

**Handläggare**  
Mattias Sjöberg  
08-508 266 92

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-10-19

## Inriktningsbeslut för del av fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen, projekt Kistvägen

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Kistvägen upp till 3 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

### Sammanfattning

AB Familjebostäder har tidigare i beslut E2021-04650 markanvisats cirka 75 bostäder i flerbostadshus väster om Gubbängens tunnelbanestation samt ett punkthus vid Kistvägen. Marken ska upplåtas med tomträtt. Parkering ska förläggas under husen. De totala investeringsutgifterna för projektet bedömdes vid tidpunkten för markanvisningen inte bli högre än att beslut om investeringen skulle kunna fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Samtidigt övervägdes huruvida den tänkta kvartersgatan istället skulle utgöra allmän plats.. Efter

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 92  
Växel 08-508 276 00  
mattias.sjoberg@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

att olika alternativ utvärderats blev det tydligt att ursprungsidén med kvartersgata var att föredra. Dock har det visat sig att investeringen bedöms bli högre än 10 mnkr varför beslut behöver fattas i exploateringsnämnden.

Stadens åtgärder innebär att flytta ca 150 m gångbana, ledningsflytt och anläggande av ny belysning.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 4 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11,2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 procent.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet kommer att ge en förmånlig komplettering av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

## Bakgrund till markanvisningen

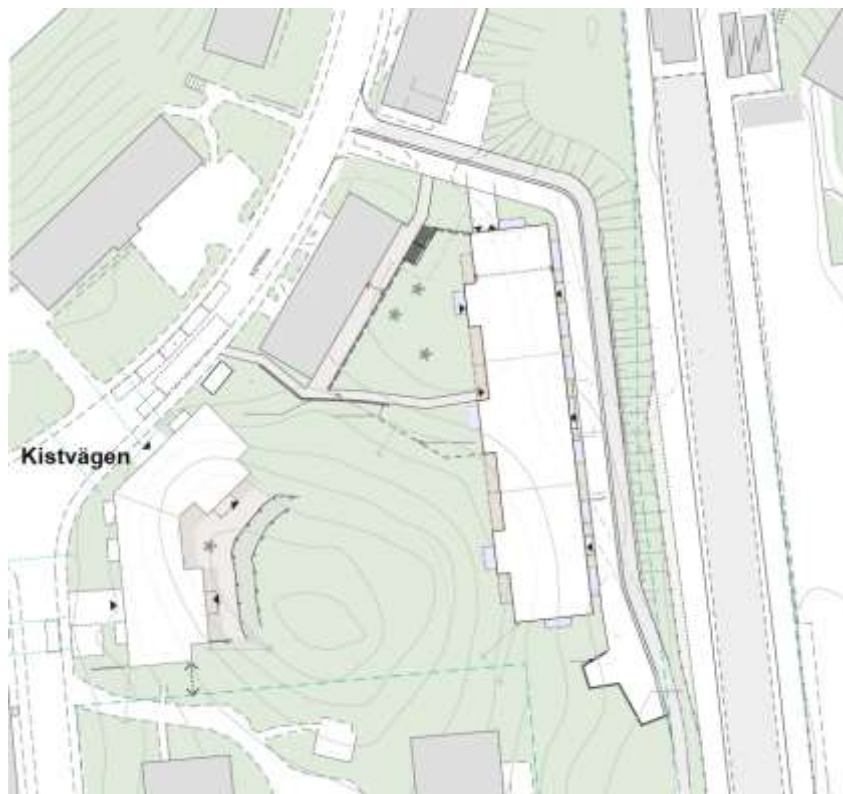


*Kartan visar lokaliseringen av projektområdet.*

Bakgrunden till markanvisning har tidigare beskrivits i beslut om markanvisning med diarienummer E2021-04650. Den är i korthet att Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 75 lägenheter i stadsdelen Gubbängen. Ambitionen är att utnyttja det kollektivtrafiknära området mellan Familjebostäders befintliga byggnader längs Kistvägen och Gubbängens tunnelbanestation.

## **Inriktning**

Projektets inriktning vid utredningsbeslutet var att Familjebostäders markanvisning skulle angöras via en ny gata som skulle byggas av byggaktören på kvartersmark. Avsikten var att ta inriktningsbeslut på delegation eftersom investeringsutgifterna bedömdes understiga 10 mnkr. Tidigt i utredningen uppstod önskemål från trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen att gatan skulle utformas på ett sätt som krävde att den istället skulle utgöra allmän plats. Exploateringskontoret valde därför att avvakta med inriktningsbeslutet tills frågan var avgjord. En utformning där gatan utgjorde allmän plats i form av gångfartsgata togs fram. Den visade sig kräva investeringar av en omfattning som inte rymdes i projektekonomi och kräva anpassningar för att kunna utföras nära spårområdet. Efter att olika alternativ hade utvärderats konstaterades att ursprungsidén med kvartersgata var att föredra. Inriktningen är att flytta den befintliga 2,5 meter breda gångbanan och belysning som i dess nya läge ska utgöra parkmark. Parallellt med denna ska Familjebostäder bygga ut en kvartersgata. Viss anpassning av Kistvägen kan också behövas för nya utfarter, parkeringar och sophantering.



*Bilden visar projektets inriktning med de nya byggnadernas placering längs den nya kvartersgatan med en gångväg som går parallellt öster om denna.*

Investeringen kommer att bli väsentligt lägre än om staden skulle bygga ut en gata som allmän. Dock bedöms den nu bli högre än 10 mnkr varför beslut behöver fattas i exploateringsnämnden.

### Tidigare beslut

Utredningsbeslut för projektet Kistvägen har tagits på delegation 2021-09-17, dnr: E2021- 04447.

Exploateringsnämnden beslutade 2021-11-25 att markanvisa cirka 75 lägenheter till Familjebostäder i stadsdelen Gubbängen med diarienummer E2021-04650.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2021-12-09 Dnr 2021-12939.

### Planläggning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Planprocessen pågår.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Utgifter för kommunala anläggningar uppstår för anpassning av Kistvägen, flytt av gångbana, ledningar och belysning. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

### Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 4 miljoner kronor motsvarande 50 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,84.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11,2 miljoner kronor, varav 0,3 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av gångbana, ledningar och belysning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 145 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 procent.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 11,2 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-0,6	-0,8	-5,5	-4,0	0,0	-11,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>-5,5</b>	<b>-4,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-11,2</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>		

<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1	
Driftskostnader TRN+SDN						och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0	
						och -0,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor per år.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet men osäkerheter i konjunktur och indexförändringar i byggpriser kan påverka projektet. Då stadens insatser i projektet är förhållandevis små bedöms emellertid riskerna jämfört med andra projekt vara lägre. Projektet är beläget i närheten av SLs tunnelbanestation. Entreprenader i närheten av spårområdet kan vara behäftat med viss risk. Samråd har genomförts med SL som inte sett något behov skyddsåtgärder utöver de som normalt förekommer.

## Slutsats-ekonomi

Trots en begränsad investering visar projektets ekonomi en låg täckningsgrad. Detta beror till stor del på att tomträttsavgälderna i Gubbängen är låga i jämförelse med andra delar av staden. Investeringarna som görs bedöms vara förutsägbara.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter

- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 75 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1659 lägenheter i hyresrätt och 1353 lägenheter i bostadsrätt.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- Risk för markföroreningar p.g.a. kemtvätt på intilliggande fastighet Hyvelbänken 4 och en grafisk industri på fastigheten Hyvelbänken 3. Ingen av dem är riskklassade.
- Risk föröversvämning vid skyfall behöver beaktas i den nordöstra delen av området. Det behöver också säkerställas att en ökad hårdgörning av området inte ökar översvämningsrisken för T-banan.
- Förslaget innebär att en del värdefull grönyta tas i anspråk. Dock bedöms de ekologiska och rekreativa värdena ej vara så stora att området bör undantas från exploatering.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande risk för att miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en



stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som omfattas av projektet är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

### Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn och förskolor i närområdet bedöms hantera behovet av förskoleplatser. Gällande skolplatser så finns både den befintliga Gubbängsskolan och Engelska skolan i närområdet.

### Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Gubbängen är andelen som känner sig oroliga för att vistas på vissa platser i närheten av sitt bostadshus 24%. Motsvarande siffra för 2017 var 17 %. Andelen som känner sig mycket otrygga och inte går ut ensamma på kvällarna av rädsla för att utsättas för brott är 12 %, en ökning från 9 % 2017.

Inom Farsta stadsdelsförvaltning är det 19 % av kvinnorna som känner sig mycket otrygga och inte går ut ensamma på kvällarna av rädsla för att utsättas för brott

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Konsekvenserna av föreslagen exploatering behöver studeras och projektet behöver säkerställa trygghetsfrågorna längs gångstråket. En inledande bedömning är att den nya bebyggelsen kommer att öka tryggheten längs gångstråket.

### Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till tidigast år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2026.

### Risker och osäkerheter

I planprogrammet har buller, topografi, markförhållanden och föroreningar identifierats som frågor att utreda vidare.

## Kommunikation

Kontoret har kommunicerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Familjebostäder har svarat att de inte kan tillhandahålla sådana bostäder i ett så pass litet projekt. Stadsdelsförvaltningen påpekar att projektet kan få viss påverkan den biologiska mångfalden negativt eftersom det byggs på parkmark. Dock är naturvärdena på området begränsade.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området kring Gubbgängens tunnelbanestations omedelbara närhet.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med garage.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal