

**Handläggare**  
Christopher Pleym  
08-508 265 06**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-12-16

**Markanvisning för bostäder, lokaler med mera inom fastigheten Örby 4:1 m.fl. i Bandhagen/Stureby/Örby till AB Familjebostäder, Aprilstaden Fastigheter AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Ikano Bostadsutveckling AB, JM AB, Järntorget Byggrätts AB, K2A Hyresbostäder AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB. Inriktningsbeslut**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Örby 4:1 m.fl. till AB Familjebostäder, Aprilstaden Fastigheter AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Ikano Bostadsutveckling AB, JM AB, Järntorget Byggrätts AB K2A Hyresbostäder AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Örby 4:1 m.fl. samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 100 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 06  
Växel 08-508 276 00  
christopher.pleym@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholmJohan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

## Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisningar för stadsutveckling med cirka 1150 bostäder med mera i det obebyggda stråket längs Örbyleden mellan stadsdelarna Stureby och Örby/Bandhagen..

Ett trettiotal byggherrar har visat intresse för platsen och exploateringskontoret har under 2021 bjudit in dem för att lämna underlag för ett jämförelseförfarande inför direktanvisning. Som ett resultat av jämförelseförfarandet föreslås nu åtta markanvisningar inom stadsutvecklingsområdet, i detta ärende.

- AB Familjebostäder (nedan kallad Familjebostäder), med cirka 150 hyresrätter, där samtliga lägenheter föreslås bli Stockholmshusen.
- Aprilstaden Fastigheter AB (nedan kallad April), med cirka 150 bostadsrätter, där bl.a. ett kollektivboende föreslås.
- Byggnadsfirman Erik Wallin AB (nedan kallad Erik Wallin), med cirka 100 hyresrätter och centrumlokaler samt 150 bostadsrätter,
- Ikano Bostadsutveckling AB (nedan kallad Ikano), med cirka 100 seniora hyresrätter
- JM AB (nedan kallad JM), med cirka 170 bostadsrätter, där husen huvudsakligen ska byggas i trä eller med återbrukade material.
- K2A Hyresbostäder AB (nedan kallad K2A), med cirka 100 hyresrätter där husen byggs i trä.
- Svenska Hem i Bromma Mark IV (nedan kallad Svenska Hem), med cirka 170 bostadsrätter där husen ska byggas i trä.

Den nionde markanvisningen är resultatet av en anbudstävling för en plats inom stadsutvecklingsområdet. Järntorget Byggrätts AB, nedan kallat Järntorget, föreslås en anvisning av de cirka 70 bostäderna som anbudet gällde i Stureby. Den innebär att de

efter planläggning och fastighetsbildning ska förvärva marken för 18 050 kr per kvm ljus BTA bostad, värdetidpunkt maj 2021.

De markanvisade byggherrarna ska tillsammans med staden ta fram en bebyggelsestruktur för området. Utifrån denna ska markanvisningarna lokaliseras geografiskt och preciseras utifrån förutsättningarna för respektive plats, krav på förskola mm. Kontoret bedömer att det då kan finnas möjlighet med ytterligare markanvisningar om cirka 100 bostäder.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att den föreslagna bebyggelsen inom området kommer att medföra ett behov av totalt cirka tjugo förskoleavdelningar, vilka ska inrymmas inom den föreslagna exploateringen.

Marken säljs dels till i markanvisningsavtalen angivet marknadspris och upplåts dels med tomträtt enligt kommunfullmäktigs beslut. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid försäljning skall vara:

- 18 050 kronor per kvadratmeter ljus BTA för flerbostadshus.
- 4 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler i bottenvåningen på flerbostadshus.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 124 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 969 mnkr och inkomsterna beräknas till cirka 50,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 837 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet gällande markpriset 2021-06-10 och avgäldsnivån för lokalerna kommer behandlas 2021-12-09.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2021-11-09.

Stadsutvecklingen kring Örbyleden bidrar till att koppla samman omkringliggande stadsdelar och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Mot redovisad

bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

## **Bakgrund till markanvisningen**

I 2019 års budget fick exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och trafikinämnden i uppdrag att i enlighet med Översiktsplanen utreda Örbyleden som ett möjligt urbant stråk där bostäder, arbetsplatser och verksamheter kan integreras med kapacitetsstark kollektivtrafik. En förutsättning för markanvisning har varit att de stora kraftledningsstråken nordöst om Örbyleden grävs ner, vilket planeras vara klart kring 2027.

Sedan 2019 har exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret utrett möjligheten till bebyggelse längs med Örbyleden. Under 2021 togs en trafikutredning fram där även en riskanalys ingick.

Örbyleden kommer även fortsättningsvis nyttjas för transport av farligt gods. Det innebär att ett säkerhetsavstånd kommer behövas till farligt godstransporter på Örbyleden. Bebyggelse längs Örbyleden behöver förhålla sig till detta och lösningar för struktur och bebyggelse ska sökas för att samhällsrisknivån inte ska bli för hög.

Målet är att stadsutvecklingen ger Örbyleden en mer stadslik karaktär. För själva gaturummet Örbyleden innebär det anpassade hastigheter, ett par nya gångtrafikövergångar och angöring på parallella lokalgator i anslutning till planerade målpunkter. En acceptabel framkomlighet för biltrafiken ska bibehållas. En god framkomlighet för busstrafiken ska prioriteras och en framtida spårväg på Örbyleden ska inte omöjliggöras. Det finns i dagsläget inga avsatta medel för en sådan spårväg. Det är även viktigt med en god framkomlighet för gång- och cykeltrafiken.

## **Markanvisningsområdena**

Markanvisningsområdet ligger inom del av fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen/Stureby/Örby längs Örbyleden. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bl.a. gatu- och parkändamål. Planområdet består utöver Örbyledens vägområde till största del av en långsträckt park som sträcker sig längs vägen, mellan vägområde och befintlig bostadsbebyggelsen inom

Stureby. Vägområdet och Örbyleden skiljs åt av en bullervall eller bullerskärm på långa sträckor utmed stadsdelen.

Parken utgörs av ett sammanhängande grönstråk och binds samman av en gång- och cykelbana utmed hela sträckan inom planområdet. Närmast Örbyleden vid entréerna till Stureby domineras stadsbilden av trafiken och trafikytorna.

Bostadsbebyggelsen närmast Örbyleden skiftar i typologi och karaktär. Från villabebyggelse med gröna trädgårdar utmed Skönsmovägen och Tystbergavägen i norr till lamellhusbebyggelse med gröna gårdar kring Bastuhagsvägen, Bäckaskiftsvägen, Skönviksvägen och Götaforsvägen i söder.

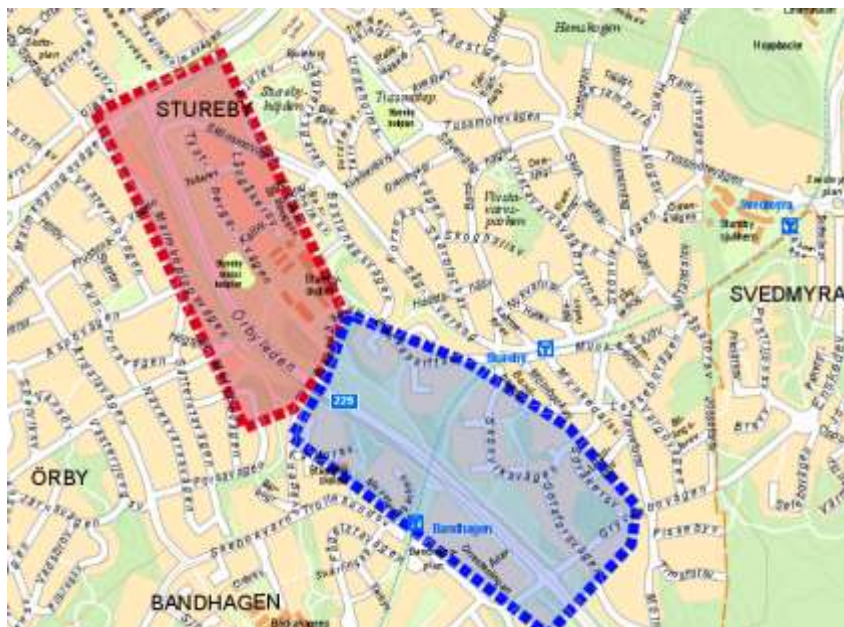
I de omkringliggande områdena Bandhagen, Stureby och Örby finns i huvudsak flerbostadshus där ca 47 % är bostadsrätter. Den tillkommande bebyggelsen bidrar med en fortsatt jämn fördelning av upplåtelseformer. Fördelningen per stadsdel framgår i tabellen nedan. Statistik hämtad 2021-10-20,

<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

#### **Nuvarande fördelning av bostäder i angränsande stadsdelar**

| <b>Antal bostäder i</b>      | <b>Bandhagen</b> | <b>Stureby</b> | <b>Örby</b> | <b>Summa</b> |
|------------------------------|------------------|----------------|-------------|--------------|
| <b>Småhus</b>                | 109              | 1088           | 1309        | <b>2506</b>  |
| <b>Flerbostadshus</b>        | 3666             | 2618           | 855         | <b>7139</b>  |
| <b>Allmännyttan</b>          | 1060             | 603            | 0           | <b>1663</b>  |
| <b>Andra hyreslägenheter</b> | 1367             | 463            | 296         | <b>2126</b>  |
| <b>Bostadsrätter</b>         | 1239             | 1552           | 559         | <b>3350</b>  |
| <b>1-2 Rk</b>                | 1919             | 1370           | 514         | <b>3803</b>  |
| <b>3-5+ Rk</b>               | 1351             | 945            | 289         | <b>2585</b>  |

Markanvisningsområdet är indelat i två delar – Framsidan och Bytespunkten



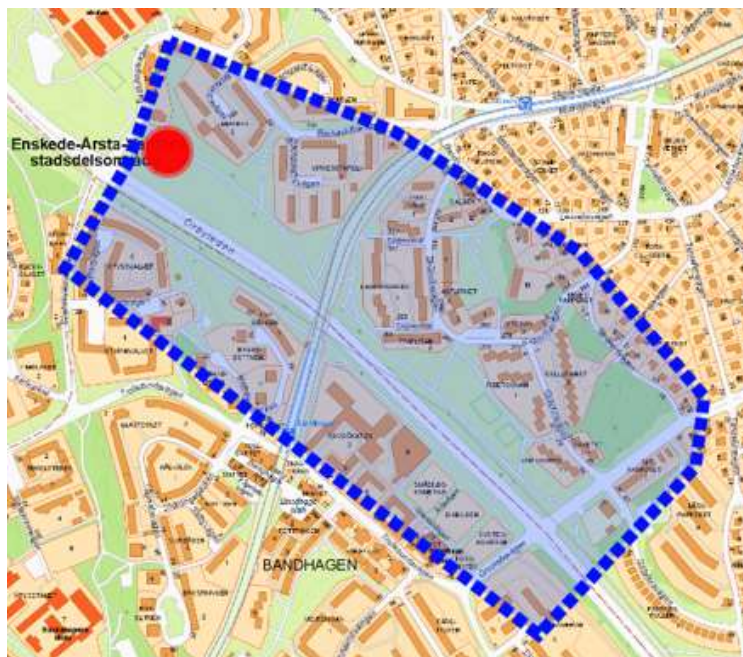
*Bild 1. Framsidan (det norra området) är markerad med rött och Bytespunkten (det södra området) med blått.*

Området benämnt som Framsidan sträcker sig från Huddingevägen i norr till Bastuhagsvägen i söder. Inom området planerar i ett första skede markanvisningar för cirka 500 bostäder till fyra byggaktörer.



*Bild 2. Det område inom jämförelseförfarandet som döpts till Framsidan är markerat med lila.*

Området benämnt som Bytespunkten sträcker sig från Bastuhagsvägen i norr till Grycksbovägen i söder. Inom området planerar kontoret att i ett första skede markanvisa cirka 650 bostäder där även en centrumdel ska ingå.



*Bild 3. Det område inom jämförelseförfarandet som döpts till Bytespunkten är markerat med blått. Området för anbudstävlingen är markerad med röd cirkel i den nordvästra delen.*

### Jämförelseförfarande inför direktanvisning

Flera byggaktörer har genom åren visat intresse för Örbyleden både genom specifika markanvisningsansökningar och genom generella ansökningar längs med Örbyleden. Eftersom intresset varit stort har val av byggaktörer skett genom ett jämförelseförfarande.

För att säkra projektets genomförbarhet sattes ett fast markpris som förutsättning. Kontoret gick ut med en anbudstävling där Järntorget's bud på 18 050 kr per ljus BTA i prisläge maj 2021 blev det vinnande budet och därmed det pris som gäller inom Framsidan och Bytespunkten.

För att finansiera de stora investeringar som krävs för att omvandla Örbyleden till en mer stadslik gata behöver fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter vara cirka 65 % bostadsrätter och 35 % hyresrätter.

Jämförelseförfarandet genomfördes i ett steg där kontoret bjöd in alla byggaktörer som de tre senaste åren skickat in markanvisningsansökningar längs med Örbyleden. De fick lämna in en beskrivning av bolaget, beskrivning av varför staden ska välja bolaget som byggaktör, beskrivning av hur de ser på möjligheter och utmaningar för stadsutveckling av Framsidan respektive Bytespunkten, beskrivning av projektidé och hur bolaget kan bidra i ett strukturarbete. Bolagen fick också bilägga två till tre referensprojekt.

Bedömningen, som genomfördes av representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, baserades på förståelse för platsens förutsättningar, anpassning till topografi och befintlig bebyggelse, kreativitet och hållbara lösningar. Väl genomförda analyser, problembeskrivningar och konkreta förslag på åtgärder har värdesatts, liksom tidigare erfarenheter samt relevans och kvalitet i referensprojekt.

Samtliga bidrag var väl genomarbetade och visade på hög ambitionsnivå. Bedömningsgruppen har bedömt projektidéerna i sin helhet och har valt ut bolag som kompletterar varandra med olika styrkor för att uppfylla stadens mål och policys. De utvalda bolagen har presenterat ambitiösa projektidéer som har de bästa förutsättningarna att bidra till stadsbilden med bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet och variationsrikt, värdeskapande innehåll. Bolagen har genom relevanta referensprojekt visat att de har möjligheter att genomföra projektidéerna.

Byggaktörer föreslagna för direktanvisning efter jämförelseförfarande, hyresrättsbyggare:

- Erik Wallin - centrumdelen
- Familjebostäder
- Ikano
- K2A

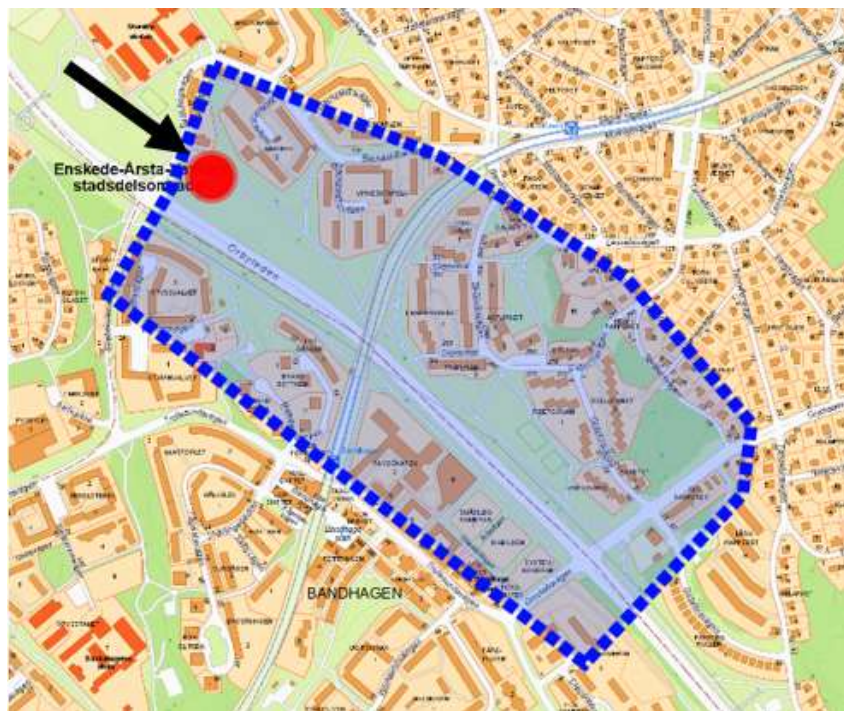
Byggaktörer föreslagna för direktanvisning efter jämförelseförfarande, bostadsrättsbyggare:

- April
- Erik Wallin
- JM
- Svenska Hem

Erik Wallin som presenterade den centrumidé som valdes ut av bedömningsgruppen tilldelas också en byggrätt inom Framsidan.

## Markanvisning och anbud på pris

Exploateringskontoret har under maj 2021 bjudit in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse med valfri upplåtelseform för ca sjuttio bostäder på en angiven plats inom Bytespunkten.



*Bild 4. Bytespunkten är markerad med blått och området för anbudstävlingen är inringad med en röd cirkel*



Bild 5. Anbudsområdet markerat med en blå cirkel

Markanvisningsområdet är beläget söder om kv. Tumsaxen norr om Örbyleden och öster om Bastuhagsvägen i stadsdelen Stureby. Väster om platsen på andra sidan Bastuhagsvägen ligger Sturebyskolan.

Det aktuella området för anbudet är cirka 2 200 m<sup>2</sup> och totalt bedöms en byggrätt om 7 000 m<sup>2</sup> ljus BTA rymmas inom markanvisningsområdet.

Parkering ska ordnas i garage under mark. Avgörande för bedömningen av inkomna anbud är angivet pris uttryckt i kr per kvm ljus BTA. Både pris för bostäder och lokaler är i prisnivå maj 2021.

Inbjudan att lämna anbud har annonserats på kontorets webbplats, samt sänts ut i digitalt nyhetsbrev till bolag som tidigare anmält intresse för markanvisningar inom staden på stadens webbplats. Kontoret har fått in 24 anbud, vilka redovisas nedan:

| <b>Nr</b> | <b>Anbudslämnare</b> | <b>Anbud kr/kvm BTA</b> | <b>Upplåtelseform</b> |
|-----------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 14        |                      | 25 000 kr               | BR                    |
| 7         | Järntorget           | 18 050 kr               | BR                    |
| 9         |                      | 17 105 kr               | BR                    |
| 10        |                      | 17 105 kr               | BR                    |
| 2         |                      | 16 121 kr               | BR                    |
| 1         |                      | 16 000 kr               | BR                    |
| 21        |                      | 15 721 kr               | BR                    |
| 8         |                      | 15 210 kr               | BR                    |
| 24        |                      | 14 500 kr               |                       |
| 16        |                      | 14 200 kr               | BR                    |
| 5         |                      | 14 037 kr               | BR                    |
| 23        |                      | 14 010 kr               | BR                    |
| 20        |                      | 13 550 kr               | BR                    |
| 13        |                      | 13 000 kr               | BR                    |
| 19        |                      | 12 150 kr               | BR                    |
| 12        |                      | 11 200 kr               | HR                    |
| 17        |                      | 11 200 kr               | BR                    |
| 18        |                      | 11 111 kr               | BR                    |
| 3         |                      | 11 000 kr               | BR/HR                 |
| 11        |                      | 10 700 kr               | HR                    |
| 4         |                      | 10 400 kr               | BR                    |
| 6         |                      | 10 400 kr               | BR                    |
| 15        |                      | 10 003 kr               | HR                    |
| 22        |                      | 7 000 kr                | HR                    |

Då den byggherre som la det högsta budet inte hade möjlighet att fullfölja sin ansökan fick kontoret istället vända sig till den byggherre som lagt det näst högst budet, vilket var Järntorget. Järntorget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 18 050 kr per kvm ljus BTA bostad, värdetidpunkt maj 2021. Bolagets anbud gällde för bostäder upplåtna med bostadsrätt.

### Tidigare beslut

Exploateringskontoret fattade 2016-01-21 på delegation ett utredningsbeslut.

Stadsbyggnadsnämnden kommer behandla start-pm för detaljplaneläggning 2021-12-09.

## Markanvisningar

De nio olika markanvisningarna innehåller sammanlagt förslag på nybyggnation av cirka 1150 lägenheter i flerbostadshus varav cirka 700 lägenheter föreslås upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt och cirka 450 lägenheterna med hyresrätt.

Markanvisningarna innefattar även lokaler i bottenvåning, förskoleavdelningar samt gruppboendestäder och serviceboendestäder enligt LSS.

Projektet som helhet planeras innehålla cirka 1250 lägenheter när alla markanvisningar är genomförda. För att få en ekonomi i balans föreslås att cirka 65 % av lägenheterna (800 lägenheter) på sikt ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt och cirka 35 % av lägenheterna (450 lägenheter) ska upplåtas med hyresrätt. Ett femtiotal nya arbetsplatser beräknas tillkomma i och med den föreslagna centrumbebyggelsen, de tillkommande lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen samt de förskolor som behövs.

Endast en markanvisning är i detta skede lokaliserad och det är den till Järntorget som är resultatet av anbudsförfarandet. De övriga åtta är bara fördelade på de två planeringsområdena Framsidan och Bytespunkten. Efter strukturstudier för områdena ska markanvisningarna specificeras (bland annat med avseende på ansvar för förskolor, LSS-boenden mm) och ges sin geografiska lokalisering.

Inom Framsidan föreslår kontoret geografiskt ospecificerade markanvisningar till fyra byggaktörer :

- April (cirka 150 bostadsrätter)
- Erik Wallin (cirka 150 bostadsrätter)
- Ikano (cirka 100 hyresrätter)
- K2A (cirka 100 hyresrätter)

Inom Bytespunkten föreslår kontoret ospecificerade markanvisningar till fyra byggaktörer och en specificerad till Järntorget:

- Familjebostäder (cirka 150 hyresrätter)
- Erik Wallin (cirka 100 hyresrätter)
- JM (cirka 170 hyresrätter)
- Svenska Hem (cirka 160 bostadsrätter)
- Järntorget (cirka 70 bostadsrätter)

Staden kommer inom projektet att bygga om områdets och Örbyledens struktur för att skapa en mer stadslik miljö. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Bild 6. Ortofoto över markanvisningsområdena

Bolagen har tidigare fått markanvisning enligt följande:

- **Familjebostäder** har under de senaste fem åren fått nio markanvisningar om totalt 1119 lägenheter.
- **Erik Wallin** har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 135 lägenheter.
- **April** har under de senaste fem åren inte tilldelats någon markanvisning. April hette tidigare Belachew Fastigheter där Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB är majoritetsägare.
- **Järntorget** har under de senaste fem åren fått en markanvisning om totalt 150 lägenheter.
- **JM** har under de senaste fem åren fått fem markanvisningar om totalt 450 lägenheter.
- **Svenska Hem** har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 425 lägenheter.

- **K2A** har genom deras dotterbolag Svenska Studenthus AB, under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 176 lägenheter. K2A är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktigt ägande och förvaltning av egenproducerade hyreslägenheter. De har bostäder i Stockholm, Mälardalen mm.
- **Ikano** har under de senaste fem åren fått sju markanvisningar om totalt 955 lägenheter.

Kontroll har gjorts av Bolagens kreditvärdighet och finansiella situation och Bolagens genomförandekraft har bedömts.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Marken säljs dels till i markanvisningsavtalen angivet marknadspris och upplåts dels med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut. Parterna är överens om att priset, med värdetidpunkt maj 2021, för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara:

- 18 050 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder, värdetidpunkt maj 2021
- 4 500 kr per m<sup>2</sup> BTA för lokaler

Expertrådet har godkänt ärendet gällande markförsäljning 2021-06-10 (dnr E2021-01769) och kommer behandla avgäldsnivån för lokaler 2021-12-09 (dnr E2021-04606).

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för 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 fr.o.m. 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 124 mnkr motsvarande 98 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,59.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 969 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. De största utgifterna är ombyggnation av Örbyleden (335 mnkr) och ledningsomläggningar inklusive de markförstärkningar som krävs (206 mnkr).

Försäljningsinkomster som avser markförsäljningen beräknas till 1 837 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 834 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 788 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre, beroende på mycket infrastruktur, dagvatten och skyfallsproblematik och befarade svåra grundläggningsförhållanden. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 procent.

Inriktningsbeslutet, det vill säga projektets utredningsutgifter fram till planantagande är uppskattade till cirka 100 mnkr. I de utgifterna så ingår förutom utredningar även utgift för systemhandling och stadens egen tid och eventuella konsulter. Den större delen av dessa utgifter avser framtagandet av systemhandlingen för den allmänna platsmarken. Arbetet med systemhandlingen påbörjas efter samrådet för området (cirka år 2026) och pågår fram till dess att planen går upp för antagande (cirka år 2029).

---

<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 byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 1 969 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 50,5 mnkr i löpande prisnivå. 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>2020</b>   | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>Senare</b>   | <b>Totalt</b>   |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -0,5          | -0,6        | -6,9        | -8,6        | -9,0        | -1 942,9        | -1 968,6        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 50,5            | 50,5            |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-0,5</b>   | <b>-0,6</b> | <b>-6,9</b> | <b>-8,6</b> | <b>-9,0</b> | <b>-1 892,4</b> | <b>-1 918,1</b> |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 1 837,0         | 1 837,0         |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. 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>Mnkr</b>                           | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>Senare</b>     | <b>Kom-<br/>mentar</b>      |
| <b>Resultatpåverkan ExplN</b>         |             |             |             |             |             |                   |                             |
| Löpande intäkter/kostnader            | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | max 6,6           | år 2035<br>totalt<br>1833,8 |
| Internränta                           | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | max -9,4          |                             |
| Avskrivningar                         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | max -48,8         |                             |
| Reavinster/förluster                  | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 1 833,8           |                             |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  |                   |                             |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>       |             |             |             |             |             |                   |                             |
| Driftskostnader TRN+SDN               | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | mellan 0 och -1,5 |                             |
| Underhållskostnader trafiknämnden     | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | mellan 0 och -0,7 |                             |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  |                   |                             |

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 58,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 5,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 833,8 mnkr.

## **Ekonomiska osäkerheter**

Kontoret har gjort en känslighetsanalys. Tidplanen bedöms vara en betydande osäkerhet i projektet på grund av beroendet mellan flera aktörer och projektets storlek och komplexitet. Att flytta investeringarna ett år fram i tiden resulterar i utgifter om 2 023 mnkr. Att flytta investeringarna två år fram i tiden resulterar i utgifter om 2 074 mnkr.

Att flytta inkomsterna/intäkterna ett år fram i tiden resulterar i ett positivt nettonuvärde om 92 mnkr. Att flytta inkomsterna/intäkterna två år fram i tiden resulterar i ett positivt nettonuvärde om 60 mnkr.

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

## **Skyfallsåtgärder**

Inom projektet krävs åtgärder för att hantera ett kommande 100-årsregn. Förslaget har tagit hänsyn till de svåra förhållandena vid skyfall men fördjupade skyfallsutredningen kan visa på ytterligare negativ påverkan på exploateringsgraden och därmed projektets totalekonomi.

## **Ombyggnad Örbyleden**

Örbyleden ska omvandlas till en mer stadsmässig gata. Framsidan och Bytespunkten omfattar en delsträcka på cirka 1,7 km av Örbyleden. Det är svårt att uppskatta en totalkostnad för att bygga om Örbyleden då många faktorer kan påverka slutkostnaden såsom markförhållanden, projektets slutgiltiga utformning av gatans sektioner mm.

### **Ledningar**

Kalkylen utgår ifrån att den kommande strukturplanen delvis kommer behöva anpassas efter vilka ledningar som finns inom Framsidan och Bytespunkten. Det beror på att det finns ledningar som är stora och så tekniskt svåra att flytta att det inte är genomförbart ekonomiskt. Det kommer ändå krävas omfattande ledningsomläggningar som är svåra att kostnadsuppskatta innan markförhållanden med mera är utredda.

### **Skuggkalkyl**

I detta tidiga skede beräknas denna föreslagna utveckling inte föranleda behov av nya skolor och idrottshallar, varför ingen skuggkalkyl har tagits fram. Behovet av nya förskoleavdelningar föreslås inrymmas i den nya bebyggelsen. I nuläget är det inte aktuellt med någon fristående kommunal förskola, men det kommer att utredas vidare under planprocessen.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara relativt god men förknippad med många osäkerheter som kan påverka den totala ekonomin. Föreslagen exploatering innebär stora investeringar i form av ny ombyggnation av Örbyleden och omläggningar av ledningar mm. men projektet bedöms ändå kunna ge ett överskott. I kalkylen är 20 % av de totala utgifterna avsatta som risk. Den största intäkterna är i försäljningsinkomsterna från marken.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

Projektet överensstämmer med stadens mål om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 400 bostäder i trähus
- markanvisa 400 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
- markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt

- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- 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)

## Arbetsplatser och lokaler

En intention i projektet är att skapa levande bottenvåningar som inrymmer lokaler för annan verksamhet än bostad. Erik Wallin föreslås tilldelas en markanvisning som ska inrymma en centrumdel. Möjligheten att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas ytterligare i arbetet med detaljplanen.

I området finns ett behov av att uppföra preliminärt 5 gruppbofästigheter om 38 lägenheter med gemensamhetslokal enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen).

Minst tjugo förskoleavdelningar, motsvarande minst 60 arbetsplatser, kommer att tillskapas i projektet.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är i första hand hanteringen av skyfall vid 100 års regn. Örbyleden ligger i en lågpunkt och är idag riskutsatt vid skyfall. Skyfallshanteringen kommer vara en styrande parameter för den kommande bebyggelsestrukturen.

Det behöver även tas fram geotekniska undersökningar, landskapsutredningar och naturvärdesinventeringar mm.

Det finns ingen information som tyder på att det funnit verksamheter tidigare inom Framsidan eller Bytespunkten som förorenat marken.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen efter det att en strukturplan för den föreslagna bebyggelsen tagits fram.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

## 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 föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## Påverkan på barn

Projektet medför ett stort tillskott av bostäder och därmed ett behov av nya förskoleplatser. Minst tjugo avdelningar kommer att tillskapas.

Ytorna som kommer ianspråktas används delvis till spontanlek vilka behöver ses över i den nya kommande bebyggelsestrukturen. En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram i projektet.

## 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.

I Stureby, där den huvudsakliga bebyggelsen föreslås, är andelen som anser sig vara mycket otrygga eller inte går ut ensamma på kvällen av oro att utsättas för brott lägre än i staden som helhet.

Andelen som känner sig mycket otrygga kvällstid är 6 % medan 14 % av de boende i Stureby anser att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i deras bostadsområde. Motsvarande siffra för Enskede Årsta Vantör är 12 % respektive 16 %. Av de som anser sig mycket otrygga är 17 % kvinnor.

Av de svarande i Trygghetsmätningen har endast 2 % uppgett att de skulle flytta ifrån området på grund av otrygghet om de fick välja fritt vilket är klart under medelvärdet för hela staden. 3 % har svarat att de ofta är oroliga/använder ej tunnelbana av oro för att utsättas för brott när de använder tunnelbana vilket är en ökning från föregående år men lägre än Enskede Årsta Vantör i sin helhet där motsvarande siffra är 4 %.

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.

## 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 10 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2033 och första inflyttning bedöms till år 2035. Planen förväntas gå upp på samråd år 2025 och ett antagande av detaljplanerna beräknas ske år 2029.

Nästa beslutstillfälle infaller preliminärt kvartal 4, 2028 då överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut.

## Risker och osäkerheter

### *Dagvatten och skyfall*

En skyfallsanalys behöver tas fram i projektet för att säkerställa att ett framtida skyfall kan hanteras. Då Örbyleden ligger i en lågpunkt så är risken stor att det kommer krävas stora skyfallsstyror inom Framsidan och Bytespunkten för att hantera de ändrade och ökade flödena. Risken finns därför att den totala

byggrätten kan behöva revideras efter att skyfallsanalysen tagits fram. Det går inte att avgöra hur stora skyfallsytor som kommer behövas inom projektet förrän en bebyggelsestruktur är framtagen och prövad i en skyfallsmodellering.

#### *Utredning kring ledningar*

Ledningsutredningar behöver tas fram för att få en helhetsbild av det befintliga ledningssystemet och undersöka behovet av en utbyggnad av systemen i samband med exploatering av området. Kostnaden för att flytta ledningarna behöver också klargöras för att få kunskap om vilka ledningar som är ekonomiskt och tekniskt motiverade och möjliga att flytta och vilka som behöver få ligga kvar.

#### *Osäkra mark- och grundförhållanden*

Resultatet av den geotekniska utredningen som kommer tas fram kommer ha stor inverkan på vilka grundläggningsåtgärder som kommer behövs såväl för ombyggnationen av trafikleden som för ledningar som behöver flyttas.

#### *Ombyggnation av Örbyleden*

En ombyggnationen av Örbyleden från dagens trafikled till en urban stadsgata är komplex. Inte minst då endast delar av Örbyleden kommer byggas om i detta projekt. Risken finns att både arbetet med att projektera och bygga den nya gatan kan dra ut på tiden.

#### *Bullerproblem*

Bullerfrågan behöver utreds vidare under planprocessen. Risken är att de höga bullernivåerna hindrar delar av Örbyleden att få en mer stadslik karaktär om bullerplank skulle behövas. En viktig lösning är att sänka hastigheterna på vissa strategiska delsträckor.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat den föreslagna markanvisningen med mljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och trafikkontoret.

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

Byggaktörerna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Utbildningsförvaltningen bedömer att det tillkommande skolbehovet för de cirka 1 250 bostäderna kan tas omhand i närliggande skolor och i den nya fullstora skola som planeras i Högdalen inom fastigheten Hemsystern 1.

Trafiknämnden kommer att påverkas genom att ny infrastruktur anläggs i området.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2021-11-09.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Örbyleden har idag funktionen av en barriärdelande trafikled. Projektet överensstämmer med Stockholms översiktsplan där Örbyleden på sikt omvandlas till ett urbant stråk med kompletterande bebyggelse som bidrar till att koppla samman de omkringliggande stadsdelarna med nya bostäder, arbetsplatser och verksamheter.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Den föreslagna centrumdelen kan bidra till att stärka hela områdets attraktivitet med en ny mötesplats för närboende.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen där en målbild bör vara att bidra till att minska bilberoendet för de människor som bor i de omkringliggande stadsdelarna genom att erbjuda mobilitetstjänster såsom bilpooler mm.

### **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Inbjudan anbudstävling