

**Handläggare**  
Nerma Muhovic  
08-508 264 68

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-06-08

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 i Hökarängen med Svenska Hem i Bromma Mark X AB och Russinängen 1 Fastighetsutveckling AB. Utökad markanvisning. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för 35 bostäder enligt förslag i utlåtandet inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 till Svenska Hem i Bromma Mark X AB och Russinängen 1 Fastighetsutveckling AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 25 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 till Svenska Hem i Bromma Mark X AB och Russinängen 1 Fastighetsutveckling AB med en försäljningsinkomst om cirka 78,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 68  
Växel 08-508 276 00  
nerma.muhovic@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Daniel Linder  
Enhetschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

## **Sammanfattning**

Exploateringskontoret och Svenska Hem i Bromma Mark X AB (moderbolag) samt Russinängen 1 Fastighetsutveckling AB (nyskapat dotterbolag för denna exploatering), nedan kallade Bolagen, har enats om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark genom försäljning inom fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1, som Bolagen har undertecknat.

Projektet Russinvägen syftar till att komplettera Hökarängen med nya bostäder genom uppförandet av cirka 135 bostadsrätter i tre flerbostadshus längs Russinvägens nordöstra sida. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 och utgör cirka 4300 kvm.

Under detaljplanearbetet har antalet lägenheter ökat från 100 till 135 stycken och det ursprungligen markanvisade området har ändrat form. Kontoret har under planprocessen även beslutat att bekosta ombyggnad av del av Lingvägen (ca 400 m).

Projektet är en viktig del i att nå målet med 40 000 bostäder fram till år 2020 och ingår i nya tunnelbanans influensområde. Förtätningen ligger i linje med stadens översiktsplan och är ett av flera pågående projekt i stadsdelen.

Detaljplanen har varit på samråd mellan december 2016 och januari 2017. Beslut om detaljplanen förväntas tas i stadsbyggnadsnämnden i juni 2017 och byggstart beräknas ske under hösten 2017. Stadens ombyggnation av Lingvägen beräknas starta 2019.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 48 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 253 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 78,1 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-12-04 (dnr E2013-384-1440).

## **Bakgrund till överenskommelsen**

Svenska Hem i Bromma Mark X AB fick 2014-02-06 markanvisning för 100 bostadsrättslägenheter i del av fastigheten Farsta 2:1. Under planprocessen har det ursprungligen markanvisade området ändrat form till att omfatta både del av

Farsta 2:1 och del av Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Kontoret har under planarbetet beslutat att projektet även bör omfatta ombyggnad av Lingvägen från Örbyleden och cirka 400 meter i sydlig riktning (Bild 3), i anslutning till den ombyggnation av Lingvägen som bekostas av projektet Anisen. Ombyggnationen innebär att vägbanan smalnas av, att en dubbelriktad cykelbana anläggs på den östra sidan, samt nya gångbanor på båda sidor om Lingvägen.

Planområdet är beläget utmed Russinvägens nordöstra sida i stadsdelen Hökarängen. Planområdet har ett centralt läge i Hökarängen och ligger nära tunnelbana. Marken inom planområdet består idag av naturmark med träd och bedöms inte användas i någon större omfattning. Det ligger i en bitvis brant slänt och är till viss del bullerstört av Örbyleden. Gångavståndet till Hökarängens tunnelbanestation är cirka 250 meter.

Projektet syftar till att skapa bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Projektet är en viktig del i att nå målet med 40 000 bostäder fram till år 2020 och ingår i nya tunnelbanans influensområde. Förtätningen ligger i linje med stadens översiktsplan. Projektet syftar även till att reglera användningsgränsen mellan gatu- och parkmark för att möjliggöra en breddning av gångbanan längs Russinvägen.

I Hökarängen är 75 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, cirka 13 % är hyresrätter med privata fastighetsägare och bostadsrätter utgör cirka 12 % av det totala bostadsbeståndet. Mindre än 1 % av bostäderna är småhus. Storleksfördelningen är 13% ettor, 51% tvåor, 26% treor och 10% fyror och större (USK 2012). Planen bidrar till ökad mångfald av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar i stadsdelen genom uppförandet av 135 nya bostadsrätter fördelat på 89 ettor, 16 tvåor, 24 treor och 6 fyror.

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden gav 2014-02-06 Svenska Hem i Bromma Mark X AB markanvisning för 100 bostadsrättslägenheter i del av fastigheten Farsta 2:1. Då stadens utgifter i tidigt skede bedömdes understiga 10 mnkr togs inriktningsbeslut på delegation inom kontoret.

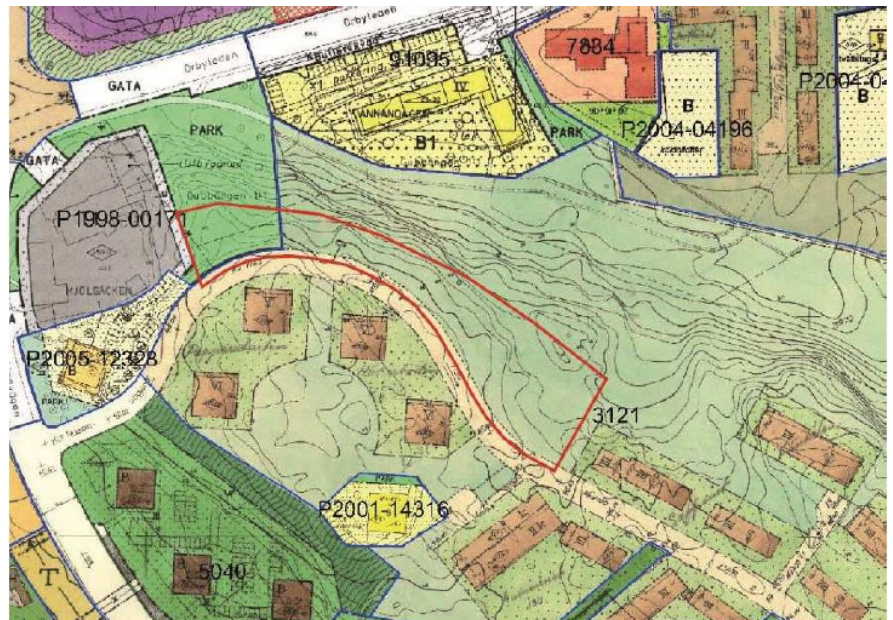
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2016-02-15. Detaljplanen har varit på samråd

december 2016 till januari 2017 och bedöms kunna antas i stadsbyggnadsnämnden 2017-06-15.

## Utökad markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2014-02-06 Svenska Hem i Bromma Mark X AB markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 100 bostadsrättslägenheter i del av fastigheten Farsta 2:1.

I tidigt skede påvisades ekologiska fördelar av att placera bebyggelsen i utkanten av grönområdet närmare Russinvägen. Det ursprungligen markanvisade området ändrade form och stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm enligt Bild 1.



*Bild 1 Område godkänt i start-pm.*

Under planarbetet påtalades vikten av en koppling till befintligt grönområde, vilket resulterade i att en del av planen föreslås planläggas som naturmark (Bild 2). Hela planområdet, inklusive naturmarken, utgör cirka 4 300 kvadratmeter och omfattar delar av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms stad.

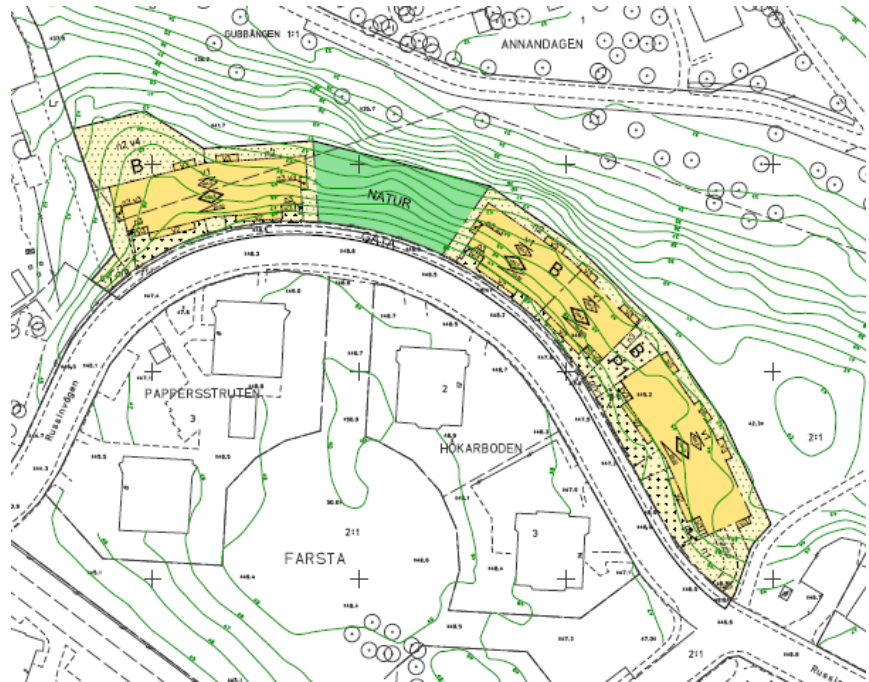


Bild 2 Plankarta – granskningshandling daterad 2017-03-22

Den föreslagna utökade markanvisningen omfattar totalt cirka 3800 kvm (1400 kvm + 2400 kvm) och visas i Bild 3. Det ursprungligen markanvisade området omfattade cirka 3300 kvm.

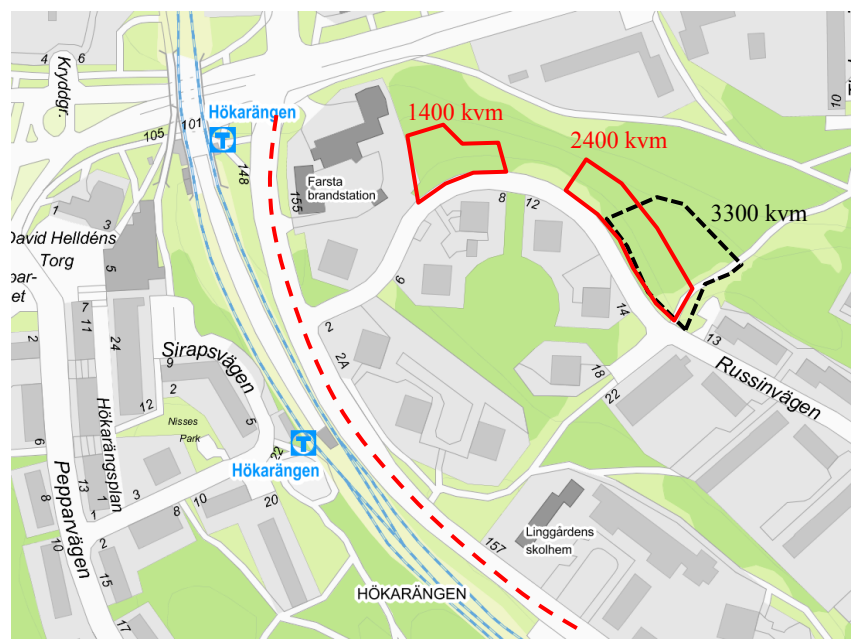


Bild 3

*Svart streckad linje: ursprunglig markanvisning*  
*Röd heldragen linje: föreslagen utökad markanvisning*  
*Röd streckad linje: Sträcka på Lingvägen som byggs om*

Markanvisningen innebär en lägenhetsökning från 100 till 135 bostadsrättslägenheter.

Svenska Hem i Bromma Mark X AB har under planarbetet bildat ett dotterbolag, Russinängen 1 Fastighetsutveckling AB, för exploateringen. Bolagen har enats om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark genom försäljning inom fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1, som Bolagen har undertecknat. Markanvisningen föreslås gälla båda Bolagen.

### **Överenskommelse om exploatering**

Exploateringskontoret tecknar överenskommelse om exploatering med Bolagen om totalt 135 bostadsrättslägenheter med underbyggt garage. Parkeringsstalet är 0,25 och motiveras av närheten till kollektivtrafik, stort antal cykelplatser och andra mobilitetsåtgärder. Bolagen kommer att teckna avtal med Farsta stadsdelsförvaltning om uthyrning av 12 lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Byggstart planeras till hösten 2017.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-12-04 (dnr E2013-384-1440).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9503 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt november 2015).

Kontoret bekostar ombyggnad av del av Lingvägen. All övrig infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 25 mnkr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 48 mnkr motsvarande 291 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,33.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 25 mnkr, varav 0,6 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och ledningsflyttar.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av del av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 beräknas till 78,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 77,7 mnkr.

Bolagen svarar för alla övriga kostnader för Fastigheterna så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 141 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 253 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### **Investeringsbudget och försäljningsinkomster**

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 25 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

---

<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).

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,6	-4,6	-1,8	-18,0	0,0	0,0	-25,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>-1,8</b>	<b>-18,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,0</b>
Försäljningsinkomst	0,0	78,1	0,0	0,0	0,0	0,0	78,1

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<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	0,0	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	max -0,6	år 2021
Reavinster/förluster	77,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 77,7
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>77,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,8</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</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 ca 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 77,7 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Risk föreligger att bostadsrättspriserna förändras fram till tidpunkten för försäljning vilket påverkar försäljningspriset. Den relativt korta perioden mellan detta genomförandebeslut och tidpunkten för försäljning gör att risken bedöms vara låg.



På grund av nya standarder på underbyggnader av gång- och cykelbanor har trafikkontoret flaggat för att ledningarna i Lingvägen kan påverkas av ombyggnaden. Inför eventuell ledningsomläggning kommer kontoret att utreda möjligheterna för samfinansiering tillsammans med trafikkontoret. Risk för ökade investeringskostnader har tagits hänsyn till i kalkylen.

### Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att inga ekonomiska osäkerheter eller risker finns i detta projekt. Det kan finansieras inom kontorets budget.

## Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella exploateringen avser ca 135 lägenheter i bostadsrätt i nya tunnelbanans influensområde. Av det befintliga beståndet i Hökarängen är 75 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, 13 % hyresrätter med privata fastighetsägare och 12 % är bostadsrätter. Projektet bidrar till en mångfald av upplåtelseformer i Hökarängen. Tolv av lägenheterna kommer att hyras ut till Farsta stadsdelsförvaltning enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Bilparkeringstalet är 0,25 platser per lägenhet. Det låga p-talet motiveras förutom närheten till spårbunden kollektivtrafik även av ett antal mobilitetstjänster Bolagen åtar sig att genomföra; attraktiva cykelrum (ljusa, lätt nåbara, väl utrustade), cykelpool, bilpool, subvention av månadskort för kollektivtrafik m.m. Cykelparkeringstalet är 2,6 per lägenhet vilket ger totalt ca 350 cykelparkeringsplatser.

### Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvattenhantering och buller från Örbyleden. Den föreslagna bostadsbebyggelsen har anpassats för att klara gällande bullernormer. Dagvattnet kommer till största del att omhändertas på kvartersmark. Det som inte infiltreras når befintligt dike längs gångbanan i nordväst. Som komplement till dagvattenutredningen planerar Bolagen att ta fram en geoteknisk undersökning.

Utöver utredningarna har en träd- och naturvärdesinventering genomförts. Området bedöms ha ett visst naturvärde baserat på

de äldre träd som finns samt området övriga vegetation. Genom att spara naturmark mellan husen kan ett antal värdefulla träd bevaras.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Föreslagen grönkompensation för de träd som kommer att tas ned är att nyplantera tallar i en solexponerad grönremsa längs Lingvägen, vid tunnelbanans södra uppgång, och på så sätt stärka habitatnätverket för barrskogslevande fåglar i Hökarängen. En redan genomförd rekreativ kompensation är en ny gångstig till anlagda groddammar samt befintlig brygga på Skönstaholmsfältet.

### Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”. Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

### Tillgänglighet

Tillgängligheten har utretts under planprocessen och bedöms vara god då angöring till planområdet sker från Russinvägen. Inom planområdet finns dock utmaningar då marken sluttar brant nedåt från gatan. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### Påverkan på barn

Naturområdet som tas i anspråk används inte i någon större omfattning. Eftersom bebyggelsen placeras i grönområdets utkant bedöms de negativa konsekvenserna bli begränsade. Åtgärder för att förbättra för områdets barn genomförs inom ramen för det närliggande projektet Tisdagsvägen vilket den utförda barnkonsekvensanalysen också omfattar. Åtgärderna innebär rumsbildningar som inbjuder till lek i grönområdet Dagen.

Även om tillskottet av barn bedöms bli litet på grund av det begränsade antalet stora lägenheter bedöms planförslaget medföra ökad trafik och därmed ökade risker för barn. Säkerheten ökas genom breddning av gångbanan på Russinvägens norra sida som Bolagen åtagit sig att projektera och genomföra.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för ett konstverk intill Hökarängens södra tunnelbaneuppgång.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Inledningsvis efter laga kraftvunnen detaljplan utförs ledningsomläggning av fjärrvärmeledning. Därefter kan Bolagen tillträda och påbörja sin entreprenad. Bolagen planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning beräknas till år 2019. Stadens arbete med Lingvägen är planerat att starta 2019.

### Risker och osäkerheter

Det föreligger en viss risk att Fortum inte hinner flytta sin fjärrvärmeledning under sommarhalvåret 2017, vilket skulle innebära att byggstarten senareläggs upp till ett år, eftersom fjärrvärmeledningen endast kan flyttas under sommarhalvåret.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av tolv bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projekten och avser att teckna avtal med Bolagen.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet stämmer mycket väl överens med stadens mål avseende antal bostäder, upplåtelseform, läge, tillgänglighet och gröna p-tal. Försäljningsinkomsterna ger ett ekonomiskt överskott i projektet och möjliggör investeringar som ger Hökarängen ett upplyft i form av bl.a. ombyggnad av väg och konstprojekt.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal