

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB (org.nr. 556045-2103), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2012-11-22 beslutat att till Bolaget anvisa de på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdena. De anvisade markområdena ligger inom fastigheterna Åkeshov 1:1, Pundet 1 och Linneduken 4 i stadsdelarna Åkeshov och Riksby med adress Tunlandet respektive Klädesvägen 15-17.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal alternativt tomträttsavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 850 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmark för bostäder, ska med undantag av vad som följer av § 4.3, upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Kvartersmark för handel ska upplåtas med tomträtt till Bolaget med en avgäld om 210 kr/m² BTA. Avgälden justeras med SFI index med värdetidpunkt november 2012.
- Kvartersmark för lokaler ska upplåtas med tomträtt till Bolaget med en avgäld om 150 kr/m² BTA. Avgälden justeras med SFI index med värdetidpunkt november 2012.
- Kvartersmark för förskola ska upplåtas till Bolaget med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Kvartersmark för bussterminal ska upplåtas med tomträtt till Storstockholms Lokaltrafik enligt särskild överenskommelse.
- Kvartersmark för handels/infartsparkering ska upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering AB enligt särskild överenskommelse.

- Kvartersmark för kontor skall överlåtas med äganderätt för en köpeskilling motsvarande 3 800 kr/m² ljus BTA justerat med SFI index med värdetidpunkt november 2012.
- Kvartersmark för bostäder skall överlåtas med äganderätt för en köpeskilling motsvarande 9 600 kr/m² ljus BTA justerat med 25 % av förändringen i Mäklarstatistik index med värdetidpunkt augusti 2012.
- Kvartersmark för handel skall överlåtas med äganderätt för en köpeskilling motsvarande 4 200 kr/m² BTA justerat med SFI index med värdetidpunkt november 2012.
- Kvartersmark för lokaler skall överlåtas med äganderätt för en köpeskilling motsvarande 3 000 kr/m² BTA justerat med SFI index med värdetidpunkt november 2012.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpe-/tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget har träffat ett planavtal med stadsbyggnadskontoret för planområdet.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget skall svara för samtliga evakueringar och rivningsarbeten inom den blivande kvartersmarken.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den

blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget.

Bolaget bekostar dock samtliga provtagningar och efterbehandlingsåtgärder avseende fastigheterna Grammet 1, Pundet 1 och Vävnaden 1. Beställande och utförande ska ske i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och Staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Bolaget ansvarar därmed för och bekostar uppförande av bussterminalanläggning, handels/infartsparkeringanläggning och gatunät på däck. För det fall gator på däck blir allmän platsmark ska anläggningen överlåtas till staden utan ersättning. Staden övertar då drift och underhållsansvar för gatanläggningen. Åtagandet inkluderar även ledningsflytt inom kvartersmark (i kulvert om så erfordras), samt ledningsflytt i Drottningholmsvägen och Tunnländsvägen förorsakade av projektet.

Bolaget skall överlåta bussterminalanläggningen till Storstockholms Lokaltrafik (SL) för en krona enligt separat avtal med SL. Bolaget skall överlåta handels/infartsparkeringanläggningen till Stockholm Parkering AB (SPAB) för 35 miljoner kronor enligt separat avtal med SPAB. Staden skall godkänna avtalen innan undertecknande.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och torg. Åtagandet omfattar ny rondell vid korsningen Drottningholmsvägen/Tunnländsvägen, flytt av Tunnländsvägen, torg vid Brommaplans tunnelbanestation, ombyggnad av Klädesvägen, samt GC bro till Åkeshovshöjden.

Bolaget skall, om så erfordras pga. ledningsflytt, svara för och bekosta projektering samt byggande av GC väg och trädallé längs Drottningholmsvägen. Bolaget ska även svara för och bekosta eventuell justering av Drottningholmsvägen orsakad av ledningsflytt samt erforderliga anslutningar mot Kaplansvägen och torget.

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Staden ska svara för och bekosta luktreducerande åtgärder på Bromma reningsverk enligt särskild överenskommelse med Stockholm Vatten AB.

4.3. Marköverlåtelse och tomträtsupplåtelse

Bolaget skall tillse att fastigheten Grammet 1 överlåtes till Staden med äganderätt, med undantag av ett tredimensionellt utrymme motsvarande bostadsrättsföreningarna 4 och 5 enligt (Bilaga 2) och (Bilaga 3). Bolaget skall även återlämna tomträterna Pundet 1 och Vävnaden 1 till Staden. Befintliga byggnader ska vid överlåtelse tillfället vara evakuerade och rivna. Om rivning inte kan ske innan tillträde ska Bolagets ansvar såsom fastighetsägare kvarstå för samtliga byggnader inklusive tillhörande intäkter, kostnader och tredjemansansvar fram tills rivning har skett.

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kontorsändamål inom fastigheten Åkeshov 1:1, samt tredimensionellt utrymme för bostadsändamål/lokaler i anslutning till bostadsrättsföreningarna 4 och 5 enligt (Bilaga 2) och (Bilaga 3).

För ovan nämnda marköverlåtelser ska Bolaget till Staden erlægga en köpeskilling preliminärt beräknad till 71 690 040 kronor enligt nedanstående beräkningsgrund och vad som anges i § 2. Ytor regleras utifrån tillåten byggrätt enligt detaljplan.

Del av Åkeshov 1:1 överlåtes till Bolaget	BTA	Kvmpris	Värde
Bostad	6462	9 600	62 035 200
Lokaler	501	3 000	1 502 100
Kontor	8100	3 800	30 780 000
Del av Grammet 1 överlåtes till Staden			
Ungdomsbostad	453	9 600	4 352 640
Handel	4351	4 200	18 274 620
Köpeskilling Bolaget			71 690 040

Staden har rätt att som andrahandsalternativ till ovanstående marköverlåtelser förvärva fastigheten Grammet 1 i sin helhet efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Sådan rätt ska åberopas innan överenskommelse om exploatering har träffats mellan parterna. Staden överlåter då inte tredimensionellt utrymme för bostäder/lokaler enligt § 4.3 2 st. Köpeskilling enligt § 4.3 och exploateringsbidrag enligt § 4.4 ska då omförhandlas.

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder, handel och lokaler. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2014-11-22.

Parterna skall träffa tomträtsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträtsavgälden skall beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträtsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträtsavtalet träffas. Tomträtsavgäld för handelsfastigheten och för bostadsfastigheter på däck skall erläggas först när respektive etapp kan byggstartas.

För bostäder upplåtna med tomträtt skall en avgäldsreduktion om 50 % gälla de första sex åren och därefter med 25 % de nästkommande fyra åren.

4.4. Exploateringsbidrag

Med utgångspunkt i Bolagets åtaganden enligt § 4.2 och § 4.3 är parterna överens om att Bolaget skall utge ett exploateringsbidrag om 40 miljoner kr när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Staden, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning mm.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte exploateringsnämndens och kommunfullmäktiges beslut om markanvisning vinner laga kraft eller om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2014-11-22.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För JM AB (publ)

.....
()

.....
()

(

.....
()

.....
()

(

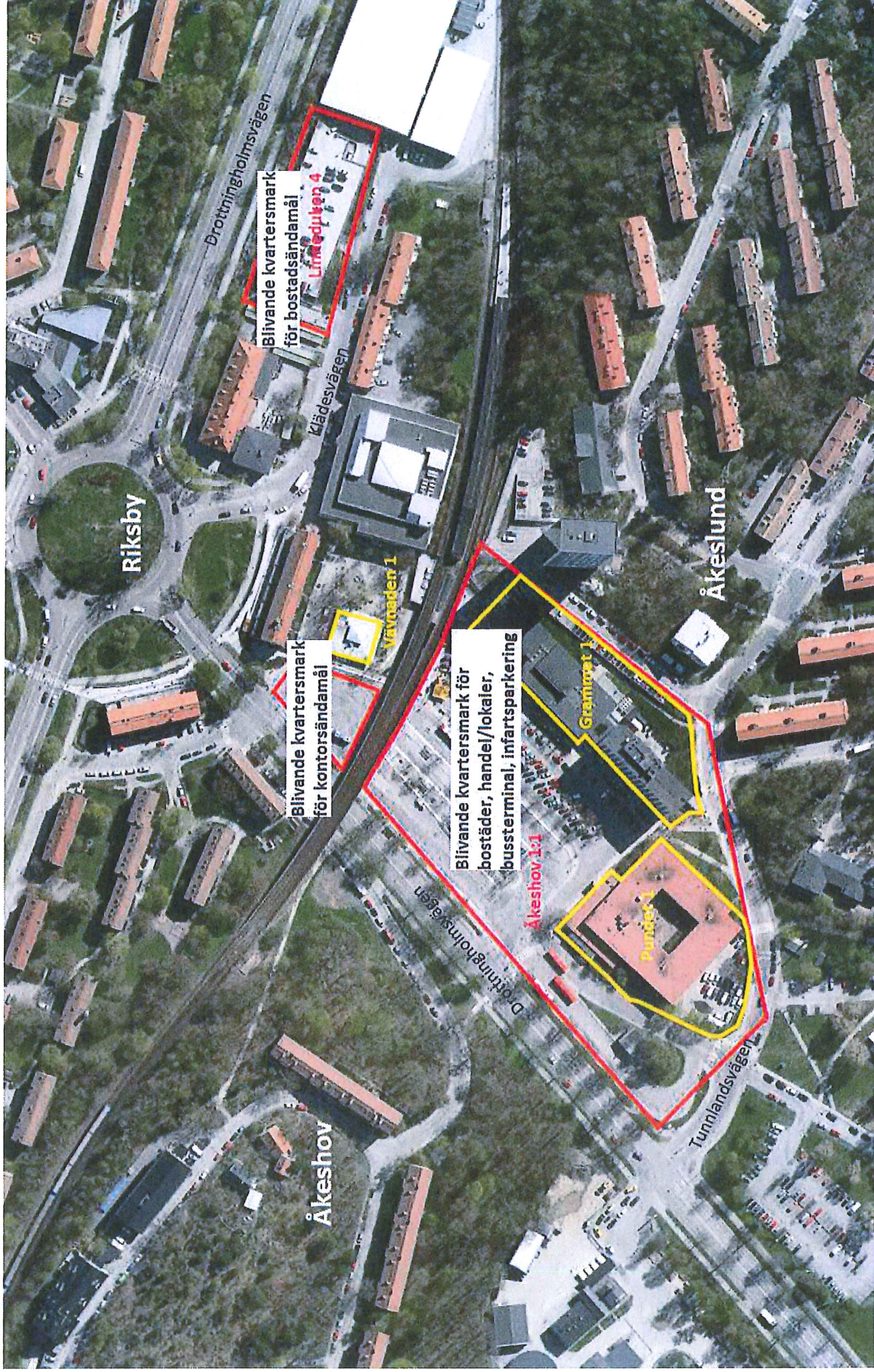
BILAGOR

1. Karta - områden för markanvisning
2. Illustration - bostadsrättsföreningarna 4 och 5
3. Illustration - byggrätternas fördelning mellan Åkeshov 1:1 och Grammet 1
4. Markanvisningspolicy
5. Exploateringskontorets krav och mål för energi

(

(

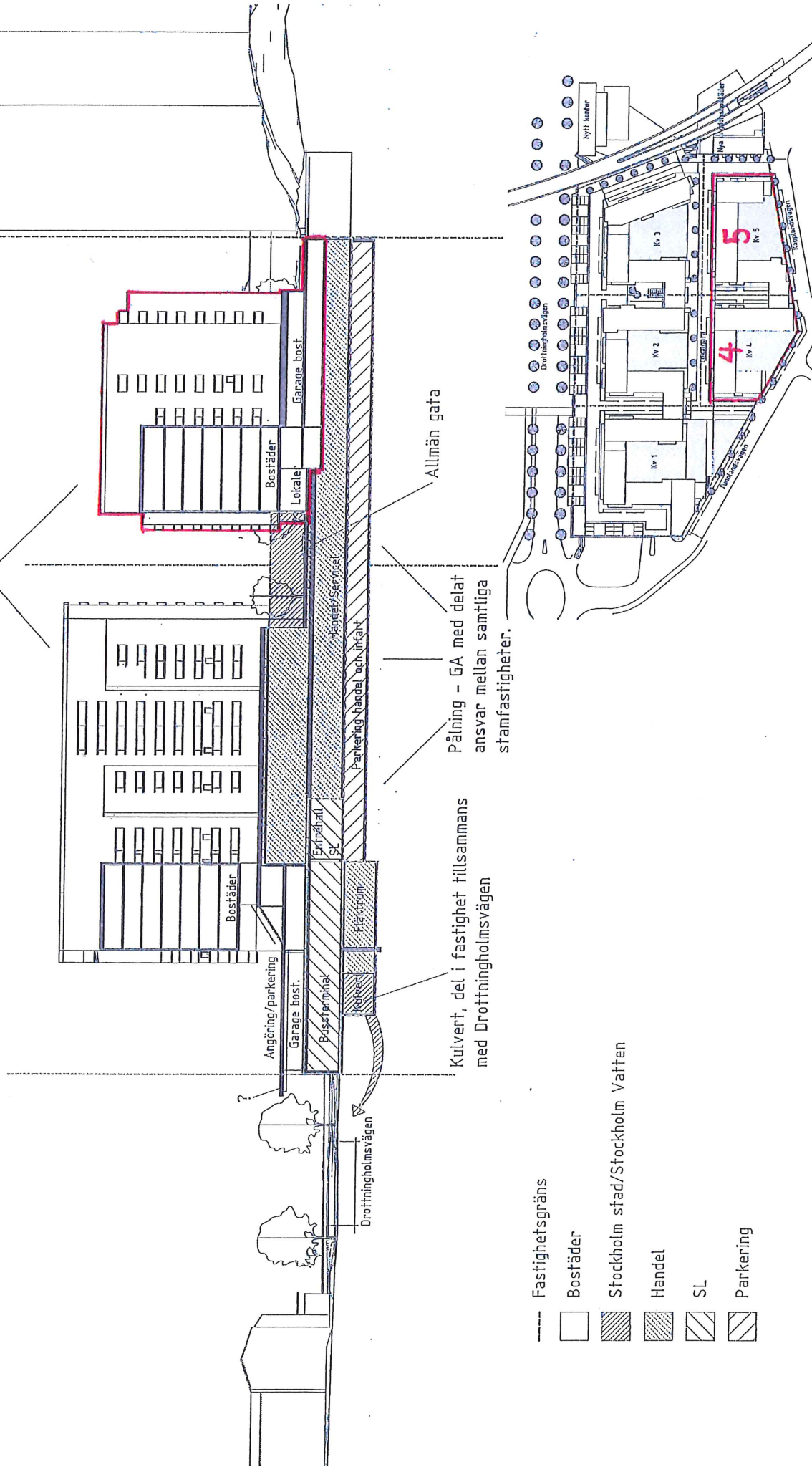
Bilaga 1 – Områden för markanvisning



Områden för markanvisning avgränsade med röda linjer. Bolagets fastigheter markerade med gult överlätses/återlämnas till staden.

Bilaga 2 – Bostadsrättsföreningarna Grammet 4 och 5

Bostadsrättsföreningar 2D fastigheter
= totalt 5 stamfastigheter



Bilaga 3 – Byggrätternas fördelning mellan fastigheterna Åkeshov 1:1 och Grammet 1





MARKANVISNINGSPOLICY

För bostadsfastigheter och andra
exploateringsfastigheter

Antagen i exploateringsnämnden 2007-04-19

Definitioner

Inför planeringen av ny bebyggelse fördelar Exploateringsnämnden genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter.

MARKANVISNING

Markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger". Markanvisning kan ske antingen genom att staden direktanvisar ett område eller genom anbudsförfarande.

I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett s k markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. I avtalet ska hänvisning ske till gällande markanvisningspolicy som finns tillgänglig på Stockholm stads webbplats.

MARKANVISNINGSAVTAL

Markanvisningsavtalet är en bekräftelse dels på nämndens beslut, dels på att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för den enskilde byggherren att med ensamrätt kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser och kostnader för erforderlig projektering m m i samband med detaljplanearbete och avtalsförhandlingar.

Markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus

Markanvisningspolicyn gäller för markanvisningar som görs av exploateringsnämnden från den 19 april 2007. För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal. Om en byggherre med tomträtt istället vill köpa marken ska förvärvet ske till marknadspris. Om en byggherre vill upplåta med bostadsrätt istället för hyresrätt och nämnden godkänner bytet av upplåtelseform, skall marken säljas till marknadspris.

Allmänna mål för bostadsbyggandet

Det behövs fler bostäder i Stockholm och ambitionen är att bygga 15 000 bostäder under nuvarande mandatperiod för att under perioden fram till 2030 bygga ytterligare 60 000 lägenheter. För exploateringskontorets del innebär detta i genomsnitt 3 000 lägenheter per år skall föras fram till markanvisning under åren 2007-2010 och att kontoret sedan aktivt samarbetar med byggherrar om detaljplan och genomförande.

Kontoret bör vidare samarbeta med markägarna/byggherrarna till de lägenheter som planeras på icke kommunalt ägd mark, så att dessa byggs.

Ambitionen är att fortsätta att utveckla Stockholm och stockholmsregionen, samt att skapa förutsättningar att erbjuda invånarna en god och hållbar boendemiljö. Exploateringskontoret skall, genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning bidra till en tillgänglig och trygg stad samt verka för blandade upplåtelseformer i hela staden och en mångfald av boende och boendeformer genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt.

Storleken på de enskilda markanvisningarna anpassas efter omgivande bebyggelse, förutsättningarna för arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar, för att skapa mångfald.

I dagsläget har drygt 250 byggherrar ansökt om markanvisning i Stockholm. Av dessa är det ett 70-tal företag som fått markanvisning och är aktiva i Stockholm. Fördelningen mellan bostadsrättsbyggare och hyresrättsbyggare är jämn. Den stora mängden byggherrar, varav flera är relativt nya i Stockholm, ställer krav på tydliga rutiner vid markanvisning och den fortsatta processen så att arbetet med exploateringen kan fortlöpa smidigt.

Hyresrätt

Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Bostadsrätt

Marken för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadsvärde.

Direktanvisning eller anbud

Markanvisning efter anbudsförfarande avseende pris på marken bör ske i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på mark i

stadens olika delar. Anbudet kan också avse idéer om utformningen/användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal. Direktanvisning kan göras vid försäljning av mark då markvärdena är kända eller då det finns motiv att välja en viss byggherre.

Vid tomträttsupplåtelse skall i normalfallet direktanvisning göras enligt denna markanvisningspolicy. Avgäldsnivån skall då följa kommunfullmäktiges beslut om tomträttsavgälder. Även vid tomträttsupplåtelse kan kontoret enligt kommunfullmäktiges beslut tillämpa ett anbudsförfarande.

Val av byggherre

Vid valet av byggherre, både vid anbud och direktanvisning, ska hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktigt förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Staden bör vid valet av byggherre verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas t ex genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.

Vid urvalet beaktas tidigare genomförda bra projekt liksom nytänkande, låga boendekostnader etc. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens fastställda generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Även kostnadsfaktorn är viktig. Stadens invånare är beroende av att det produceras bostäder som alla har råd att efterfråga. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Vidare önskar staden bidra till att underlätta för nya bostadsproducenter att etablera sig på stockholmsmarknaden.

Markanvisningspolicy för småhus

Ovan redovisade markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättssmåhus och bostadsrättssmåhus skall säljas.

Markanvisningspolicy för andra exploateringsfastigheter

För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicy i tillämpliga delar. Exempel på sådana exploateringar är hotell, bebyggelse för kultur och undervisning, samt andra former av bebyggelse för näringslivets behov.

Villkor för markanvisning

a) En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

Staden ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

b) Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

c) Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

d) På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

e) Markanvisning får ej överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

f) Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med Bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

g) Byggherren skall följa beslutade generella krav av Kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy etc.



MARKANVISNINGSPOLICY



EXPLOATERINGS
KONTORET

KONTAKT

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

BESÖKSADRESS:
Tekniska nämndhuset
Fleminggatan 4

TELEFON :
08-508 276 00

FAX :
08-508 272 22

LÄS MER:
www.stockholm.se/exploateringskontoret



Ingmarie Ahlberg
Miljö och teknik
08-508 264 54

Information om nya miljö- och energikrav som ska tillämpas vid markanvisningar from 1 juli 2012

Bakgrund

Stockholms miljöprogram visar stadens ambitioner inom miljöområdet. Miljöprogrammet är, förutom miljöstyrning av stadens egen verksamhet, vägledande och styrande för samarbete med näringslivet, invånare, organisationer och myndigheter i arbetet för ett miljömässigt hållbart Stockholm.

Den 30 januari antog Kommunfullmäktige ett nytt miljöprogram, för perioden 2012-2015. Miljöprogrammet innehåller sex inriktningsmål och 29 detaljerade delmål som staden ska uppfylla. De sex inriktningsmålen är:

1. Miljöeffektiva transporter
2. Giftfria varor och byggnader
3. Hållbar energianvändning
4. Hållbar användning av mark- och vatten
5. Miljöeffektiv avfallshantering
6. Sund inomhusmiljö

Det är framförallt miljömål 1-4 som har direkt bäring på Exploateringsnämndens olika verksamheter och ansvarsområden. Utifrån miljömål 2 och 3 ges Exploateringsnämnden i uppdrag att tillämpa krav för giftfria varor och byggnader och hållbar energianvändning vid markanvisningar på stadens mark. I korthet innebär dessa två miljömål:

- **Giftfria varor och byggnader** – att ställa krav på materialval vid markanvisning och upprättande av exploateringsavtal för nyproduktion av byggnader och anläggningar. Kravet innebär bla att olika verktyg som Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning) eller BASTA, alternativt Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel ska användas i projekten.

- **Hållbar energianvändning** – att vid markanvisning och upprättande av exploateringsavtal för nyproduktion av byggnader och anläggningar ställa krav på att energianvändningen är max 55 kWh.

Nya Miljö- och energikrav för markanvisningar from 1 juli 2012

Exploateringsnämnden kommer att börja tillämpa de nya energi- och miljökrav i markanvisningar från och med 1 juli 2012. Kraven kommer sedan att regleras i överenskommelser om exploatering.

Exploateringskontoret ska ta fram ett handlingsprogram med vägledning för hur kontoret ska tillämpa de nya miljömålen i stadens miljöprogram.

Handlingsprogrammet ska tas upp i exploateringsnämnden 24 maj 2012 och kraven börjar tillämpas från och med 1 juli 2012.

Handlingsprogrammet kommer att specificera miljökraven och vara vägledande för hur Bolagen ska tillämpa de nya energi- och miljökraven vid markanvisningar på stadens mark.

Ändrade uppföljningsrutiner för befintliga energikrav som tillämpas vid markanvisningar from 2010

Exploateringsnämnden tillämpar följande energikrav vid markanvisning på stadens mark sedan 2010:

”Vid annan uppvärmningsform än el, dvs där huvudsakliga energikällan är fjärrvärme eller alternativ uppvärmningskälla med förnybar energi, ska energianvändningen i byggnader (köpt energi, Atemp, exklusive hushållsel) ej överstiga 75 kWh/m² och år, varav högst 15 kWh/m² och år elektricitet (inkl fastighetsel). Kraven omfattar inte byggnader med el som huvudsaklig energikälla, t.ex. där värmepump eller liknande används.”

Dessa krav kommer att ersättas av de nya miljö- och energikraven som börjar tillämpas 1 juli 2011.

OBS! Kravet att Energimyndighetens E-nyckel ska användas för rapportering av energiförbrukning andra uppvärmningsåret måste ändras eftersom Energimyndigheten beslutat lägga ner E-nyckeln.

Alla som fått markanvisningar from 2010 kommer att informeras om nya rutiner för uppföljning. Den uppföljningsvägledning som tas fram för de nya miljö- och energikraven (55 kWh/m²) ska även kunna tillämpas för de gamla (75 kWh/m²) energikraven.

De nya rutinerna för att verifiera energiprestanda i nya byggnader kommer att utgå från Sveby-programmet (www.sveby.org).

Bilaga 2 – Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mkr		Investeringsskalkyl											
Mnkr	Ar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringssulgift, markförvärv		0,0	0,0	-23,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-23,3
Investeringssulgift kvartersmark		-0,5	-1,1	-1,0	-14,1	-12,4	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-29,3
Investeringssulgift allmän platsmark		-1,5	-5,8	-54,6	-32,4	-24,9	-26,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-145,3
Delsumma investeringssulgifter		-2,0	-6,8	-79,1	-46,5	-37,3	-26,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-198,2
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa negativa kassaflöden*		-2,0	-6,8	-79,1	-46,5	-37,3	-26,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-198,2
Inkomster**													
Investeringssinkomst kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2
Investeringssinkomster allm, platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringssinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	98,1
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	98,1
Löpande inkomster/månader avgifter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	4,3	5,8	9,2	9,2	0,0	30,1
Övrig inkomster/månader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	-2,0	-2,8	-2,9	-14,5	0,0	-23,0
Delsumma övriga inkomster/månader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	2,2	3,0	6,3	-5,2	0,0	7,1
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	44,9	2,2	3,0	6,3	-5,2	0,0	149,4
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-2,0	-6,8	19,0	-46,5	-37,3	18,5	2,2	3,0	6,3	-5,2	0,0	-48,8
Restvärden**													
Tomtållsavgifter													
Driftkostnader TRN+SDN													
Underhållskostnader trafiknämnden													
Investeringssulgift kvartersmark													
Investeringssulgift allmän platsmark													
Investeringssinkomster kvartersmark													
Investeringssinkomster allmän platsmark													
Försäljningsinkomster													
Övriga inkomster													
Summa restvärden													322,7
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-2,0	-6,8	19,0	-46,5	-37,3	18,5	2,2	3,0	6,3	-5,2	0,0	273,9
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mkr		165											
Nettonuvärde per ekv lgh i tkr		175											

		Resultatanalys											
	Ar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 & senare	Kommenter
Resultatpåverkan ExPN *													
Löpande inkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	2,2	3,0	6,3	-5,2	0,0	max 9,2
Internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,9
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,4
Revinster/förster		0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 98,1
Summa resultatpåverkan nämnd		0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	0,8	2,2	3,0	6,3	-5,2	0,0	
Resultatpåverkan TRN+SDN **													
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomi- eller motsvarande):

**Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppet
 **Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positiv tecken
 ***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (investeringen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2012
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	770
Antal kvm BTA bostäder	77 000
Antal kvm BTA kommersiellt	17 580
Antal kvm BTA tomträtt	74 580
Antal kvm BTA försäljning	6 462
Antal kvm BTA, privat	14 000
Summa kvm BTA	95 042
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	29 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	78%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	7%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	15%
Summa ekvivalenta lägenheter	946
UTGIFTER (tkr)	Fast
Kvartersmark	
- Markförvärv	22 627
- Iordningställande av mark	25 529
Summa kvartersmark	48 156
Allmän plats	125 600
Summa allmän plats	125 600
SUMMA UTGIFTER	173 756
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	94 317
Iordningställande av kvartersmark	40 000
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	134 317
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	141
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	9
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	133
Exploateringsgrad	3,28
Nettonuvärde (tkr)	165 061
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	175

Budgetkonsekvenser	Ack l.o.m.						
Investering	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,6	-2,0	-6,8	-79,1	-46,5	-63,7	-198,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2	44,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,6	-2,0	-6,8	-79,1	-46,5	-19,6	-154,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	98,1

Budgetkonsekvenser							
Drift	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan ExpIN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 9,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,4	år 2022
Reavinst/förluster	0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	0,0	totalt 98,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	98,1	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
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	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

