

**Handläggare**  
Elin Dellström Gidmark  
08-50826581

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-08-25

## **Detaljplan för bostäder vid Sigfridsvägen/Schlytersvägen i Aspudden. Reviderat inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4 mnkr.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Ebba von Platen  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden beslutade 2014-12-11 att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Aspudden 2:1, vid korsningen Sigfridsvägen/Schlytersvägen till AB Abacus Bostad AB. Inom ramen för markanvisningen har en detaljplanering startats som möjliggör för ny bebyggelse om ca 120 hyresrätter i flerbostadshus.

Stadens åtaganden i projektet utgörs framför allt av gatuarbeten i form av breddning av gång- och cykelbana, flytt av gatubelysning samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades vid markanvisningstillfället till ca 4,6 mnkr varför inriktningsbeslut togs på delegation 2016-11-10. Under planprocessen har arbetet

med att ta fram underlag för investeringar i gata fördjupats och utgifterna för vägarbeten har visat sig bli dyrare. Bland dessa finns numera även saneringsåtgärder av förorenad gatumark samt mindre ledningsomläggningar som bekostas av staden. Fördyringar har även uppstått relaterade till att projektets tidsplan förlängts avsevärt.

Det reviderade inriktningsbeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 11,8 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 10 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,4 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 138 procent.

Marken avses upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt.

Kontoret ser positivt på projektet som tillför bostäder nära kollektivtrafik, service och natur. Gatuombyggnaden innebär en förbättring av nuvarande trafiksituation. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

## **Bakgrund**

Exploateringsnämnden beslutade 2014-12-11 om att anvisa mark till AB Abacus Bostad AB för små lägenheter inom del av fastigheten Aspudden 2:1, vid korsningen Sigfridsvägen/Schlytersvägen. Pågående detaljplanering möjliggör för att uppföra ca 120 små lägenheter på en plats som främst består av branta partier av hållmark. I ett av husen möjliggörs även för en verksamhetslokal i bottenvåning.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade detaljplanearbetet 2014 och detaljplanen togs ut på samråd oktober 2020. Platsen är idag obebyggd och omgivande bebyggelse består främst av flerbostadshus. I den södra delen av planområdet finns en gällande detaljplan med skyddszon för den underliggande tunnelbanan.



*Figur 1. Karta över detaljplaneområdet där planerad bebyggelse har markerats i rött.*

En förutsättning för markanvisningen har varit ombyggnation av intilliggande gata för att uppnå stadens önskade gatubredd.

Under pågående planprocess har investeringar i gata visat sig bli dyrare. Bland dessa finns numera även saneringsåtgärder av förorenad gatumark samt de fördyringar som uppstått relaterade till att projektets tidsplan förlängts avsevärt.

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog beslut om markanvisning 2014-11-16.

Stadsbyggnadsnämnden godkände Start-PM för detaljplaneläggning 2016-04-28.

Exploateringskontoret tog ett inriktningsbeslut på delegation 2016-11-10.

Stadsbyggnadsnämnden godkände slutredovisningen av plansamråd 2021-04-11

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 10 miljoner kronor motsvarande 168 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,19.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,4 miljoner kronor, varav 1,9 mnkr är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna innefattar främst gatuarbeten. Staden ska utföra mindre komplexa ledningsomläggningar på allmän platsmark. Staden bekostar även saneringsåtgärder för föroreningar som påträffas under befintlig asfalterad gångbana.

Staden bekostar två anslutningsavgifter för vatten och avlopp, övriga kostnader för teknisk försörjning står Abacus för. Staden står även för ombyggnation av anslutande gator, mindre ledningsomläggningar, sanering av förorenad gatumark, samt flytt av gatubelysning. Staden har även kostnader för grönkompensation. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Abacus ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnation av husen. Till dessa hör återställning- och anslutningsarbeten i form av bergsschakter längs blivande kvartersmark och befintlig gata.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 265 tusen kronor i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 138 procent.

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

---

<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

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 16,4 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>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,9	-0,9	-3,4	-5,6	-4,5	-0,1	-16,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>-3,4</b>	<b>-5,6</b>	<b>-4,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>-16,4</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 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Kom- Mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,9	0,9	0,9	0,9	max 0,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,3	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner

kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 miljoner kronor per år.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Tidigare osäkerheter kring kostnaderna har minskat allteftersom utredningar kopplat till investeringar i gata har fördjupats. Systemhandlingen är på en detaljeringsnivå som gör att utformning till bygghandling kan ske på ett förhållandevis enkelt sätt. Av den anledningen finns en stor tillförlitlighet i kalkylen och risken för fördyringar bör vara låg. Bland investeringsutgifterna finns fortfarande en utgiftspost avsatt för oförutsett och risk (ca 1 mnkr).

### **Slutsats-ekonomi**

Projektet redovisade ett positivt nettonuvärde om 5 mnkr och hade en täckningsgrad om 160% när inriktningsbeslutet togs på delegation.

Efter inriktningsbeslutet har de förväntade utgifterna ökat till totalt 16,4 mnkr. Projektet har numera ett positivt nettonuvärde om 10 mnkr och en täckningsgrad om 138%

### **Genomförandefrågor**

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

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att gå ut på granskning under kvartal 3 2022. Mot bakgrund av detta planerar Abacus sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt kvartal 4 2022 då överenskommelse om exploatering ska träffas med Abacus och ett genomförandebeslut ska tas.

#### **Risker och osäkerheter**

I den södra delen av detaljplanen finns en skyddszon för den underliggande tunnelbanan. Kontoret kan behöva komma överens med trafikförvaltningen om lösningen.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge samt att projektet kommer bidra till en förbättrad utformning av gata.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal