

**Handläggare**  
Nina Wahlman Fält  
08-508 876 30

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-08-29

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gästkammaren 1 i Hässelby gård till Gotska Fastighets AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gästkammaren 1 till Gotska Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna för södra delen av Maltesholmsvägen upp till 5,4 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar ny detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Gustaf Schneider  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 30  
Växel 08-508 276 00  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Gotska Fastighets AB, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 80 bostadslägenheter på fastigheten Gästkammaren 1 i Hässelby gård. Avsikten är att

projektet ska genomföras i ett helägt dotterbolag till bolaget och markanvisningsavtal föreslås tecknas med detta bolag. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt, om staden bedömer att marknadsläget för bostadsrätter avsevärt försämrats ges dock bolaget möjlighet att upplåta lägenheterna med hyresrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Förvärv av marken sker oavsett upplåtelseform. Bolaget har valts genom direktanvisning. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt och används som obemannad bensinstation. Bensinstationen har omlokaliseras och kommer att avvecklas från området.

Exploateringen ger tillsammans med av nämnden tidigare lämnad markanvisning i korsningen Maltesholmsvägen/Aprikosgatan ekonomiska förutsättningar för staden att utveckla södra delen av Maltesholmsvägen i riktning mot en gata med mer stadsmässiga kvaliteter. Kontoret bedömer att hela denna exploatering, nedan kallad projektet ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 38 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 47,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 164 %.

Försäljningsinkomster för Gästkammaren 1 beräknas till 49 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-06-04. De totala försäljningsinkomsterna medräknat tidigare lämnad markanvisning beräknas till 91,6 mnkr.

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

Kontoret ser positivt på projektet som kan bidra till att utveckla Maltesholmsvägen till en gata med stadsmässiga kvaliteter och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder till stadsdelen.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter i stadsdelen Hässelby gård på fastigheten Gästkammaren 1. Avsikten är att projektet ska genomföras i ett helägt dotterbolag till bolaget och markanvisningsavtal föreslås tecknas med detta bolag. Kontoret

har valt att direktanvisa marken då ingen annan byggherre ansökt om anvisning på denna plats.

Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning i Stockholm. Det har i dagsläget pågående projekt om 250 nya bostäder, en förskola i Västerhaninge med byggstart under 2020 samt uppförande av en ny handelsplats i Erikslund, Västerås med byggstart 2019.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för garage, panncentral, tvättanläggning eller därmed sammanhängande ändamål. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt och används som obemannad bensinstation. Den nuvarande tomträttshavaren har from 2018-01-01 tecknat ett arrendeavtal med staden för del av fastigheten Akalla 4:1 dit verksamheten flyttas. Tomträttsavtalet för Gästkammaren 1 upphör att gälla senast 2020-03-31 och den frånträdande tomträttshavaren har förbundit sig att vid behov sanera marken till nivå för mindre känslig markanvändning (MKM) samt att ombesörja och bekosta rivning och bortforsling av alla anläggningar, underjordiska cisterner etc.

Markanvisningsområdet är beläget i Hässelby gård och gränsar till Hässelby strand. Den närmast omkringliggande bostadsbebyggelsen består av flerbostadshus uppförda under 50 – talet. I Hässelby gård består ca 79 % av bostadsbeståndet av hyresrätter och ca 15 % av bostadsrätter. I Hässelby strand är andelen bostadsrätter högre, 38 %. Fördelningen av lägenhetsstorlekar är 1-2 rum ca 58 %, 3 rum ca 31 % samt 4+ rum ca 10 %. Andelen bostäder i flerbostadshus uppgår till ca 90 %.

(källa: [www.statistikomstockholm.se](http://www.statistikomstockholm.se) 2017)



## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra redovisningen i detta ärende, markanvisning för Maltesholmsvägen/Aprikosgatan skedde 2016-09-22, Dnr E2014-0693 (markanvisningen är förlängd tom 2020-09-22). Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 80 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna i första hand ska upplåtas med bostadsrätt men ges möjlighet att upplåta med hyresrätt om staden bedömer att marknadsläget för bostadsrätter avsevärt försämras. Oavsett upplåtelseform ska Bolaget förvärva marken. Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar även lagfart liksom anslutningsavgifter för VA m m för den mark som förvärfvas.



*Markanvisningsområdet*



*Skiss*

Skissen i ovanstående illustration visar i stora drag projektets utformning. 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 föreslås säljas till bolaget till ett överenskommet pris av 7000kr/m<sup>2</sup> ljus BTA (mars 2019). Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-06-04 (dnr E2018-02563).

### **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 38 mnkr motsvarande 192 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Gästkammaren 1 kommer att säljas till bolaget, marken i korsningen Maltesholmsvägen/Aprikosgatan kommer att säljas till den del bebyggelsen avser bostadsrätter, mark för förskola samt för hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,76.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 47,9 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst breddning av gång- och cykelväg samt komplettering av belysning och träd längs med Maltesholmsvägen. Övriga kostnader för staden avser främst åtgärder för kompensation för ianspråktagen grönyta för de kommande byggnaderna i korsningen Maltesholmsvägen/Aprikosgatan.

Försäljningsinkomster som avser Gästkammaren 1 samt den del av marken i korsningen Maltesholmsvägen/Aprikosgatan som upplåts med bostadsrätt beräknas till 91,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 91 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 212 tkr 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 164 %.

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

---

<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).

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 47,9 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,8	-4,4	-17,3	-12,3	-13,0	-47,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>-17,3</b>	<b>-12,3</b>	<b>-13,0</b>	<b>-47,9</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	91,6	0,0	0,0	91,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 91 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Utgifterna är i detta skede översiktligt beräknade och dessa kan påverkas av att oförutsedda utredningar eller arbeten behöver genomföras. Projektekonomi påverkas även av förändrad utformning och exploateringsgrad.

### Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god, osäkerhet råder dock kring kostnaderna för investering i allmän plats. Ytterligare markanvisningar kan tillkomma vilket skulle förbättra ekonomin i projektet. Projektet kan finansieras inom kontorets budget.



## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

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

Projektet innehåller totalt en förskola samt 250 lägenheter varav ca 85 hyresrätter. Den aktuella markanvisningen avser 80 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns en övervägande andel hyresrätter (79 %) vilket innebär att projektet bidrar till en mångfald av upplåtelseformer samt till målet om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2019. Området har goda kollektivtrafikförbindelser och fler bostäder i stadsdelen bidrar till ett större serviceunderlag och en positiv utveckling av området. I översiktsplanen anges att Maltesholmsvägen bör utvecklas mot ett urbant stråk med blandad bebyggelse och exploateringen kan bidra till att tillvarata en långsiktig stadsutvecklingspotential.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen i aktuell markanvisning är hantering av dagvatten. Det måste även säkerställas att miljöföroreningar på grund av tidigare verksamhet saneras.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närområdets grönstruktur, landskapskaraktär eller rekreationsvärden.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Föreslagen markanvisning tar ingen grönyta i anspråk. Kompensation för den grönyta som tidigare markanvisning tar i anspråk kommer att utredas vidare under planarbetet.

### **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 2016-2019 ”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

Aktuell markanvisning bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Området utgörs idag av en obemannad bensinstation.

## 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 planeras byggstart för bostäderna till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

När överenskommelse om exploatering med tomträtt och överlåtelse av mark ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 år 2021.

## Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte medföra några större risker eller åtaganden för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden, dock är stadens utgifter mycket osäkra i detta tidiga skede.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen överklagas.

## **Kommunikation**

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret om utbyggnadsförslaget.

När detta ärende skickas till Exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby Vällingby stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Den mark som anvisas används i dag som bensinstation och den föreslagna bebyggelsen kan öka både trivseln och säkerheten i området.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal