



Andris Rozenbachs  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 270 25  
andris.rozenbachs@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2013-03-14

## **Markanvisning för bostäder vid kv Glidet till Åke Sundvall Projekt AB och för förskola vid kv Teatersällskapet till Sisab i Västertorp. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid kv Glidet till Åke Sundvall Projekt AB och för förskola vid kv Teatersällskapet till Sisab och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

### **Sammanfattning**

Kontoret föreslår markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB för ca 40 bostadsrätter vid kv Glidet och till Sisab för förskola vid Teatersällskapet 3 i Västertorp. Marken för bostäder föreslås att förvärvas för 8.700 kr per ljus BTA och förskolan upplåtas med tomträtt. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-03-06. Investeringsanalysen redovisar positivt nettonuvärde om

---

Bilaga 1: Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

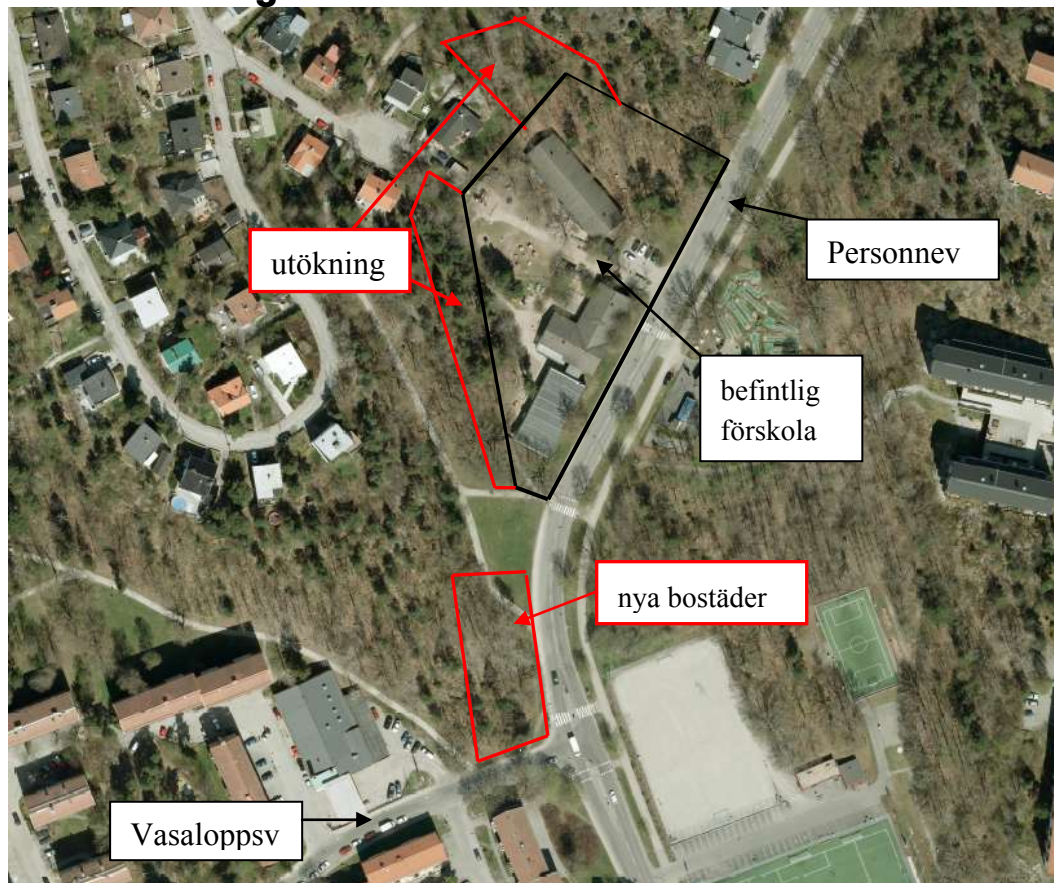
27,8 mnkr. Stadens investeringskostnader beräknas till ca 8 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 30 mnkr. Byggstart bedöms till 2016.

## Bakgrund

Åke Sundvall Projekt AB har ansökt om markanvisning för ca 40 bostadsrätter vid kv Glidet och Sisab för utbyggnad av förskola vid Teatersällskapet 3 i Västertorp i Hägersten. Åke Sundvall Projekt AB:s bebyggelseförslag är väl lämpat för platsen. Området inrymmer idag i huvudsak gräsytor längs gata och gränsar till stråket Mellanbergsparken.

Andelen bostadsrätter i stadsdelen är idag 36 % och hyresrätter 64 %. Senaste markanvisningen i stadsdelen är vid Stjärnströms väg som anvisades av ExplN 2011-06-16. Byggherren har, för olika dotterbolag inom koncernen Åke Sundvall i Stockholm AB, under de senaste 5 åren fått 6 markanvisningar om totalt 345 lgh. Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende och området har inte tidigare varit på förslag att bebyggas.

## Markanvisning



Åke Sundvall Projekt AB vill uppföra ett flerbostadshus med ca 40 lägenheter och Sisab bygga ut befintlig förskola. Parkering löses på kvartersmark.

Markanvisning av bostäderna sker enligt stadens markanvisningspolicy. Marken för bostäderna föreslås att säljas till markpriset 8.700 kr/kvm ljus BTA som

behandlas i expertrådet 2013-03-06 (dnr E2010-384-1742). Marken för förskolan upplåts med tomträtt. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Bebyggelsevolym, typ och placering kommer att bearbetas i detaljplaneprocessen.

## Ekonomi

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

### Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen för projektet enligt nuvärdesmetoden redovisar positivt nettonuvärde om 27,8 mnkr motsvarande 398 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Detta är högre i jämförelse med andra motsvarande projekt.

Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i bilaga 1.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 8 mnkr. Utgifterna avser främst del i utveckling av stråket i och längs Mellanbergsparken med upprustad park och gatumiljö samt eventuella markföroreningar. Inkomsterna beräknas till cirka 34 mnkr, varav huvuddelen utgörs av försäljningsintäkter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 102 tkr i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt.

### Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 8 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser               | Ack        |             |             |             |             |             |             |
|----------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Investering                      | t.o.m.     |             |             |             |             |             |             |
| Mnkr                             | 2012       | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | Senare      | Totalt      |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | 0,0        | -0,6        | -0,5        | -0,7        | -6,3        | -0,1        | -8,1        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>0,0</b> | <b>-0,6</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,7</b> | <b>-6,3</b> | <b>-0,1</b> | <b>-8,1</b> |
| Försäljningsinkomst              | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 34,2        | 0,0         | 34,2        |

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 1. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 200 tkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,3 mnkr det första året och

<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).



minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,3 mnkr per år.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Projektet bedöms inte ha några påtagliga risker.

### **Slutsats ekonomi**

Projektekonomi får anses som mycket god.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen, och mål i stadens budget att markanvisa 4 000 lgh/år, att värna blandade upplåtelseformer, att planera för ett ökat cyklande, att utveckla Promenadstaden och koppla samman stadens delar.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av bebyggelsen som inte bedöms medföra någon negativ påverkan på omgivningen utan bidrar som en del i utveckling av stråket Mellanbergsparken.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

I projektet avsätts medel för att bidra till utvecklingen av stråket Mellanbergsparken. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

### **Energihushållning**

Åke Sundvall Projekt AB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för "hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning och utifrån stadens riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Området som föreslås anvisas har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms ha positiva effekter på barn eftersom projektet bidrar till utveckling av stråket Mellanbergsparken och innehåller en förskola.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I detta projekt redovisas eventuell konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## **Genomförande**

### **Tidplan och kommande beslut**

Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast 2016 och byggstart ske 2016 med första inflyttning 2018. Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut preliminärt under 2015.

### **Risker och osäkerheter**

Ingen särskild risk bedöms föreligga utöver sedvanlig osäkerhet om eventuella markföroreningar.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret samt idrotts- och stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av förskoleplatser och bostadsrätter samt kan bidra till utveckling av stråket Mellanbergsparken.

## **Slut**