

**Handläggare**  
Katarina Johansson  
08-508 264 20**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-09-22

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Åke Sundvall Projekt AB. Reviderat inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Örby 4:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 14,6 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefLarisa Freivalds  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 20  
Växel 08-508 276 00  
katarina.i.johansson@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

2014-09-15 skickade Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallat Bolaget in en markanvisningsansökan för ca 90 lägenheter med lokaler i bottenvåningen, för del av Örby:4:1 (del av Rangstaplan), som en komplettering till pågående projekt på

Rangstaplan/Högdalens centrum. Bolaget har sedan 2012-11-22 en markanvisning om 80-90 hyreslägenheter och 60-70 studentlägenheter på del av Örby 4:1, slänten mellan Rangstaplan och Sjösavägen i Högdalens centrum.

2014-02-06 tog stadsbyggnadsnämnden beslut om startpromemoria för 90 hyreslägenheter och 90 studentlägenheter för området som markanvisades 2012. Området har ingått i programarbetet för Högdalens centrum, där möjligheten att bebygga en större del av Rangstaplan har utretts.

Bolaget har varit med i programarbetet för Högdalens centrum. Stadsbyggnadskontoret har beslutat att programarbetet ska ersättas med startpromemoria för detaljplan för denna markanvisning. Tillsammans med denna markanvisning och markanvisningen från 2012-11-22 omfattar projektet ca 270 lägenheter.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för butikslokaler i bottenvåningen är 140 kr/kvm BTA, prisläge juni 2016. Expertrådet har behandlat ärendet 2016-08-18. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettovärde om 19 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 147 %.

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

Kontoret ser positivt på projektet som väl överensstämmer med översiktsplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder, både hyreslägenheter och studentlägenheter, i ett mycket bra kommunikationsläge.

Bolaget kommer att samarbeta med Stockholm Parkering. Projektet möjliggör parkering under mark för boende, handel och infartsparkering. Bolaget har även åtagit sig att göra förberedelser vid utbyggnaden av garaget så att det i framtiden går att bygga ett garage under hela Rangstaplan.

Projektet bidrar till att både trivseln och säkerheten i Högdalens centrum ökar samt att dagligvaruhandeln stärks i och med ett ökat kundunderlag.

### **Bakgrund till markanvisningen**

2014-09-15 skickade Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallat Bolaget in en markanvisningsansökan för ca 90 lägenheter för del av Örby 4:1 (del av Rangstaplan), som en komplettering till pågående projekt på Rangstaplan/Högdalens centrum.

2012-11-22 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa 80-90 hyreslägenheter och 60-70 studentlägenheter på del av Örby 4:1, slänten mellan Rangstaplan och Sjösavägen i Högdalens centrum till Bolaget.

2014-02-06 tog stadsbyggnadsnämnden beslut om startpromemoria för 90 hyreslägenheter och 90 studentlägenheter för området som markanvisades 2012.

Område har ingått i programarbetet för Högdalens centrum, där möjligheten att bebygga en större del av Rangstaplan har utretts. Bolaget har varit med i programarbetet.

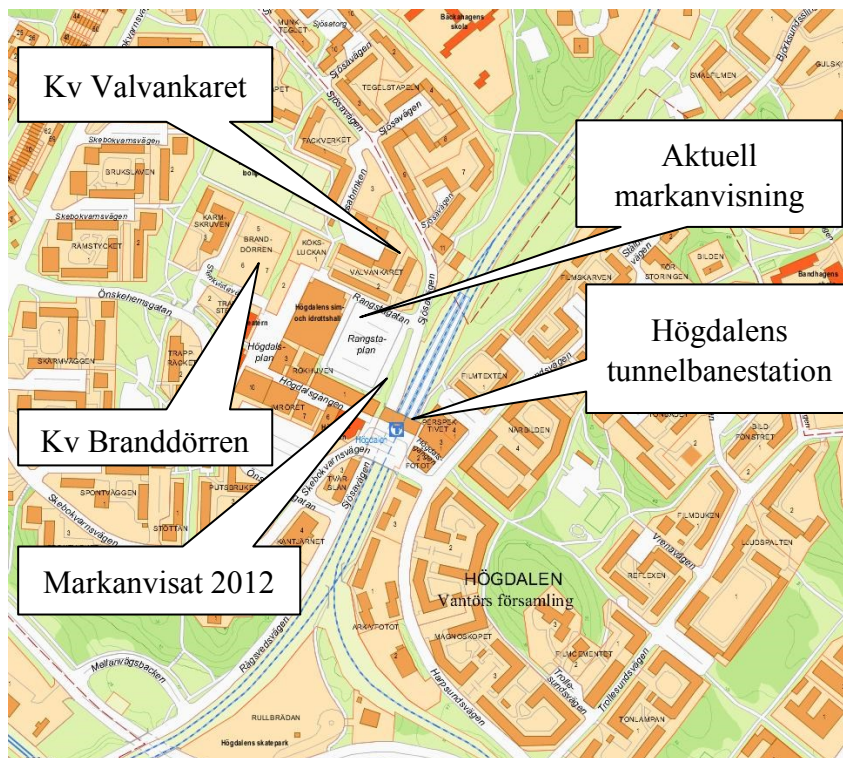
JM, IKANO, SKB, KF/Veidekke, Näckströms Fastigheter AB och Citycon har också skickat in markanvisningsansökningar för Rangstaplan. Kontoret har valt att ge en direktanvisning till Åke Sundvall Projekt AB, som en komplettering till markanvisningen 2012-11-22, då det finns stora samordningsvinster med att låta samma bolag genomföra projektet som en helhet.

Bolaget har ett samarbete med Stockholm parkering för att kunna skapa parkeringsplatser till handel, infartsparkering och bostäder. Parkering för samtliga byggnader sker i garage med infart från Sjösavägen, vilket förordas av trafikkontoret. Bolaget har även åtagit sig att göra förberedelser vid utbyggnaden av garaget, så att det i framtiden går att bygga ett garage under hela Rangstaplan, med infart från Sjösavägen.

Bolaget har tidigare byggt delar av Högdalens centrum. Byggmästare Åke Sundvall byggde på uppdrag av Familjebostäder del av centrumhusen i kvarteret Rökhuven samt biografen år 1960.

Bolaget har under de senaste 5 åren fått 12 markanvisningar om totalt 1 013 lägenheter.

För området på Rangstaplan gäller en stadsplan från 1956 (Pl.4542) enligt vilken fastigheten är avsedd för gatumark, gatuparkering.



I kvarteret Branddörren bygger Veidekke ca 400 bostadsrätter. I kvarteret Valvankaret planerar Riksbyggen att bygga ut inom befintlig tomträtt.

Högdalen är en tunnelbanestad uppförd i början av 1950-talet. Bebyggelsen består av smalkvarter med inslag av höghus. 94 % av bostäderna i Högdalen är flerfamiljshus. Ca 62 % av lägenheterna är hyresrätter, varav allmännyttan är ca 28 %. Ca hälften av lägenheterna är 1-2 rum och kök.

### Tidigare beslut

2011-08-18 tog stadsbyggnadsnämnden startpromemoria för programarbetet för Högdalens centrum.

2012-11-22 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa 80-90 hyreslägenheter och 60-70 studentlägenheter på del av Örby 4:1, slänten mellan Rangstaplan och Sjösavägen i Högdalens

centrum, till Bolaget. I februari 2013 tog kontoret ett inriktningsbeslut på delegation omfattande ca 9,4 mnkr.

2014-02-06 tog stadsbyggnadsnämnden beslut om startpromemoria för 90 hyreslägenheter och 90 studentlägenheter för del av Örby 4:1 (området som markanvisades 2012).

Område har ingått i programarbetet för Högdalens centrum, där möjligheten att bebygga en större del av Rangstaplan har utretts. Bolaget har varit med i programarbetet. Stadsbyggnadskontoret har beslutat att programarbetet för Högdalens centrum ska ersättas med startpromemoria för detaljplan för denna markanvisning.

## **Markanvisning**

Den nu aktuella markanvisningen omfattar ca 90 lägenheter flerbostadshus, eventuellt med butikslokaler eller förskola i bottenvåningen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Bolaget förbinder sig att samarbeta med Stockholm parkering för att bygga garage för bostäder, handel och infartsparkering. Bolaget åtar sig att göra förberedelser vid utbyggnaden av garaget, så att det i framtiden finns möjligheter att kunna ha ett garage under hela Rangstaplan, med infart från Sjösavägen.

Tomträttsavgälden för butikslokalerna är 140 kr per kv BTA i prisläge juni 2016. Priset ska regleras fram till tillträdestidpunkten med 100 procent av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex. Expertrådet har behandlat ärendet 2016-08-18 (dnr E2016-02188).

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 19 mnkr motsvarande 70 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 6,88 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,6 mnkr, varav 2,2 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter, för programarbetet. Utgifterna avser främst kostnader för programarbete och åtgärder i Bandängen som föreslås bli en stadspark.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och staden står för kostnaderna för fastighetsbildning och VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 49 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 147 %.

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 14,6 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>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,2	-1,7	-0,9	-6,3	-3,4	-0,2	-14,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-2,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,9</b>	<b>-6,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-14,6</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

<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/incomester 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	1,9	1,9	1,9	max 1,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,3	Max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,3	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>1,3</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,5	-0,5	mellan -0,5 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,9 mnkr per år.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet, men projektets läge kräver i sig inte stora utbyggnader av infrastruktur utan investeringen gäller främst närliggande park.

### Slutsats-ekonomi

I detta tidiga skede bedömer kontoret att projektet är lönsamt och kan genomföras inom tidplanen.



## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

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

Projektet som omfattar totalt ca 270 lägenheter, (dels den nu aktuella markanvisningen om ca 90 hyreslägenheter, dels markanvisningen från 2012 med 90 hyreslägenheter och 90 studentlägenheter, enligt start-PM), ger ett välbehövligt tillskott av både hyreslägenheter och studentlägenheter i ett mycket bra kommunikationsläge i Högdalens centrum.

Projektet stämmer mycket väl överens med strategin i Översiktsplanen att ”Satsa på attraktiva tyngdpunkter” vid goda kollektivtrafiklägen. Kontoret bedömer att projektet skapar en attraktivare, tryggare och mer levande miljö vid Högdalens centrum.

Projektet medför att ett antal parkeringsplatser vid Rangstaplan försvinner, men de kan delvis kompenseras med ett framtida underjordiskt garage.

### Lokaler

Projektet stämmer väl med Söderortsvisionens mål att öka antalet arbetsplatser i Söderort. Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom eventuella lokaler i bottenvåningen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

Därutöver möjliggör projektet ett ökat kundunderlag till Högdalens centrum.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Projektet ligger i ett bra kommunikationsläge intill Högdalens tunnelbanestation.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Sjösavägen och tunnelbanan samt hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativvärdena, grönstrukturen,

landskapskaraktären, ekologiska värdena, sjöar, vattendrag, grundvattennivåer eller grundvattnets kvalitet.

Inga kända fornlämningar eller markföroreningar finns på platsen. Projektet är inte lokaliserat i anslutning till industriell verksamhet, transportvägar för farligt gods eller i anslutning till någon kraftledning.

Projektet bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna eller försämma luftkvaliteten för befintliga hus eller påverkas av t ex översvämningar.

Projektet bedöms möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den aktuella markanvisningen omfattar endast parkeringsyta. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer dock att utredas under planprocessen för den del som markanvisades 2012.

### 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 mycket små terrängskillnader.

### Påverkan på barn

Det markanvisade området ligger intill Bandängen som har lekplats och djurhållning och ett mindre grönstråk vid Högdalens

bollplan. Närmast större grönområde är Rågsveds friområde, som ligger ca 500 meter från aktuell markanvisning.

### Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % 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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet 2017. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske fjärde kvartalet 2017.

### Risker och osäkerheter

Ett eventuellt överklagande bedöms förskjuta tidplanen med ca ett år. Buller från tunnelbanan och Sjösavägen är viktiga frågor som behöver utredas under planarbetet. Parkeringslösningen förutsätter ett samarbete mellan bolaget och Stockholm Parkering samt att det går att få ekonomi i parkeringslösningen. Kontoret känner inte till några andra större risker och osäkerhetsfaktorer i detta projekt.

### Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

I samband med markanvisningen 2012 lyfte trafikkontoret behovet av en tillgänglig och väl tilltagen cykelparkering framförallt med tanke på andelen studentlägenheter.

Berörd stadsdelsförvaltning har meddelat behov av en förskola på ca 6 avdelningar i detta projekt. Det kommer att bli svårt att

ordna en utegård i detta projekt, men behovet av förskola i Högdalen och Bandhagen är mycket stort. Det totala behovet i båda stadsdelarna bedöms i nuläget till 36 avdelningar. Detta behov utgår från den exploatering som planeras i de båda stadsdelarna. Trots planer på nya förskolor och utbyggnad av befintliga, finns det ett underskott på ca 17 avdelningar, motsvarande tre förskolor i Högdalen och Bandhagen.

Det vore därför bra att utreda möjligheten till förskola under planprocessen för Rangstaplan. Läget med närhet till andra vardagsmålspunkter så som handel, service och kollektivtrafik är bra för en förskola. Behovet av förskola ska även utredas i kommande projekt.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i detta projekt. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som väl överensstämmer med översiktsplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder, både hyreslägenheter och studentlägenheter, i ett mycket bra kommunikationsläge.

Projektet bidrar också till att både trivseln och säkerheten i området ökar samt att dagligvaruhandeln stärks i och med ett ökat kundunderlag.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal