

**Handläggare**Elana Omer  
08-508 876 19**Till**Exploateringsnämnden  
2019-04-25**Tillägg till markanvisning för bostäder  
inom del av fastigheten Älvsjö1:1 i  
Rågsved till Keywe AB. Reviderat  
inriktningsbeslut****Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Keywe AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 5 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).

Johan Castwall  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefBritta Eliasson  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 19  
Växel 08-508 276 00  
elana.omer@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se**Sammanfattning**

Keywe AB, nedan kallat bolaget, fick i april 2017 en markanvisning för att uppföra 220 bostadsrätter inom del av fastigheten Älvsjö 1:1.

Bolaget ansökte i februari 2015 om en markanvisning som avsåg bostäder i både bostadsrätt och hyresrätt. Markanvisning kom sedan att ges endast för bostadsrätter.

Kontoret föreslår nu genom tillägg i markanvisningsavtalet att ge möjlighet för cirka 100 lägenheter med hyresrätt på mark upplåten med tomträtt. Cirka 120 lägenheter ska fortfarande bli bostadsrätt. För bostadsrätterna gäller att bolaget efter fastighetsbildning till bolaget som efter fastighetsbildning ska förvärva marken för 13 655 kr per kvm ljus BTA.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 104,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-02 (dnr E2017-00008). Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **Bakgrund till tillägg i markanvisningen**

Bolaget ansökte i februari 2015 om en markanvisning som avsåg bostäder i både bostadsrätt och hyresrätt. I april 2017 markanvisades bolaget mark för cirka 220 lägenheter i bostadsrätt.

Tidigt i markanvisningsprocessen uttryckte bolaget önskemål om att bygga hälften bostadsrätter och hälften lägenheter med hyresrätt. Under processen inleddes ett arbete för att en del av hyresrätterna skulle utgöras av ett vård- och omsorgsboende. Inför markanvisning konstaterades att det inte fanns ett utpekat behov av denna typ av boende i stadsdelen. Samtidigt markanvisades AB Stockholms hem del av området för hyresrätter i Stockholms hus. Därför kom bolagets markanvisning att gälla endast bostadsrätter.

Exploateringskontoret bedömer nu att bolaget i det här projektet bör få upplåta hälften av sina bostäder med hyresrätt, som bolaget önskar. Projektet visar på ett positivt nettonuvärde om cirka 71 mnkr.

### **Tidigare beslut**

2017-04-06 Inriktningsbeslut och markanvisning togs i exploateringsnämnden.

2017-06-15 Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden för en detaljplan. Under våren 2018 har detaljplaneförslaget varit på samråd.

## **Tillägg till markanvisning**

Markanvisningsavtalet förlängs med två år till 2021-04-25.

Markanvisningen gäller nybyggnation av cirka 220 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget ges möjlighet att upplåta cirka 100 lägenheter med hyresrätt och cirka 120 lägenheter med bostadsrätt. Tidigare gällde hela markanvisningen bostadsrätter.

Markpriset gäller oförändrat från tidigare markanvisningsbeslut, som per mars 2019 skulle motsvara 13 655 kronor per kvm ljus BTA. Försäljningsinkomster beräknas till 104,5 mnkr. Projektets totala ekonomi visar på ett positivt nettovärde och bedöms ge ett överskott till staden.

Ett annat tillägg gäller att bolaget åtar sig att följa hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm. Detta var vid det förra markanvisningstillfället inte ett krav.

Tillägget till markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut i enlighet med de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Kontoret tecknar tillägg till markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva del av marken för 13 655 kr per ljus BTA. Resterande del av marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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 71 mnkr motsvarande 296 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 42,7 mnkr, varav 1,7 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst tid och utredningar.

Försäljningsinkomster beräknas till 104,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 103,6 mnkr.

Projektet innebär ett en större grönyta med både höga ekologiska och rekreativa värden tas i anspråk varför grönkompensation blir en större utgift i projektet. I planeringen av Fokus Hagsätra Rågsved är ett huvudsyfte att lyfta områdets värden för ökad trygghet. I samband med ny bebyggelse är det viktigt att stärka det offentliga rummet. Detta görs bland annat genom trädplantering i gatan.

En annan större utgift inom projektet utgörs av den ledningsomläggning som krävs för att möjliggöra projektets genomförande.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 164 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 228 %.

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 42,7 mnkr i löpande prisnivå. 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).

| Budgetkonsekvenser               | Ack<br>t.o.m. |             |              |             |             |             |              |
|----------------------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Investering                      |               |             |              |             |             |             |              |
| Mnkr                             | 2018          | 2019        | 2020         | 2021        | 2022        | Senare      | Totalt       |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -1,7          | -3,0        | -14,6        | -           | -           | -0,3        | -42,7        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0           | 0,0         | 0,0          | 11,1        | 12,0        | 0,0         | 0,0          |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-1,7</b>   | <b>-3,0</b> | <b>-14,6</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>    | <b>-0,3</b> | <b>-42,7</b> |
|                                  |               |             |              | <b>11,1</b> | <b>12,0</b> |             |              |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0         | 104,5        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 104,5        |

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

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

| Budgetkonsekvenser                    |            |              |             |             |             |                      |                               |
|---------------------------------------|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------------------------|
| Drift                                 |            |              |             |             |             |                      |                               |
| Mnkr                                  | 2019       | 2020         | 2021        | 2022        | 2023        | Senare               | Kom-<br>menta<br>r            |
| <b>Resultatpåverkan ExplN</b>         |            |              |             |             |             |                      |                               |
| Löpande intäkter/kostnader            | 0,0        | 0,8          | 0,8         | 0,8         | 0,8         | max 0,8              | år<br>2023<br>totalt<br>103,6 |
| Internränta                           | 0,0        | 0,0          | -0,1        | -0,1        | -0,4        | max -0,4             |                               |
| Avskrivningar                         | 0,0        | 0,0          | 0,0         | 0,0         | -1,0        | max -1               |                               |
| Reavinster/förluster                  | 0,0        | 103,6        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0                  |                               |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b> | <b>104,4</b> | <b>0,7</b>  | <b>0,7</b>  | <b>-0,7</b> |                      |                               |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>       |            |              |             |             |             |                      |                               |
| Driftskostnader TRN+SDN               | 0,0        | -0,3         | -0,3        | -0,3        | -0,3        | mellan -0,3 och -0,4 |                               |
| Underhållskostnader trafiknämnden     | 0,0        | 0,0          | 0,0         | 0,0         | 0,0         | mellan 0 och -0,4    |                               |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b> | <b>-0,3</b>  | <b>-0,3</b> | <b>-0,3</b> | <b>-0,3</b> |                      |                               |

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 103,6 mnkr.

Projektet medför att staden inte längre behöver bekosta drift av naturmarken som tas i anspråk. Projektet tillskapar inte heller ny

allmän platsmark som medför ökad drift. Därför har projektets driftskostnader räknats ned med 30 %.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Det föreligger inga större kända ekonomiska osäkerheter i projektet. Det finns risk för ökade kostnader gällande den planerade ledningsomläggningen om en färdiga systemhandling visar att preliminär placering behöver justeras.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektets totala ekonomi visar på ett positivt nettonuvärde om 71 mnkr. Projektets totala ekonomi är enligt kontorets bedömning god.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Energihushållning och stadens andra hållbarhetskrav**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark, bland annat eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att slutföras under Q4 2019. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Genomförandebeslut beräknas preliminärt gå upp i exploateringsnämnden i oktober 2019.

Detaljplanen beräknas preliminärt att gå upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden i november 2019.

## Risker och osäkerheter

Tidplanen för projektet är snäv vilket medför risk för försening om något oväntat framkommer. Planen är dock relativt långt framskriden, vilket minskar risken då de flesta förutsättningar är väl utredda.

Under samrådstiden inkom länsstyrelsen med ett yttrande gällande urspårningsrisk inom en del av detaljplanen som inte utgörs av bolagets bebyggelse. För att hantera länsstyrelsens yttrande har projektgruppen i samråd med SL utrett möjligheten att uppföra en ytterligare skyddsräl på spåret för att minimera risken för urspårning. Berörd byggaktörs riskkonsult bedömer att åtgärden är tillräcklig. Denna bedömning delas av både stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. En förutsättning för att planen i sin helhet ska vinna laga kraft är att även länsstyrelsen anser att åtgärden är tillräcklig.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är positivt att projektet genomförs. Projektets totala ekonomi visar på ett positivt nettonuvärde och exploateringen bedöms ge ett överskott till staden.

## Slut

## Bilagor

1. Karta
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal