

**Handläggare**  
Dana Trabulsi  
08-508 265 19

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-09-30

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Fruängsgården 1, del av Västberga 1:1 samt Fruängsgården 6 i Fruängen till AB Familjebostäder. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Fruängsgården 1, del av Västberga 1:1 samt Fruängsgården 6 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 2,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 19  
Växel 08-508 276 00  
dana.trabulsi@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Nina Morling  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

AB Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 45 hyreslägenheter inom fastigheten Fruängsgården 1 och del av Västberga 1:1 samt ca 50 hyreslägenheter inom fastigheten Fruängsgården 6 i stadsdelen Fruängen.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är nuvarande tomträttshavare till Fruängsgården 1 och Familjebostäder är nuvarande tomträttshavare till fastighet Fruängsgården 6. Västberga 1:1 ägs av staden. Staden har tecknat en avsiktsförklaring med Micasa gällande inskränkning av tomträtt inom Fruängsgården 1.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 11,8 mnkr och inkomsterna beräknas till 0 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 110 procent.

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

Kontoret ställer sig positivt till förslaget.

## **Bakgrund**

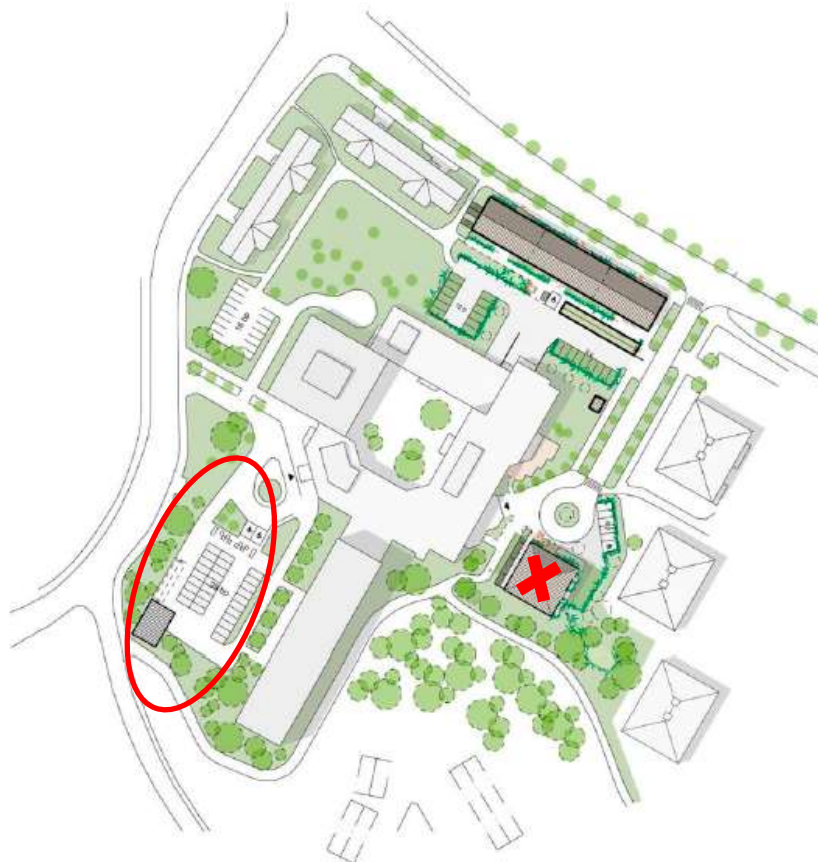
I juni 2016 fattades beslut om att påbörja planarbete inom fastigheterna Fruängsgården 5 och 6 efter markanvisning till Familjebostäder för Stockholmshus.



*Figur 1: Karta över delar av Hägersten-Älvsjös stadsdelsnämndområde, med aktuell plats Fruängsgården markerad.*

I december 2018 valde stadsbyggnadsnämnden att återremittera planförslaget vid antagande, då platsen för punkthuset bedömdes vara en viktig rekreations-och samlingsplats för boende i området och på grund av dess höga naturvärden.

En ny placering av bebyggelse föreslås istället inom fastigheten Fruängsgården 1 och del av Västberga 1:1. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 45 lägenheter inom Fruängsgården 1 och del av Västberga 1:1 samt cirka 50 lägenheter inom Fruängsgården 6. Det innebär att tidigare markanvisning inom Fruängsgården 5 och Fruängsgården 6 utgår och ersätts av en ny markanvisning inom Fruängsgården 1 och del av Västberga 1:1 samt Fruängsgården 6 till bolaget.



*Figur 2: Illustrationsplan som visar punkthusets tidigare förslagna placering (markerat med rött x) och ungefärlig föreslagen plats för bebyggelsens nya placering (röd cirkel).*



*Figur 3: Karta som visar markanvisningsområde läge och avgränsning.*

Gällande detaljplan för planområdet är stadsplan för kvarteret Fruängsgården mm, PL7871 som vann laga kraft 1980-11-19. För fastigheten Fruängsgården 6 gäller detaljplan P2001-12572 som vann laga kraft 2005-07-14.

Större delen av den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet är allmännyttig bostadsbebyggelse eller offentliga fastigheter.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är nuvarande tomträttshavare till Fruängsgården 1 som enligt gällande detaljplan används för bostadsändamål. Staden har tecknat en avsiktsförklaring med Micasa gällande inskränkning av tomträtt inom Fruängsgården 1. Marken inom fastigheten Fruängsgården 1 avses upplåtas med tomträtt till Familjebostäder. Ny bebyggelse som föreslås inom Fruängsgården 1 invid Fruängsgårdens servicehus bidrar med att en befintlig parkeringsyta kan nyttjas för bostadsändamål. Familjebostäder innehar idag angränsande fastighet Fruängsgården 6 med tomträtt.

I stadsdelen Fruängen är ca 33,4 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt varav 10,1 % av allmännyttan medan 64 % är upplåtna med bostadsrätt och 2,7 % med äganderätt. Lägenheterna är fördelade enligt följande under 2019, 10,3 % ettor, 37,9 % tvåor, 31,7 % treor, 11,6 % fyror samt 2,2 % femmor (Stockholms stad, 2019).

Senaste markanvisningen i området var vid kv Pälskappan som anvisades av exploateringsnämnden 2013-04-18 till Åke Sundvall Projekt AB och nu har färdigställts.

Familjebostäder har sedan 2011 fått markanvisningar för motsvarande 4 631 bostäder.

### Tidigare beslut

- 2016-03-10 beslutade Exploateringsnämnden att markanvisa till AB Familjebostäder inom fastigheterna Fruängsgården 5 och Fruängsgården 6.
- 2016-05-12 fattades ett inriktningsbeslut för projektet (dnr E2016-00401)

- 2016-06-16 tog stadsbyggnadsnämnden start-PM
- 2018-12-10 fattades ett genomförandebeslut för projektet (dnr E2018-04393)
- Vid antagande i dec 2018 valde stadsbyggnadsnämnden att återremittera planförslaget med syfte att hitta en ny plats istället för Fruängsgården 5

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 45 lägenheter inom Fruängsgården 1 och del av Västberga 1:1 samt 50 lägenheter inom Fruängsgården 6. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



*Figur 4: Ortofoto över markanvisningsområde A inom Fruängsgården 6 och B inom Fruängsgården 1 markerat i rött.*

Den föreslagna bebyggelsen är planerad att placeras på del av en befintlig parkväg. Parkvägen anses ha en viktig funktion i området och dess funktion bör därför säkerställas under planarbetet.

Ett souterränggarage, flytt av befintlig sopsugsanläggning och en förnyad planprocess medför att projektet inte längre blir ett Stockholmshusprojekt. Dock föreslås den nya bebyggelsen ha en gestaltning utifrån Stockholmshusens gestaltningsprogram. För att möjliggöra en mer bullerskyddad gård föreslås en lamell istället för den tidigare föreslagna punkthusbebyggelsen, vilket samspelar väl med omgivande bebyggelse.

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.

## **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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 2 mnkr motsvarande 27 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.  
Exploateringsgraden uppgår till 1,41.

---

<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).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11,8 mnkr, varav 0,6 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata, utveckling av parkyta samt eventuellt anläggandet av ny trappa. Inkomsterna beräknas till 0 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 0 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 0 mnkr.

De åtgärder som föreslås är att kvartersmarken som tidigare föreslogs för punkthusbebyggelse på Fruängsgården 5 ska omvandlas till parkmark. Detta för att säkerställa en parkväg som ligger på två fastigheter samt tillföra en utvecklad parkyta på den rekreations- och samlingsplats som finns där idag. Staden ska eventuellt bekosta anläggandet av en trappa för att tillgodose den befintliga parkvägens funktion.

Staden ska även bekosta och utföra arbeten på delar av Gamla Södertäljevägen där den befintliga busshållplatsens funktion och angöring till den nya bebyggelsen ska tillgodoses. Därmed behöver befintliga gång- och cykelvägar justeras efter ny bebyggelse. Vägen ska utformas på sådant sätt så att det möjliggör Spårväg Syds utbyggnad på Gamla Södertäljevägen.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 124 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 110 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 11,8 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 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>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,6	-0,7	-1,3	-1,5	-7,6	0,0	-11,8
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>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,5</b>	<b>-7,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-11,8</b>
Försäljningsinkomst	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	max 0,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	år 2026
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>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,2 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>0,0</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 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till cirka 0,7 mnkr per år.

### Ekonomiska osäkerheter

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

## Slutsats-ekonomi

Inkomsterna i projektet kommer att utgöras av tomträttsavgälder. Kostnaderna består främst av väg-och gatuarbeten. Projektet resulterar i ett positivt nettonuvärde. Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, översiktsplanen och mål i stadens budget att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021.

Den aktuella exploateringen avser ca 95 lägenheter i hyresrätt vilket bidrar till stadens sammanlagda bostadsförsörjning och mål att markanvisa 5 000 hyresrätter under 2021. Projektet uppfyller även målet om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår. Fruängen förmodas få en ökad regional tillgänglighet i och med beslut om utbyggnaden av Spårväg syd med hållplats i Fruängens centrum och att spårvägen planeras längs Gamla Södertäljevägen vid planerad bebyggelse.

Utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Fruängen bidrar de nya bostäderna till en mångfald av upplåtelseformer då ca 33 % av lägenheterna i stadsdelen är upplåtna med hyresrätt medan 64 % är upplåtna med bostadsrätt.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivningen.

## 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 stads miljöprogram 2020-2023.

## 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

Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn. Genom att omvandla kvartersmark till parkmark kan en rekreationsyta som används av barn och äldre skyddas och vidareutvecklas.

## 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 ska göra en jämställdhetsanalys.

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.

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att bostäder och andra målpunkter förläggs nära lokal service i kollektivtrafikhöga lägen.

## 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 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 16-

18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt juni 2023. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q3 2023.

## Risker och osäkerheter

Ingen betydande risk eller osäkerhet föreligger i projektet.

Under planarbetet behöver dock bebyggelsens placering i relation till Spårväg syds förläggning längs Gamla Södertäljevägen samt eventuella skyddsåtgärder utredas. Dessutom återstår att skapa nytt utrymme för den befintliga sopsugsanläggning som finns inom Fruängsgården 6, vilket är en förutsättning för projektets genomförande. En ytterligare förutsättning för projektet är att säkerställa den befintliga parkvägens funktion i området.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen ställer sig positiva till projektet samt förslaget om att omvandla kvartersmark till allmän platsmark på Fruängsgården 5. De önskar att marken tillgodoser utevistelse för de äldre i området. Stadsdelsförvaltningen ser även ett behov av LSS-boende i form av tre stycken gruppboenden i området.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö 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 trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Kontoret ställer sig positiva till den föreslagna nya placeringen av bebyggelse inom Fruängsgården 1 och del av Västberga 1:1. Den nya placeringen av bebyggelse bidrar till att markparkering kan omvandlas till bostäder, vilket möjliggör effektivisering av

ianspråktagen yta. Förändringen bidrar även till att möjliggöra fler bostäder än tidigare placering av bostäder inom projektet.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal