

**Handläggare**  
Nora Al Dewany  
08-508 265 20

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-03-21

## **Överenskommelse om exploatering med arrendeupplåtelse, för drivmedelsstation inom fastigheten Sköndal 2:1 i Gubbängen med St1 Sverige AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Sköndal 2:1 för projekt Gubbängsmotet till en investeringsutgift om 15,5 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med upplåtelse av mark genom arrende inom fastigheten Sköndal 2:1 till St1 Sverige AB med en preliminär årlig arrendeavgift om cirka 1,5 miljoner kronor enligt bilaga 1.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projekt öst

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
nora.al.dewany@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Jonas Norberg  
Enhetschef

## Sammanfattning

Ärendet gäller en överenskommelse om exploatering med arrendeupplåtelse med ST1 Sverige AB, nedan kallat Bolaget, om uppförandet av en ny drivmedelsstation i Gubbängen.

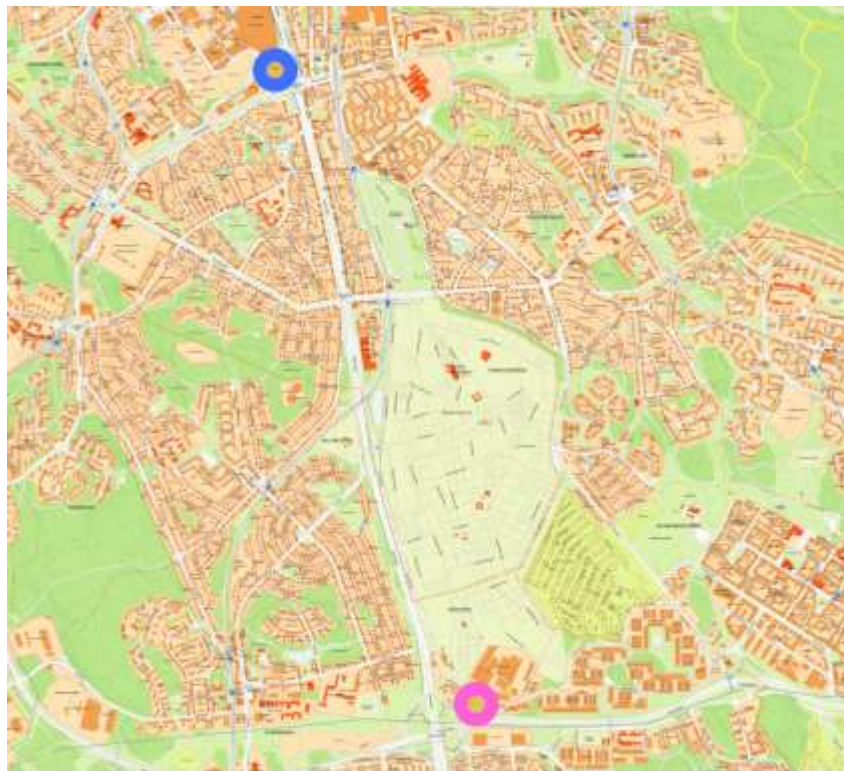
För att möjliggöra Slakthusområdets omvandling till en blandad stadsdel har exploateringskontoret tidigare sagt upp ett antal arrenden med en avsiktsförklaring om att hitta ersättningsytor. Detta genomförandebeslut följer en markanvisning som är en del i arbetet med att möjliggöra Slakthusområdet, där aktuell yta invid Gubbängsmotet funnits lämplig för en drivmedelstation.

I projektet ingår även breddning av Vinthundsvägen och andra åtgärder på gatan för att försäkra framkomlighet och trafiksäkerhet.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 29 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15,5 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 277 procent.

## Bakgrund till överenskommelsen

Slakthusområdet håller på att omvandlas till en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet. För att möjliggöra denna inriktning har Staden tidigare sagt upp ett antal arrendeavtal varav ett är för Bolagets stationsverksamhet inom Slakthusområdet. I samband med uppsägningen utredde Staden och Bolaget gemensamt lämplig ersättningsmark där Bolaget kunde fortsätta sin verksamhet. Parterna fann en plats vid Gubbängsmotet som bedömdes som lämplig för drivmedelsstation. Ett avtal om avflytt från arrendeområdet tecknades 2017 i samband med markanvisning till Bolaget.



*Drivmedelstationens gamla placering i Globenområdet markerad med blå cirkel och den nya placeringen vid Gubbängsmotet markerad med Rosa cirkel.*

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för trafikområde. Området är bullerutsatt i och med läget invid Nynäsvägen och Tyresövägen och lämpar sig väl för föreslagen användning.

Projektet avser nyuppförande av en drivmedelsstation med tillhörande lokal/kiosk på en markyta om cirka 5 000 kvm.

Utbyggnadstiden bedöms till drygt 1 år för Stadens och Bolagets arbeten.

Staden äger marken inom planområdet. Del av fastigheten Sköndal 2:1 berörs av planförslaget.



*Exploateringsområdet markerat i rött*

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2017-10-12 om markanvisning till St1 Sverige AB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-10-13.

Exploateringsnämnden beslutade 2020-10-15 om inriktningsbeslut för projektet.

## Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med arrendeupplåtelse av mark med Bolaget. Bolaget ska uppföra en drivmedelstation med tillhörande servicebyggnader för närhandel och biltvätt. Bolaget avser även att uppföra laddstolpar för elfordon. Bolaget ansvarar för utbyggnaden av kvartersmarken och de åtaganden som erfordras för att uppföra drivmedelstationen. Staden ansvarar för flytt av ledningar och de anpassningar av allmän platsmark som krävs för att ansluta den nya drivmedelstationen till befintligt vägnät.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med arrende.

Staden har åtaganden i ledningsflyttar och anpassning av befintliga vägar för att ansluta till den nya drivmedelsstationen. Då all infrastruktur finns i området kommer de framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av drivmedelsstationen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 15,5 miljoner kronor.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 29 miljoner kronor motsvarande 565 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med arrende. Exploateringsgraden uppgår till 1,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15,5 miljoner kronor, varav 0,5 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflytt, breddning av Vinthundsgatan samt mindre åtgärder så som målning av gata.

Inga investeringsinkomster eller försäljningsinkomster beräknas i projektet.

---

<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).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 297 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt<sup>2</sup>. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 277 procent.

Bolaget ska stå för VA-anslutning.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 15,5 miljoner kronor. 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>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-9,7	-5,4	0,0	0,0	0,0	-15,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,5</b>	<b>-9,7</b>	<b>-5,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-15,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. 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>Mnkr</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Senare</b>	<b>Kom- mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,5	1,5	1,5	1,5	max 1,5	
Ej aktiverbara utgifter	-4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 4,1
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Internränta	0,0	-0,3	-0,3	-0,5	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		mellan 0 och 0
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		mellan 0 och 0
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1 miljon kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för arrendeavgiften beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor per år.

## Ekonomiska osäkerheter

Projektets täckningsgrad är god men kan påverkas av ändrade förutsättningar av projektet. Ett riskpåslag ingår i de kalkylerade utgifterna för projektet som tar höjd för oförutsedda och osäkra utgifter under projektets genomförande.

I tidigare avtal om avflytt ifrån slakthusområdet har det formulerats mål om att detaljplanen ska bli antagen innan 2023-12-31. Vid ett eventuellt uteblivet antagande inom den tiden finns det därför anledning att ta upp en diskussion med Bolaget och se över avtalet igen.

## Slutsats ekonomi

Projektet är lönsamt för staden och ekonomin bedöms i nuläget vara god.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Projektet möjliggör för en del av utvecklingen i Söderstaden där det planeras för cirka 6000 nya bostäder tillsammans med arbetsplatser, service och handel. I enighet med översiktsplanen möjliggör projektet därmed för värdeskapande kompletteringar och tillvaratar långsiktig stadsutvecklingspotential.

## **Social hållbarhet**

Kontoret har inte arbetat med SVA i det här specifika projektet då det inte bedöms som relevant vid bygge av drivmedelsstation. Det här projektet möjliggör emellertid utvecklingen av slakthusområdet till Söderstaden vilket i sin tur bidrar till att öka de sociala värdena i staden genom blandad stad med god planering för offentlig service och varierande funktioner på platsen.

## **Tillgänglighet**

Delar av den detaljplanelagda marken är flack vilket ökar tillgängligheten till de kommande byggnadernas entréer. Det ska även anordnas en parkeringsplats för rörelsehindrade inom 10 meter från entré till butik.

## **Barnrättsperspektivet**

Inga utredningar kring barnrättsfrågor har genomförts i det här projektet då det inte bedömts ha negativa konsekvenser för barn. Planen bedömer inte att bebyggelsen har någon negativ påverkan ur ett barnperspektiv. Den utpekade ytan för exploatering saknar vistelsevärden och är bullerutsatt.

## **Jämställdhet och trygghet**

Genomförande av detaljplanen bedöms exempelvis öka den upplevda tryggheten i området genom ökad tillströmning av människor och därmed mer rörelse. Drivmedelsstationer kan besökas alla tider på dygnet och därför kan den upplevda tryggheten öka även under de mörka timmarna.

## **Miljömässig hållbarhet**

Exploateringsytan saknar natur- och biotopvärden. I det avseendet försämrar inte förslaget för den miljömässiga hållbarheten i området. Bolaget avser komplettera den traditionella drivmedelsstationen med laddstolpar för el- och hybridfordon. Därmed bidrar projektet till att tillgängliggöra



förnybara drivmedel i Stockholms stad i enlighet med stadens styrdokument *Strategi för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040* (Dnr 134-175/2015).

### **Tidig miljöbedömning**

Kontoret genomförde en tidig miljöbedömning inför markanvisning och inriktningsbeslut. Bedömningen är, liksom vid tidpunkten för tidigare beslut, att bebyggelsen inte medför någon påverkan på rekreativa värden, landskapsbilden, ekologiska värden, kulturmiljö, luftkvalitet, möjlighet till rening av vatten, risk för mark- eller grundvattenförorening och kollektiva kommunikationer.

I enlighet med rekommendationerna från tidig miljöbedömning har följande utredningar genomförts:

De miljökonsekvenser som har utretts är buller, dagvatten, skyfall, markmiljö, antikvarisk analys, trafikanalys och naturvärdesinventering.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Grönkomp har inte varit aktuellt då projektet inte tar naturvärden i anspråk. Ytan är för närvarande kvartersmark planlagd för trafikändamål där det inte finns naturvärden av betydelse.

### **Hållbarhetskrav**

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan**

Bolaget planerar sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

#### **Risker och osäkerheter**

Risk finns att omfattningen av miljöföroreningar på platsen är mer omfattande än antaget vilket kan påverka tidplanen i genomförandet. Det finns en risk för att detaljplanen överklagas och tidplanen därmed förskjuts.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, miljöförvaltningen, trafikverket samt länsstyrelsen.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att bidra med fossilfria drivmedelsalternativ och ökad service i stadsdelen. De investeringar som görs i allmän platsmark bedöms förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten på Vinthundsvägen i anslutning till Gubbängsmotet och Skarpnäcksavfarten. Detta projekt är en förutsättning för att möjliggöra visionen om Söderstaden som utgör ett välbehövligt tillskott av bostäder och annan service i staden.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Överenskommelse om exploatering (vid försäljning över 10 miljoner kronor)
2. Arrendeavtalet
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal