

**Handläggare**Hanna Flygt  
08-508 264 65**Till**Exploateringsnämnden  
2018-04-19

## **Exploateringsavtal med förvärv av mark inom fastigheten Archimedes 1 i Mariehäll med Archimedes Fastighets AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Archimedes 1 samt del av Mariehäll 1:10 omfattande investeringsutgifter om 116 mnkr och investeringsinkomster om 64 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förvärv av mark inom Archimedes 1 för en köpeskilling om cirka 13 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa Exploateringsavtal med köp av mark enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefNiklas Karlsson  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 65  
Växel 08-508 276 00  
hanna.flygt@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

## **Sammanfattning**

På Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 pågår detaljplanearbete för ca 770 nya lägenheter. Detaljplanen förväntas behandlas för godkännande av SBN i maj 2018.

Fastigheten Archimedes 1 ägs av Archimedes Fastighets AB (org nr 556241-5637) som ägs av ALM Equity AB.

Mariehäll 1:10 ägs av Staden och markanvisades i april 2014 till AB Stockholmshem för bostadsbebyggelse.

Ett förslag till exploateringsavtal inom Archimedes 1 har tagits fram. Avtalet innehåller bland annat att exploatören erlägger ett exploateringsbidrag till staden för utbyggnad och upprustning av allmän plats, samt att staden förvärvar del fastigheten av Archimedes 1. Marken som staden förvärvar avser staden att föra över till den blivande fastigheten inom Mariehäll 1:10 som ska upplåtas med tomträtt till Stockholmshem.

Genomförandebeslutet berör både exploateringen inom Archimedes 1 och Mariehäll 1:10. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse avses att tecknas på delegation med AB Stockholmshem.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna (inkl förvärv) i löpande prisnivå beräknas till cirka 116 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 94 %.

Investeringsanalysen visar ett mindre underskott för staden.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

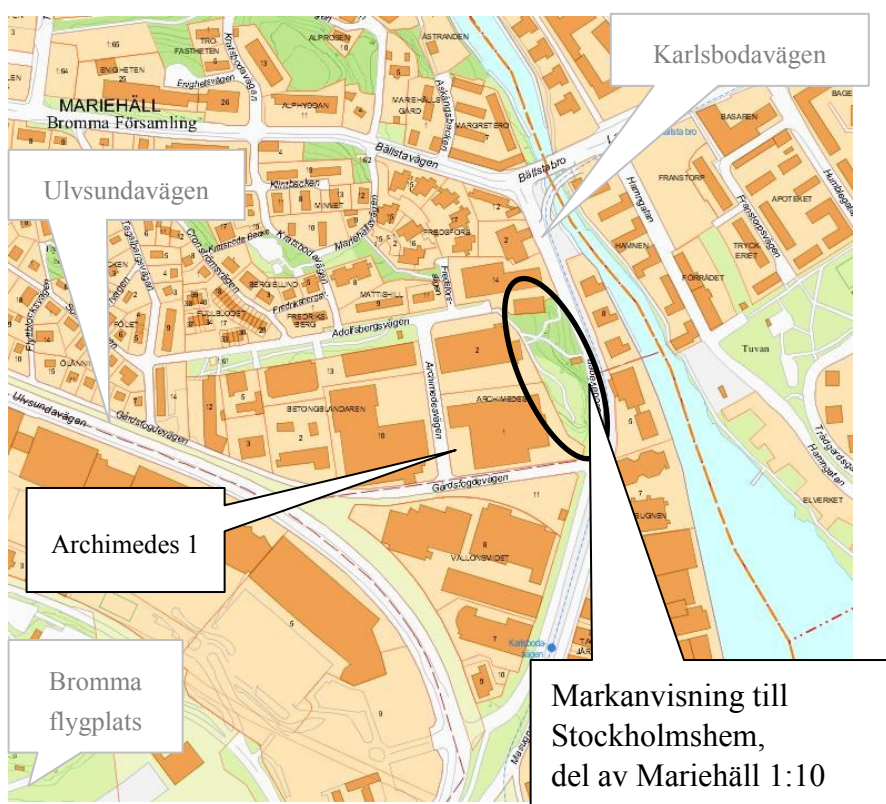
Exploateringskontoret anser att förslaget är bra då det ger ett välbehövligt tillskott av både hyresrätter och bostadsrätter i ett kollektivtrafikhärläge. Investeringen i gator, torg och park medför en förbättring av närmiljön i Mariehäll.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10. Planområdet ligger invid Karlsbodavägen i Mariehäll i Bromma.

Fastigheten Archimedes 1 ägs av Archimedes Fastighets AB (nedan Bolaget). Bolaget ägs av ALM Equity AB.

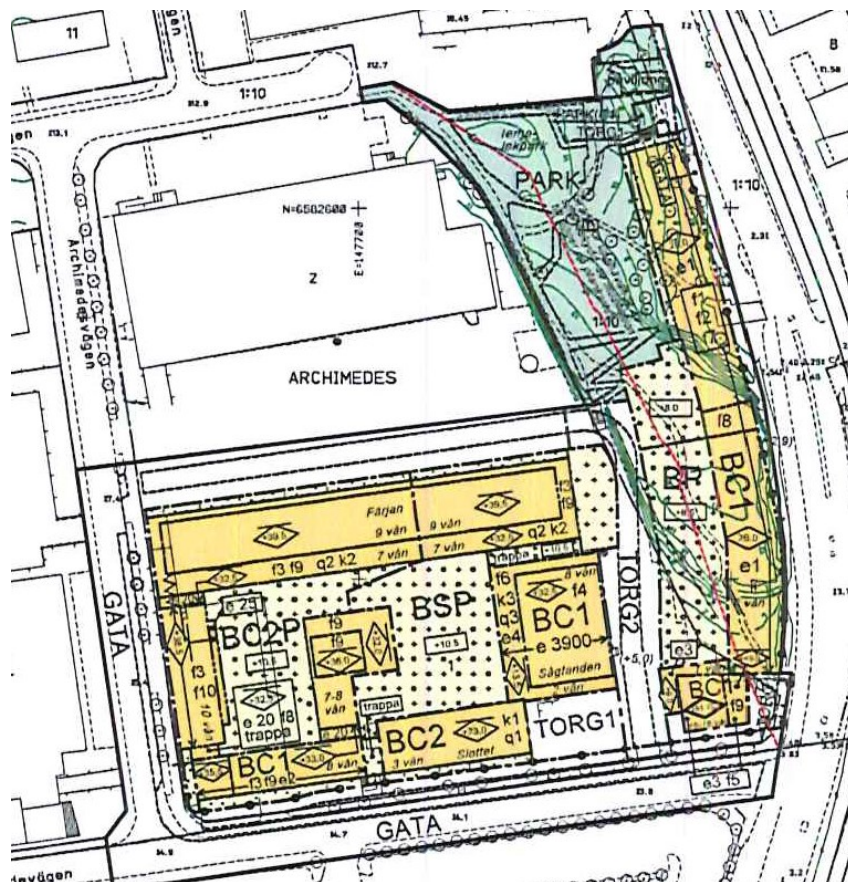
Mariehäll 1:10 ägs av Staden och markanvisades i april 2014 till AB Stockholmshem för bostadsbebyggelse.



*Projektområdets läge i Mariehäll i Bromma*

### Detaljplaneförslaget

Detaljplaneförslaget medger byggnation av totalt ca 770 nya bostäder, varav ca 610 bostadsrätter och ca 160 hyresrätter. Planen möjliggör även för lokaler i entréväningarna, en ny förskola, nya torgytor, park inklusive ett nytt gångstråk samt parkering i garage under bostadsgårdarna. Planområdet är idag planlagt som industri- och parkmark.



*Förslag till ny detaljplan för fastigheterna Archimedes 1 samt del av Mariahäll 1:10 i stadsdelen Mariahäll, Dp 2014-17690.*

Detta genomförandebeslut berör både exploateringen inom Archimedes 1 och Mariahäll 1:10. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse avses att tecknas på delegation med AB Stockholmshem.



*Bolagets/Alm Equity AB:s planerade bebyggelse, flygvy från sydväst*



*Stockholms stads planerade bebyggelse, gatuvy från norr längs Karlsbodavägen*

Beslut om att godkänna detaljplanen planeras till stadsbyggnadsnämndens sammanträde i maj 2018. Antagande av detaljplanen kräver godkännande av kommunfullmäktige.

#### *Utbyggnad av allmän plats*

Som en följd av bostadsbyggnationen inom Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 behöver allmänna gator och torg om- eller nybyggas. Ett förslag till utformning har arbetats fram. Förslaget innebär att de befintliga gatorna Karlsbodavägen, Gårdsfogdevägen och Archimedesvägen breddas för att utformas som stadsgator med ändamålsenligt utrymme för angöring, fordons-, gång- och cykeltrafik samt träd och annan vegetation. En ny allmän lokalgata, ”gränden” anläggs i östvästlig riktning i den norra delen av fastigheten Archimedes 1. ”Gränden” ansluter till det nya torgstråket som går i nordsydlig riktning. ”Gränden” tillsammans med torgstråket möjliggör passage i viktiga stråk samt tillgängliggör de inre delarna av planområdet och parken i norr.

I den norra delen av detaljplaneområdet föreslås befintlig park utvecklas. Den utformas för att ge plats åt fler olika typer av aktiviteter, bl a en lekpark. Parken sträcker sig söderut via en serie av nyanlagda terrasser, ramper och trappor till den lägre nivån på torgytan.



*Situationsplan ny bebyggelse och allmän plats*

### *Gula villan*

I den östra delen av planområdet, där Stockholmshem planerar bygga ca 160 stycken hyreslägenheter, finns den så kallade "Gula villan". Gula villan är en äldre tvåvåningsbyggnad uppförd under andra hälften av 1800-talet eller tidigt 1900-tal. Byggnaden förvaltas av Stockholm stad genom Fastighetskontoret och innehåller sedan 1960-talet caféverksamhet. För att ge plats åt ny bebyggelse och utbyggnad av gång- och cykelbana måste Gula villan flyttas eller rivas.

Byggnaden är i behov av renovering. Den är inte tillgänglighetsanpassad och har dålig energihushållning. En flytt av byggnaden skulle innebära krav på nytt bygglov och med gällande myndighetskrav därmed krav på ombyggnad av huset. Totalkostnaden för flytten bedöms uppgå till mellan 7- 10 mnkr. Fastighetskontoret bedömer att en flytt med nödvändig ombyggnad medför ett årligt underskott för fastighetskontoret på 600 000 kr.

Detaljplanen innehåller en byggrätt för en paviljong på parkmark i syfte att möjliggöra flytt av Gula villan men den innehåller inga kulturhistoriska skyddsbestämmelser för byggnaden och det finns enligt detaljplanen inget krav på att byggnaden ska flyttas. Om byggrätten utnyttjas försämrar det entrén till parken. Parken nås då via en trappa över och runt planerad nätstation.

Byggnadens föreslagna placering enligt detaljplanen innebär ur brandsäkerhetsperspektiv för kort skyddsavstånd till fastighetsgräns och befintligt parkeringsdäck. Placeringen innebär sannolikt att delar av Gula villans fasad måste bytas ut till icke-brännbart material och fönster bytas eller sättas igen i denna del av fasaden.

Projektbudgeten och förslag till genomförandebeslut förutsätter att byggnaden rivs.

## Tidigare beslut

Följande nämndbeslut har hittills fattats i ärendet:

2014-04-03, Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till AB Stockholmshem godkändes (ExplN)

2015-03-26, Startpromemoria för detaljplan godkändes (SBN)

2017-09-19, Inriktningsbeslut om att förvärva bostadsrätter för förskola i projektet Archimedes godkändes (FSN)

2017-09-21, Beslut om att inrätta förskola i bostadsrätt i flerbostadshus i kvarteret Archimedes (SDN)

## Exploateringsavtal

Kontoret har upprättat förslag till exploateringsavtal med Bolaget. Avtalet innehåller förutom sedvanliga villkor för exploatering inom Stockholm stad bl a följande:

### *Exploateringsbidrag*

Staden genomför utbyggnad av allmän plats. Bolaget betalar ett exploateringsbidrag till staden för åtgärder i gata och park fördelat efter nyttan av detaljplanen. Bolaget ska stå för 72 % av

de totala kostnaderna. Exploateringsbidraget har kostnadsberäknat till ca 50 mnkr i prisnivå 2017-05.

#### *Förvärv av mark*

Staden förvärvar ca 205 kvm tomtyta av nuvarande Archimedes 1 mot en ersättning om ca 12 mnkr, baserat på prisläget i juni 2017. Staden avser att föra över denna mark till den blivande fastigheten inom Mariehäll 1:10 som ska upplåtas med tomträtt till Stockholmshem.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-11-02. Bolaget har undertecknat avtalet.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 2 mnkr motsvarande 2000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Del av Mariehäll 1:10 kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 5,8.

De sammanlagda utgifterna (inkl förvärv) i löpande prisnivå beräknas till ca 116 mnkr, varav 4,5 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Redan nedlagda utgifterna avser främst utredning och projektering.

---

<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).

Köpeskillingen avseende markförvärvet beräknas till ca 13 i mnkr i löpande prisnivå.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 64 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 79 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 94 %.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna (inkl. förvärv) för projektet beräknas till ca 116 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 64 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| <b>Budgetkonsekvenser</b>        | <b>Ack<br/>t.o.m.</b> |             |             |              |             |               |               |
|----------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| <b>Investering</b>               | <b>2017</b>           | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b>  | <b>2021</b> | <b>Senare</b> | <b>Totalt</b> |
| <b>Mnkr</b>                      |                       |             |             |              |             |               |               |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -4,5                  | -0,2        | -0,2        | -13,0        | -1,7        | -96,2         | -115,8        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0                   | 3,3         | 0,1         | 1,1          | 0,0         | 59,7          | 64,3          |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-4,5</b>           | <b>3,2</b>  | <b>0,0</b>  | <b>-11,9</b> | <b>-1,7</b> | <b>-36,5</b>  | <b>-51,4</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 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

| <b>Budgetkonsekvenser</b>                 |             |             |             |             |             |                         |                             |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Drift</b>                              |             |             |             |             |             |                         |                             |
| <b>Mnkr</b>                               | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>Senare</b>           | <b>Kom-<br/>menta<br/>r</b> |
| <b>Resultatpåverkan ExplN</b>             |             |             |             |             |             |                         |                             |
| Löpande intäkter/kostnader                | 0,0         | 0,0         | 1,4         | 1,4         | 1,4         | max 1,4                 | år<br>2025<br>totalt 0      |
| Internränta                               | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | max -0,7                |                             |
| Avskrivningar                             | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | max -1                  |                             |
| Reavinster/förluster                      | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0                     |                             |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>       | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>1,4</b>  | <b>1,4</b>  | <b>1,4</b>  |                         |                             |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>           |             |             |             |             |             |                         |                             |
| Driftskostnader TRN+SDN                   | 0,0         | 0,0         | -0,1        | -0,1        | -0,1        | mellan -0,1<br>och -0,1 |                             |
| Underhållskostnader<br>trafiknämnden      | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | mellan 0<br>och -0,1    |                             |
| <b>Summa resultatpåverkan<br/>TRN+SDN</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</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 ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,4 mnkr per år.

## **Ekonomiska osäkerheter**

Bolaget och staden delar på den ekonomiska risken för utbyggnad av allmän plats, där bolaget står för 72% av den totala kostnaden.

Kostnadsbedömningen för investeringar på allmän plats förutsätter ledningsomläggning som endast är grovt uppskattad. Viss risk för kostnadsökning finns därmed.

Stadens kalkyl innehåller en viss budgetreserv som tar hänsyn till ovan nämnda ekonomiska osäkerheter.

## **Slutsats-ekonomi**

Investeringsanalysen visar ett mindre underskott för staden och att projektet bedöms medföra viss ekonomiska risk.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.

### **Lokaler**

Projektet innefattar en förskola med 6 avdelningar samt en gruppbostad med 5 st. enrumslägenheter.

### **Miljö**

Del av Mariehäll 1:10 består av naturmark och kommer till stor del att exploateras. Återstående del planläggs som park eftersom det är en stor brist på gröna ytor i området.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Inom ramen för projektet kommer parken i norra delen av planområdet utvecklas men projektets ekonomi medger inte någon särskild grönkompensationsåtgärd.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Archimedes 1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

### **Tillgänglighet**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Archimedes 1 följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

### **Påverkan på barn**

Planområdet innehåller ett park- och torgstråk som avses vara fotgängarvänligt och barnvänligt. I den norra delen av parken planeras en lekpark, väl skyddad och tillgänglig för de boende utan att passera större gator. Alla gator som omgärdar bostadskvarteren ges gång- och cykelbanor vilket underlättar närbarhet och säkerheten även för barn.

Förskola planeras inom planområdet vilket innebär att boende har möjlighet till förskola nära hemmet. Närmaste skola är Mariehällskolan i Annedal som ligger ca 1 km från planområdet. Barn i skolåldern kan i dagsläget behöva resa relativt långt till skolan.

Sammantaget bedöms planförslaget i jämförelse med dagens verksamhetsområde vara positivt ur ett barnperspektiv.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Kontoret avser att ta fram ett förslag till konstnärlig utsmyckning i samband med upprustningen av park och torg.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Byggstart för bostadsprojektet på Archimedes 1 bedöms kunna påbörjas år 2019 under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft direkt efter antagande. Bostadsprojektet planeras att byggas i etapper med de högre byggnaderna först och därefter den lägre byggnaden. Den lägre byggnaden ska bevaras men byggas om till bostadsändamål. Ombyggnaden bedöms preliminärt påbörjas 2022.

Staden planerar att bygga ut allmän plats i samspel med bostadsbyggnationen, preliminärt år 2022-2023.

### **Risker och osäkerheter**

Byggstart för bostäderna beror på när detaljplanerna vinner laga kraft och när byggherren kan påbörja sin byggnation. Om byggstarten förskjuts försenas även färdigställande av allmän plats.

Utbyggnaden av allmän plats innefattar sprängning som kan utgöra en osäkerhetsfaktor i projekterings- och anläggningsarbetet. Ledningsomläggning bedöms endast krävas för del av utbyggnaden av allmän plats. Risk finns för mer omfattande ledningsomläggning vilket kan utgöra ytterligare en osäkerhetsfaktor projekterings- och anläggningsarbetet.

## **Kommunikation**

Exploateringskontoret har haft dialog med fastighetskontoret angående Gula villan.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret anser att förslaget är bra då det ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Investeringen i gator, torg och park medför en förbättring av närmiljön i Mariehäll.

Projektekonomin visar ett mindre underskott och viss ekonomisk risk. I detta fall motiveras det av att projektet tillför hyresrätter i ett stadsutvecklingsområde som annars domineras av bostadsrätter på privatägd mark.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal