

**Handläggare**  
Mauritz Ericson Montgomery  
08-508 266 70

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-08-27

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Aspudden 2:1 i Aspudden till Sveafastigheter Utveckling AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Aspudden 2:1 till Sveafastigheter Utveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 1 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

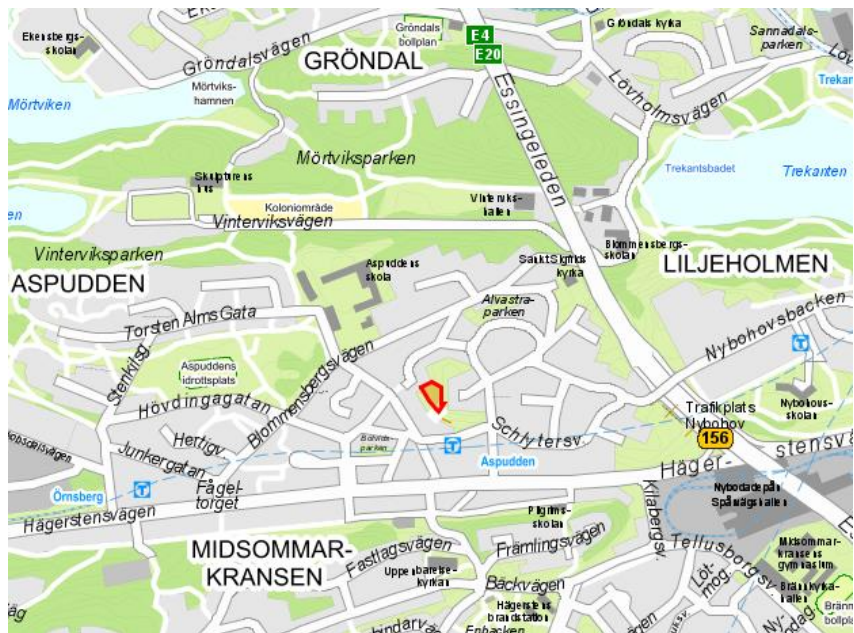
Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 70  
Växel 08-508 276 00  
mauritz.ericson.montgomery@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Nina Morling  
Enhetschef

## Sammanfattning

Sveafastigheter Utveckling AB har ansökt om markanvisning för ca 30 bostadsrättslägenheter om 2000 kvm BTA fördelat på minst två byggnader norr om kvarteret Sothönan i nära anslutning till Aspuddens tunnelbana.

Sedan 2017 har det pågått ett planarbete som syftar till att omvandla befintligt villaområde i kvarteret Sothönan till att möjliggöra uppförande av stadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Markanvisningsområdet är i huvudsak inom aktuellt detaljplaneområde för pågående plan och består av naturmark i kuperad terräng. Avsikten är att införliva aktuellt förslag i pågående detaljplan innan samråd, som planerats till hösten 2020.



Sveafastigheter Utveckling AB har valts genom direktanvisning.

Sveafastigheter Utveckling AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per ljus BTA.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 26 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 12,1 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 6,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 303 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 36,4 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-08-20.

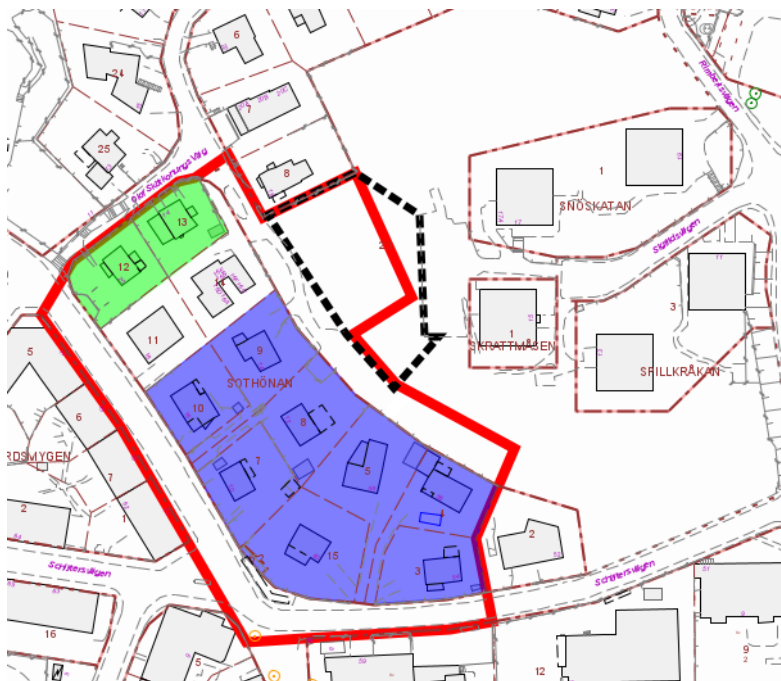
Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet har även förutsättningar att färdigställas fortare än vanligt då aktuellt markanvisningsområde ingår i ett planarbete som pågått sedan 2017-08-31.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Utgångspunkten för markanvisningen är det start-PM som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2017-08-31 inom fastigheten Sothönan 3 m.fl. , Aspudden (Dnr 2016 – 09481).

Detaljplanarbetet för kvarteret Sothönan har endast berört privata fastigheter och representeras av två byggherregrupper. Den ena byggaktörsgruppen består av The Other Group AB och Resona Utveckling AB och den andra byggaktörsgruppen består av Segersälls Fastighets AB och Belatchew Arkitekter.

Markanvisningsområdet är i huvudsak inom aktuellt detaljplaneområde för pågående plan och består av naturmark i kuperad terräng. Avsikten är att införliva markanvisningsområdet, se bild nedan, inom pågående detaljplan innan samråd som planeras till hösten 2020.



Ungefärligt planområde markerat med röd linje. Fastigheter som The Other Group och Resona har rådighet över är inom blå markerat område. Fastigheter som Segersälls Fastighet och Belatchew Arkitekter äger är inom grönt område. Markanvisningsområdet är markerat med svart streckad linje.

Tre byggaktörer har visat intresse för aktuellt markanvisningsområde. För att säkerställa att det kuperade markanvisningsområdet skulle ha goda förutsättningar att införlivas i pågående planarbete ställdes det krav på platsen inför prispförhandling med Exploateringskontoret. Sveafastigheter Utveckling AB inkom med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 30 st lägenheter som överensstämmer med de förutsättningar och krav som ställdes inför markanvisningen.

I Aspudden har exploateringsnämnden sedan år 2014 lämnat lämnat tre markanvisningar för bostäder.

Sveafastigheter Bostad Group AB där Sveafastigheter Utveckling AB ingår har under de senaste 3 åren fått 9 st markanvisningar om totalt 925 st lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Området är idag obebyggt bestående av kuperad naturmark som ansluter till befintlig villa- och flerbostadsbebyggelse.

Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Aspudden består till 48 % av hyresrätter varav 63 % ägs av kommunala bostadsbolag. 16 % av lägenheterna består av 1 rok, 45 % av 2 rok, 26 % av 3 rok och 8 % av 4 rok. Andelen småhus understiger 2 %.

I nära anslutning, öster om kvarteret Sothönan längst med Schlyters-/Sigfridsvägen, pågår det ett detaljplanearbete med Abacus Bostad AB för framtagande av ca 100 ungdomslägenheter. Ett annat närliggande detaljplanearbete påbörjades i november 2019 vid Blommensbergsvägen och ligger ca 250 m från kvarteret Sothönan. Här har staden markanvisat 130 st hyresrätter till Wallenstam och 130 st bostadsrätter till Riksbyggen.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Inom aktuellt markanvisningsområde pågår ett detaljplanearbete för Sothönan 3 m.fl. , Aspudden (Dnr 2016 – 09481), start-PM antogs av SBN 2017-08-31. Föravtal har tecknats med berörda byggaktörer och redovisat som ett delegationsärende i exploateringsnämnden den 2020-08-27.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 30 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och införlivas i pågående detaljplaneläggning.

Exploateringen 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. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Bilaga 1.

Sveafastigheter Utveckling ABs förslag omfattar ca 2000 kvm BTA fördelat på minst två byggnader norr om kvarteret Sothönan som ligger i nära anslutning till Aspuddens tunnelbana. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Exploateringskontoret och Bolaget är överens om att priset för

kvartersmarken ska vara för bostäder 17 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA. På grund av de utmaningar som kommer med kuperad terräng har en omförhandlingsklausul tagits med där Bolaget här rätt till att omförhandla priset om exploateringen understiger 2000 kvm ljus BTA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-08-20 (dnr E2019-01889).

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan och kommer att införlivas i pågående planarbete Sothönan 3 m.fl. , Aspudden (Dnr 2016 – 09481). 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 positivt nettonuvärde om 26 mnkr motsvarande 1305 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,11.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,1 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser förbättringar i befintliga gata och utbyggnad av allmän angöringsgata och vändplan till markanvisningsområdet samt egen tid i privatmarksprojektet. Staden kommer att bidra till utbyggnaden av ett allmänt stråk

---

<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).

inom planområdet. En mindre ledningsflytt kommer även att behöva genomföras.

Inkomsterna beräknas till cirka 6,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från Resona Utveckling & The Other Group för deras andel av utbyggnaden av allmän angöringsgata och vändplan. Försäljningsinkomster som avser försäljning av kvartersmark beräknas till 36,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 35,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas i markanvisningen uppgå till 266 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 303 procent.

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 12,1 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 6,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,8	-0,5	-10,7	0,0	0,0	-12,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,2	0,1	6,0	0,0	0,0	6,3
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>-4,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,8</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	36,4	0,0	0,0	36,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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 mnkr. Internränta och

avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 35,8 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

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

Staden kommer vara med att delfinansiera ett allmänt stråk som ligger inom fastigheter ägda av The Other Group & Resona Utveckling. Principen för kostnadsfördelning baseras på respektive parts byggrätt. Osäkerheten i inkomst- och kostnadsbedömningen beror därför både på den slutliga kostnaden för utbyggnaden av angöringsgata, vändplan och trappa men även hur planprocessen påverkar byggrättens storlek och därmed fördelningen mellan staden och The Other Group & Resona Utveckling.

## Slutsats-ekonomi

Projektet uppnår god täckningsgrad pga försäljning av de 30 bostadsrättslägenheter och står väl rustad för osäkra kalkylförutsättningar för upprustning och nybyggnad av angöringsgata, vändplan och medfinansiering av trappa som oförutsedda utgifter.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

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

Projektet inom kvarteret Sothönan är en del i stadens mål att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020 samt byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen i och med att tunnelbana finns att tillgå inom 100 m.

Den aktuella exploateringen avser 30 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2391



lägenheter i bostadsrätt. Aspuddens stadsdel har en fördelning om 51 % bostadsrätter och 49 % hyresrätter.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. I det fortsatta arbetet bör utredas hur dagvattnet på bästa sätt kan omhändertas, hur siktlinjer kan behållas till de befintliga husen på Sigfridsvägen och om en krans av grönska kan bevaras runt de husen för att möta de kulturhistoriska värdena.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan gällande de spridningssamband staden bevakar för t.ex. ek, grodor, tallar mm.

## 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 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. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

## Påverkan på barn

Markanvisningsområdet består av otillgänglig naturmark i kuperad terräng. Konsekvenserna av projektet utifrån ett barnperspektiv baserat på dagens användning bedöms vara låg.

## 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.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Hägersten-Liljeholmen där Aspudden ingår är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 3 % kvinnor och 2 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 20 % kvinnor och 13 % män.

Markanvisningsområdet består av otillgänglig naturmark i kuperad terräng. Sannolikt är det få kvinnor och män som besöker området utöver eventuella besök av närboende. Konsekvenserna av projektet utifrån ett jämställdhetsperspektiv baserat på dagens användning bedöms därför vara låg.

Inom pågående planprojekt planeras en allmän trappa som utgör en ny koppling i området som kommer bidra till ett högre flöde av människor längst med markanvisningsområdet. Eftersom området i huvudsak består av naturmark och villabebyggelse finns det få starka ljuskällor i nuläget. Trygghetsmätning från 2017 visar att det är viktigt att arbeta med belysning för att undvika att flera mörka områden bildas i stadsdelen när området utvecklas. Projektet kommer därför att arbeta med belysningsåtgärder för att säkerställa att platsen upplevs trygg. 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 eventuell 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 ytterligare cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar

Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 3, 2021. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2021.

## Risker och osäkerheter

Det föreligger risk att tidplanen för samråd kan påverkas när markanvisningsområdet införlivas i pågående detaljplanearbete.

## Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Aspuddens stadsdelsnämnd.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet har även förutsättningar att färdigställas fortare än vanligt då aktuellt markanvisningsområde ingår i ett planarbete som pågått sedan 2017-08-31. Vid planering och genomförande av projektet är det viktigt att utgångspunkten för förslaget är att minimera behovet av sprängning och låta byggnaderna följa berget så att den blir så naturlig som möjligt och därmed ger mervärde för både de nya boende och för området som helhet.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal