

Tekniska kontoret  
Dag Björklund

Kommunstyrelsen

## **Reviderat uppdrag för att ta fram underlag till detaljplaneuppdrag för Banvakten 1 och 2 m fl samt förslag till ny överenskommelse med ägaren till fastigheten Banvakten 1**

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträdet den 25 april 2022 (§ 57) att uppdra åt kommunledningskontoret att ta fram underlag för en gemensam markanvisningstävling för Banvakten 1 och 2 m.fl. Utöver uppdraget om markanvisning beslutades också att ingå föreslagen principöverenskommelse med ägaren till Banvakten 1.

På grund av ändrat makroekonomiskt läge har förutsättningarna ändrats för att genomföra en markanvisningstävling i närtid och uppdraget föreslås nu revideras till att i stället innefatta att ta fram underlag för att inleda ett planarbete med inriktningen att efter samråd avyttra projektet på en konkurrensutsatt marknad.

Förfarandet innebär framtagande av förslag till bebyggelse genom uppdrag till ett antal arkitekter och fortsatt öppen medborgardialog innan ett formellt planuppdrag ges. Förfarandet kräver omförhandling av gällande principöverenskommelse med ägaren till Banvakten 1.

### **Tekniska kontorets förslag till beslut**

#### **Kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen beslutar att ändra inriktning på befintligt uppdrag avseende framtagande av underlag för markanvisningstävling, KS 2022-04-25 § 57, till att ta fram underlag för ett planuppdrag rörande Banvakten 1 och 2 och eventuellt mindre delar av kommunens omkringliggande mark. Underlag för ett planuppdrag ska redovisas till kommunstyrelsen senast under kvartal 4 2023. Delrapportering om arbetet med bebyggelseutformning och medborgardialog ska ske under kvartal 3 2023.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt tekniska kontoret att omförhandla befintlig principöverenskommelse med ägaren till fastigheten Banvakten 1. Ett förslag på ny överenskommelse redovisas i samband med delrapporteringen under kvartal 3 2023.

Datum  
2023-05-09Diarienummer  
KS 2023/0194Tekniska kontoret  
Dag Björklund

## Bakgrund

Tekniska kontoret har tillsammans med AIX arkitekter utarbetat ett förslag till markanvisningstävling enligt tidigare beslut (KS 2022-04-25 § 57). Under framtagandet av tävlingsunderlaget har en medborgardialog genomförts.

På grund av det rådande marknadsläget där prisnivå för liknande projekt också enligt extern expertis sjunkit markant. Tekniska kontoret bedömer att det mindre lämpligt att genomföra en markanvisningstävling med krav på en lägsta prisnivå inom de två närmaste åren. Därför bör tidigare uppdrag revideras till att ta fram ett underlag för ett detaljplanearbete med inriktning att sälja projektet genom markanvisning. Den lämpligaste tidpunkten för en markanvisning bedöms i dagsläget vara efter samråd.

## Tekniska kontorets utredning

Under 2022 minskade antalet markanvisningar med cirka 30 procent jämfört med 2021 sett till hela Sverige. Antalet markanvisade bostäder halverades och över hela landet syns en dalande trend för markpriser. Stockholms stad har landets högsta mål för antalet markanvisningar men det nåddes bara till 44 procent. *Av de beslutade markanvisningar under 2022 var hela 60 procent direktanvisningar, vilket kan ses som en effekt av en vikande marknad.*

Kontoret har anlitad extern expertis som gör följande analys av det rådande marknadsläget:

*”Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark. Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar. En nivå som låg mer eller mindre oförändrad fram till den senaste tidens utveckling och oro i omvärlden.*

*I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskar nu tydligt marknadstron vad gäller framtida förväntningar på bostadspriserna. Boprisindikatorn har sjunkit kraftigt (något under nivån i inledningen av pandemin) till lägsta nivån sedan finanskrisen för att stabiliseras under hösten 2022 och nu senast röra sig uppåt under inledningen av 2023 från låga nivåer.*

*Den senaste tidens marknadsutveckling med bl.a. högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader bedöms medföra en nedgång vad gäller betalningsviljan på byggrätter där motsvarande intäktsökning ej bedöms sannolikt röra sig uppåt under inledningen av 2023 från låga nivåer.*

*Vidare kan en nu alltmer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med ovan nämnda kostnadsökningar framgent ytterligare dämpa betalningsviljan för byggrätter”.*

Tekniska kontoret  
Dag Björklund

Inom uppdragets ram undersöker tekniska kontoret närmare hur urvalet av de arkitekter som anlitas för parallella skisser ska ske liksom hur en fortsatt medborgardialog utformas.

Ägaren till Banvakten 1 delar kommunens bild av marknadsläget och är i princip positiv till den tilltänkta nya inriktningen. Den föreslagna nya inriktningen förutsätter att nuvarande principöverenskommelse omförhandlas.

### **Tekniska kontorets bedömning**

Med bakgrund av det rådande marknadsläget, gör kontoret bedömningen att det fortsatta arbetet med Banvakten 1 och 2 bör ändra inriktning. I stället för att genomföra en markanvisningstävling med anbudsförfarande driver kommunen ett detaljplanearbete fram till och med samråd. Det ger kommunen tillfälle att ytterligare förankra bebyggelseutformning politiskt och hos medborgarna genom fortsatt dialog. Den tilltänkta marknaden om 18–24 månader får ta ställning till ett betydligt mer bearbetat projekt med mindre risk vilket torde ge en för kommunen förmånligare prisbild.

Ägaren till Banvakten 1 har muntligt uttryckt sig positiv till den föreslagna inriktningen. Kontoret bedömer det vara möjligt men inte säkert att överenskommelsen kan omförhandlas då förväntningarna på värdenivåer i framtiden kan skilja sig åt.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Förslaget bedöms inte ha några direkta positiva eller negativa konsekvenser för barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut medför att kommunen investerar i ett utvecklingsarbete som ger avkastning först vid en försäljning av objektet. Underlag fram till beslut om planuppdrag beräknas uppgå till ca 0,5 miljoner kronor. En grov budget för arbetet med planuppdrag fram till och med samråd skattas till ytterligare ca 1,5 miljoner kronor. Utspritt över tre kalenderår bedöms beloppen kunna inrymmas inom det anslag som finns hos kommunstyrelsen för förstudier och utredningar. Hur stort utrymmet är de enskilda åren beror på vilka övriga utredningar som blir angelägna under perioden. För 2023 är läget överblickbart och där ryms de initiala åtgärderna.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Stefan Sorpola  
Tf teknisk direktör

Tekniska kontoret  
Dag Björklund

#### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Reviderat uppdrag för att ta fram underlag till detaljplaneuppdrag för Banvakten 1 och 2 m fl samt förslag till ny överenskommelse med ägaren till fastigheten Banvakten 1
2. Kommunstyrelsens beslut, 2022-04-25 § 57

Expedieras  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
Villavi Fastigheter AB