vill vi även att förslag på tillfälliga investeringar tas fram, för att kompensera, exempelvis med naturlek, för störningar som kan uppstå även om målsättningen är att minimera dessa.