

**Handläggare**  
Johan Rapping  
08-508 266 98**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-08-20

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Ståthållaren 5 samt del av Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen med AB Svenska Bostäder. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Ståthållaren 5 omfattande investeringsutgifter om 14,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet samt teckna därmed erforderliga avtal

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefRebecca Westring  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

AB Svenska Bostäder uppför inom ny detaljplan 75 lägenheter vid Fogdevägen i Bagarmossen. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt. Exploateringen kräver mindre arbeten av staden i form av ledningsomläggning och ombyggd allmän parkering.

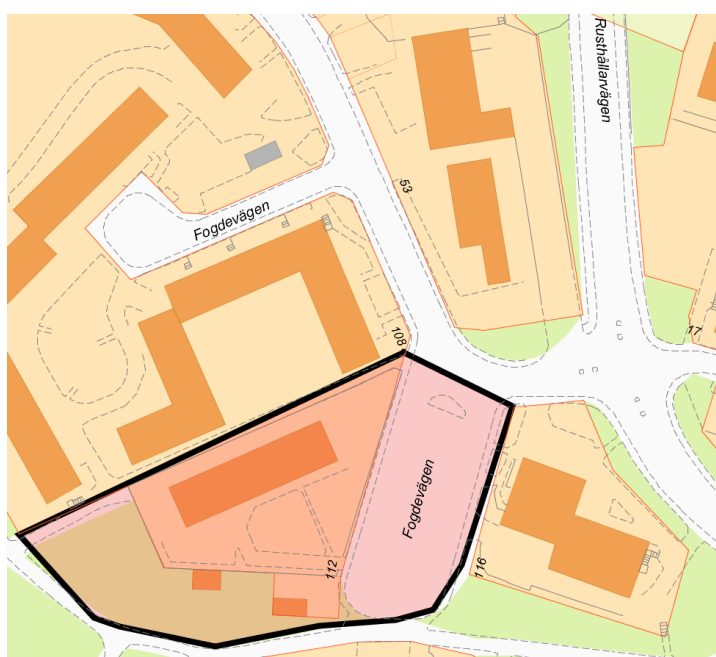
Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 7 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 140 %.

Projektet stämmer överens med stadens mål för bostadsbyggandet då det ger ca 75 lägenheter i kollektivtrafiknära läge.

## Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden anvisade mark för ca 60 hyresrätter till AB Svenska Bostäder i stadsdelen Bagarmossen 2011-05-19.

En ny detaljplan som omfattar ca 75 hyresrätter har tagits fram för ett område vid Fogdevägen. Exploateringen innebär att en förskola ersätts samt mindre infrastrukturarbeten i form av ledningsomläggning och ombyggnad av allmän parkering samt anslutning mot Rusthållarvägen.



*Inom markerat område planeras ca 75 lägenheter*



*Utbyggnadsförslaget illustrerat i en vy från Rusthållarvägen*

## Tidigare beslut

2011-05-19 – Exploateringsnämnden: markanvisning

2011-12-14 – Stadsbyggnadsnämnden: start-PM för detaljplan

2012-05-10 – Stadsbyggnadsnämnden: godkänt samråd

2012-12-07 – Stadsbyggnadsnämnden: godkänt granskning

Stadsbyggnadsnämnden planeras anta detaljplanen under hösten 2015.

## Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträtt. Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Bolaget ansvarar för och bekostar rivning av förskola och omläggning av egen kulvert. Bolaget står även för plankostnaden. Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av allmän platsmark och övrig erforderlig ledningsomläggning. Som förutsättning för Bolagets byggstart ska befintlig förskola ersättas. Ny förskola planeras inom fastigheten Bankiren 1 i Bagarmossen och förväntas vara färdigställd av SISAB för drift höstterminen 2016. Överenskommelsen om exploatering reglerar bl.a. ansvarsfördelning, tidplan, upplåtelseform och viten. Kontoret tecknar överenskommelse om exploatering med bolaget i enlighet med detta utlåtande.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

I detta ärende uppgår investeringen till 14,3 mnkr. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas uppgå till cirka 0,6 mnkr per år vilket ger ett nuvärde på 19 mnkr. Detta resulterar i att projektet ger ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

## Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr motsvarande 82 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,67.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,3 mnkr, varav 1,1 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av allmän parkering och gata med anslutningsarbeten till Rusthållarvägen samt ledningsomläggning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 171 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 140 %.

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 ca 14,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-0,4	-12,5	-0,3	0,0	0,0	-14,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-12,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-14,3</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

<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).

2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### **Driftbudget**

Eftersom ingen ny infrastruktur tillförs området vid projektets genomförande och befintlig parkeringsyta minskar sker inga förändringar i drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,6 mnkr per år.

### **Slutsats-ekonomi**

Inga särskilda ekonomiska risker eller osäkerhetsfaktorer föreligger.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Den aktuella exploateringen avser ett tillskott om ca 75 lägenheter i hyresrätt i kollektivtrafiknära läge. Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet. Projektet bidrar även till stadens övergripande mål att koppla samman stadens delar samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

I dialog med stadsdelsförvaltningen görs en bedömning om var insatsen för upprustningsåtgärder, till fördel för natur- och rekreativsvärden i området, är mest motiverade. För projektet föreslås gallring av ekmiljöer inom Bagarmossen.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Ståthållaren 5 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

### **Tillgänglighet**

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer ska vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringsnedsättning.

## Påverkan på barn

Det finns både naturmark och lekplatser i närheten. Förslaget resulterar i att befintlig förskola rivs, men den ersätts med en ny större och modernare förskola i närområdet (vid Emågatan).

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Förskolan planeras rivas under höstterminen 2016 och erforderlig ledningsomläggning samt övrig entreprenad genomförs i direkt anslutning. Inflyttning bedöms till år 2017.

## Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller större risker för stadens del.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge. Särskilt tacksamt är att det tillskapas fler hyresrätter.

## Slut

## Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal