

**Handläggare**  
Marie Ekberg  
08-508 266 10**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-04-14

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen till Wallenstam AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Gubbängen 1:1 till Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 13 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefDaniel Linder  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Wallenstam AB, nedan kallat bolaget, har ansökt om markanvisning inom fastigheten Gubbängen 1:1 vid Bordsvägen/Herrhagsvägen i Gubbängen. Området är centralt beläget i stadsdelen med närhet till service och allmänna kommunikationer.

Bolaget har uppvisat ett väl genomarbetat material som är anpassat till omgivningen, därför föreslås bolaget få en

direktanvisning. Markanvisningen omfattar ca 63 lägenheter motsvarande ca 5600 kvm BTA, varav 8 av lägenheterna ska vara servicelägenheter enligt Socialtjänstlagen. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 000 kr per kvm ljus BTA.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 52 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 13 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 413 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 75,7 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-04-07.

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

Kontoret ser positivt på projektet som kan ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Gubbängen nära natur, centrum och kollektiva transporter.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i Gubbängen. Området föreslås direktanvisas till bolaget. Bolaget har under de senaste fyra åren fått sex markanvisningar om totalt 452 lägenheter.

För området gäller Stadsplan PL 3007 Del 1 samt PL 3477 enligt vilka berörd del av fastigheten är avsedd för park eller planterad allmän plats respektive gatuändamål.

I USK:s statistik för Gubbängen 2014 är 44,1 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 23,8 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 32,1 % av lägenhetsbeståndet.

Förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren är vid kv. Sicklingen där ca 84 studentlägenheter är under planläggning. Detaljplanen förväntas antas i juni 2016.

Andra byggherrar som har sökt markanvisning på platsen är bl.a. HEBA Fastighets AB, AB Abacus Bostad, Byggnadsfirman Viktor Hanson och Besqab Projekt och Fastigheter.



Bild 1, Projektets läge i stadsdelen

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 63 lägenheter i flerbostadshus varav åtta lägenheter ska vara servicelägenheter enligt Socialtjänstlagen. Lägenheterna föreslås upplåtas med bostadsrätt.

På området finns en lekpark samt en elnätsstation, i övrigt utgörs området av gräsyta samt gata. Bolagets förslag innebär att Kistvägen dras om så att en större exploatering är möjlig.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. I avtalet regleras att priset är 13 000 kr/kvm ljus

BTA, att parkering i huvudsak ska lösas i garage och att åtta av lägenheterna ska användas som servicelägenheter enligt Socialtjänstlagen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-04-07 (dnr E2015-03076).



Bild 2, Område för markanvisning

## Planbeställning

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

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 000 kr per kvm ljus BTA.

Stadens investeringar består i flytt av dagvattenmagasin och elnätstation samt ombyggnad av gata. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom kvartersmark.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

## Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 52 mnkr motsvarande 930 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken avses att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 108 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13 mnkr. Utgifterna avser främst flytt av dagvattenmagasin och elnätstation samt ombyggnad av gata.

Försäljningsinkomster beräknas till 75,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 75,5 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 210 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 413 %.

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 13 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,2	-0,2	-12,4	-0,1	-0,1	-13,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-12,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-13,0</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	75,7	0,0	0,0	75,7

<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).

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	75,5	0,0	0,0	0,0	totalt 75,5
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>75,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 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>-0,1</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 0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 75,5 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Det finns en rad faktorer som kan påverka projektökonomi, t.ex. att exploateringsgraden förändras eller att stadens anläggningsarbeten blir dyrare än förväntat.

### Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms ge ett överskott till staden och kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

## Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- 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 cykel-parkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Den aktuella exploateringen avser 63 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns en något större andel lägenheter i hyresrätt.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är de rekreativa värdena i området. De befintliga gångstråken i området bör bevaras.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på grönstruktur, ekologiska värden eller kulturmiljö.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

### 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 miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Inom området finns en mindre lekplats. I planarbetet kommer åtgärder för att kompensera denna utredas.

## Konstnärlig utsmyckning

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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske fjärde kvartalet 2017.

## Risker och osäkerheter

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad, i övrigt bedöms inte föreligga några större risker för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

## Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Stadsdelsförvaltningen framförde önskemål om att åtta av lägenheterna ska användas som servicelägenheter Socialtjänstlagen. Stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret ställer sig positiva till förslaget.



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 bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal