

Utlåtande 2007:34 RI (Dnr 316-1792/2006)

**Ny infrastruktur vid bebyggelse av ca 500 lägenheter i
Johannelund vid Lövestavägen inom Vinsta
Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av ny infrastruktur för bebyggelse vid Lövestavägen med investeringsutgifter om totalt 91 mnkr och försäljningsinkomster om 58 mnkr godkänns, under förutsättning av fastställd detaljplan.
2. Investeringsutgifter för år 2007 får rymmas inom exploateringsnämndens investeringsplan för 2007.
3. Investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner. Kapitalkostnader för exploateringsnämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafik- och renhållningsnämnden och Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Föredragande borgarrådet Kristina Axén Olin anför följande.

Ärendet

Förslaget innebär att det längs Lövestavägen anläggs en lokalgata varvid skärmhus planeras med entréer från gatan. Bakom dessa hus är en slänt som lutar uppåt mot en planare del nedanför Johannelundstoppens fot. På denna plåtå föreslås ett flertal punkthus samt fyra lamellhus vid en platsbildning. Nya lokalgator anläggs på plåtån med förbindelse i områdets östra respektive västra del via lokalgata längs med Lövestavägen. Mitt på plåtån delar sig lokalgatan till två enkelriktade smalare gator och mellan dessa bildas ett kvarter med lamellhus och en torgliknande plats.

Området är oexploaterat och används i viss mån till fritidsaktiviteter. Delen närmast Lövstavägen är bullerstörd. Området är kuperat och uppbyggt av schaktmassor. Vid utformning av den nya bebyggelsen är det nödvändigt att avskärma buller från Lövstavägen. Det gäller också att beakta schaktmassornas stabilitet och målsättningen är att behålla så mycket som möjligt av massorna inom området.

I ärendet redovisas även projektets tidplan och belyses konsekvenser av projektet för miljön och trafikföringen i området samt beskrivs risker och osäkerhetsfaktorer.

Planerad byggstart beräknas till fjärde kvartalet 2007 och första inflyttning skulle då kunna ske ca ett år senare.

Nya bostäder planeras uppföras norr och söder om Lövstavägen på sträckan väster om tunnelbaneviadukten. Lövstavägen avses byggas om till boulevard och hastigheten på den omfattande trafiken (ca 15 000 fordon per dygn) föreslås sänkas till 50 km/tim. Upprättade detaljplaner syftar till att skapa en stadsliknande boendemiljö i omedelbar närhet till rekreationsområdet vid Johannelundstoppen.

Gatu- och fastighetsnämnden har den 15 februari 2005 fattat genomförandebeslut för upprustning av Lövstavägen med anledning av ny bebyggelse söder om vägen i stadsdelen Hässelby Gård. Marknämnden har den 26 januari 2006 fattat delgenomförandebeslut för flyttning av ledningar m.m. för ny bebyggelse norr om Lövstavägen i Johannelund.

Marknämnden har den 30 mars 2006 för sin del godkänt att investeringsutgifter om totalt 79 mnkr avsätts för genomförandet av exploatering inom projektet Johannelund.

Det nu aktuella genomförandebeslutet gäller ny infrastruktur för området norr om Lövstavägen. Detaljplanen Johannelundstoppen Dp 2002-16782-54 är ännu inte fastställd och det har framkommit protester från boende som tycker att bebyggelsen kommer för nära befintligt bostadsområde.

Markanvisningar i området norr om Lövstavägen har skett enligt följande. I planområdets västra del, intill kvarteret Torparflickan, har mark anvisats till Småa för 15 bostadsrättslägenheter i radhus. Inom det större området har mark anvisats till flerfamiljshus med fördelningen 160 - 170 bostadsrättslägenheter till Skanska, ca 75 bostadsrättslägenheter till Abacus, 160 - 180 hyreslägenheter till Botrygg Bygg och ca 70 hyreslägenheter till Svenska Bostäder. Markförsäljning ska ske till Skanska och Abacus.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att det ekonomiska resultatet för exploatering av området är acceptabelt och betydligt bättre än för flera andra exploateringsområden i ytterstaden. Stadsledningskontoret anser dessutom att den planerade

exploateringen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att projektet genomförs på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifterna inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för den nya exploateringsnämnden och att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

Mina synpunkter

Behovet av nya bostäder i Stockholm är stort. Jag anser att de överväganden som gjorts gällande ifrågavarande exploatering slutligen har lett fram till ett acceptabelt förslag. Emellertid är det så att processen kring exploatering och nybyggnation i staden är alltför komplicerad. Aktuellt ärende är en tydlig signal att de förslag till snabbare och smidigare processer som nuvarande majoritet initierat är nödvändig.

Huvudregeln för exploateringar bör vara att sälja marken till exploitören istället för att upplåta mark med tomträtt. Vidare bör staden inte heller vara främmande för en högre exploateringsgrad så att resultatet för staden blir positivt. Jag delar emellertid stadsledningskontorets bedömning att det ekonomiska resultatet för exploatering av området är acceptabelt och jag bedömer det som viktigt att exploateringen kommer till stånd.

Parkeringstalet bör anpassas till de behov som bedöms finnas i området. Riktvärdet skall alltid vara ett parkeringstal på 1,0 parkeringsplats per lägenhet.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Roger Mogert* (s) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Bifalla föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Därutöver anför följande

Alla vittnar om att kommunen och dess anställda under den gångna mandatperioden har gjort det tidigare kända talet om att det skulle vara krångligt och otacksamt att bygga i Stockholm obsolet. Den genomsnittliga tidsåtgången för byggprocessen har halverats.

Den markanvisningspolicy som varit gällande har också lett till ett varierat byggande i hela staden och det finns ingen anledning att revidera denna.

Reservation anfördes av borgarråden *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslaget
2. därutöver anför följande:

Johannelundstoppen norr om Lövestavägen utgör rekreationsyta för många i området och är utpekad som viktig spridningskorridor i översiktsplanen. Därför kan området inte exploateras. Vi motsätter oss målsättningen att huvudregeln för exploatering bör vara att sälja marken till exploatören. Genom att istället upplåta mark med tomträtt behåller staden större inflytande över långsiktig planering. Vi motsätter oss också en ökning av parkeringstalet till 1,0 parkeringsplats per lägenhet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av ny infrastruktur för bebyggelse vid Lövestavägen med investeringsutgifter om totalt 91 mnkr och försäljningsinkomster om 58 mnkr godkänns, under förutsättning av fastställd detaljplan.
2. Investeringsutgifter för år 2007 får rymmas inom exploateringsnämndens investeringsplan för 2007.
3. Investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner. Kapitalkostnader för exploateringsnämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafik- och renhållningsnämnden och Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Stockholm den 7 mars 2007

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Carin Jämtin*, *Tomas Rudin*, *Teres Lindberg* och *Kersti Py Börjeson* (alla s) med hänvisning till reservationen av (s) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Förslaget innebär att det längs Lövstavägen anläggs en lokalgata varvid skärmhus planeras med entréer från gatan. Bakom dessa hus är en slänt som lutar uppåt mot en planare del nedanför Johannelundstoppens fot. På denna plattform föreslås ett flertal punkthus samt fyra lamellhus vid en platsbildning. Nya lokalgator anläggs på plattformen med förbindelse i områdets östra respektive västra del via lokalgata längs med Lövstavägen. Mitt på plattformen delar sig lokalgatan till två enkelriktade smalare gator och mellan dessa bildas ett kvarter med lamellhus och en torgliknande plats.

Området är oexploaterat och används i viss mån till fritidsaktiviteter. Delen närmast Lövstavägen är bullerstörd. Området är kuperat och uppbyggt av schaktmassor. Vid utformning av den nya bebyggelsen är det nödvändigt att avskärma buller från Lövstavägen. Det gäller också att beakta schaktmassornas stabilitet och målsättningen är att behålla så mycket som möjligt av massorna inom området.

I ärendet redovisas även projektets tidplan och belyses konsekvenser av projektet för miljön och trafikföringen i området samt beskrivs risker och osäkerhetsfaktorer.

Planerad byggstart beräknas till fjärde kvartalet 2007 och första inflyttning skulle då kunna ske ca ett år senare.

Nya bostäder planeras uppföras norr och söder om Lövstavägen på sträckan väster om tunnelbaneviadukten. Lövstavägen avses byggas om till boulevard och hastigheten på den omfattande trafiken (ca 15 000 fordon per dygn) föreslås sänkas till 50 km/tim. Upprättade detaljplaner syftar till att skapa en stadsliknande boendemiljö i omedelbar närhet till rekreationsområdet vid Johannelundstoppen.

Gatu- och fastighetsnämnden har den 15 februari 2005 fattat genomförandebeslut för upprustning av Lövstavägen med anledning av ny bebyggelse söder om vägen i stadsdelen Hässelby Gård. Marknämnden har den 26 januari 2006 fattat delgenomförandebeslut för flyttning av ledningar m.m. för ny bebyggelse norr om Lövstavägen i Johannelund.

Marknämnden har den 30 mars 2006 för sin del godkänt att investeringsutgifter om totalt 79 mnkr avsätts för genomförandet av exploatering inom projektet Johannelund.

Det nu aktuella genomförandebeslutet gäller ny infrastruktur för området norr om Lövstavägen. Detaljplanen Johannelundstoppen Dp 2002-16782-54 är ännu inte fastställd och det har framkommit protester från boende som tycker att bebyggelsen kommer för nära befintligt bostadsområde.

Markanvisningar i området norr om Lövstavägen har skett enligt följande. I planområdets västra del, intill kvarteret Torparflickan, har mark anvisats till Småa för 15 bostadsrättslägenheter i radhus. Inom det större området har mark anvisats till flerfamiljshus med fördelningen 160 - 170 bostadsrättslägenheter

till Skanska, ca 75 bostadsrättslägenheter till Abacus, 160 - 180 hyreslägenheter till Botrygg Bygg och ca 70 hyreslägenheter till Svenska Bostäder. Markförsäljning ska ske till Skanska och Abacus.

Marknämnden

Marknämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 mars 2006 att överlämna och återopa kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för Johannelund i Svinsta, att förlänga anvisningar av mark för bostadsbyggande i Johannelund till Skanska, Abacus, Botrygg Bygg och Svenska Bostäder samt till Småa för byggande av radhus intill Torparflickan med den ändrade fördelning som framgår av kontorets utlåtande, samt att för sin del godkänna genomförandet inom projektet Johannelund omfattande investeringsutgifter om 79 miljoner kronor samt överlämna detta till kommunfullmäktige för godkännande av genomförande och för att ge marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Reservation anfördes av Mikael Söderlund (m), Berthold Gustavsson (m), Anna Wersäll (m), Ulf Fridebäck (fp), Martina Lind (fp) och Gabriel Marawgeh (kd), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Åsa Romson (mp) enligt det av henne framställda yrkandet, *bilaga 1*.

Markkontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 mars 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Detta tjänsteutlåtande omfattar remiss av planförslag, förlängning och justering av markanvisningar samt genomförande av ny infrastruktur för området Johannelund intill Lövvästvägen i Vinsta.

Stadsbyggnadskontoret har remitterat planförslag för bostadsbebyggelse i området Johannelund i Vinsta för samråd. Området innehåller ca 500 lägenheter med blandade upplåtelseformer och en förskola. Målsättningen med det nya bostadsområdet är att skapa en attraktiv stadsliknande boendemiljö i fyra våningars flerbostadshus med mycket grönska omkring byggnaderna i omedelbar närhet till rekreationsområdet vid Johannelundstoppen. Den planerade bebyggelsen sker norr om Lövvästvägen på oexploaterad mark där schaktmassor har lagts upp i samband med tidigare exploateringar i Stockholm under 1960- och 70-talet. Styrande faktorer att ta hänsyn till vid utformning av den nya bebyggelsen är att avskärma buller från Lövvästvägen, schaktmassornas stabilitet och målsättningen att behålla så mycket som möjligt av massorna inom området.

Markanvisningarna till byggherrarna Abacus, BoTrygg Bygg, Småa, Skanska och Svenska Bostäder förlängs med ett år från beslutsdatum i marknämnden. Fördelning

av mark till byggherrarna föreslås enligt bilaga 2. I planområdets västra del, intill kvarteret Torparflickan, föreslås 15 bostadsrättslägenheter i mindre radhus på mark som anvisats till Småa. Inom det större området föreslås flerfamiljshus enligt fördelningen 160 -170 bostadsrättslägenheter till Skanska, ca 75 bostadsrättslägenheter till Abacus, 160 - 180 hyreslägenheter till Botrygg Bygg och ca 70 hyreslägenheter till Svenska Bostäder.

Stadens kostnader för ny infrastruktur inom området Johannelund har beräknats till 79 miljoner kronor samt därtill kommer kostnader för ledningsflytt och förberedelse för anläggande av lokalgata enligt delgenomförandebeslut i marknämnden 2006-01-26 då 12 miljoner kronor avsattes för detta. Tidigare inom närområdet, i samband med bostadsbyggande på andra sidan Lövestavägen, har gatu- och fastighetsnämnden fattat genomförandebeslut för upprustning av Lövestavägen mm. Ledningsomläggningen för området Johannelund samordnas med Lövestavägens upprustning. Byggstart för detta planeras våren 2006.

När ärendet redovisas i kommunfullmäktige kommer en investeringskalkyl att bifogas.

Bakgrund

Remissen

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd remitterat förslag till detaljplan för området Johannelund norr om Lövestavägen i Vinsta. Planförslaget medger ca 450 - 490 lägenheter inom ett nytt bostadsområde med flerfamiljshus samt 15 små radhus intill småhusområdet i Vinsta i detaljplaneområdets västra del.

Området är oexploaterat och används i viss mån till fritidsaktiviteter. Delen närmast Lövestavägen är bullerstörd. Området är kuperat och uppbyggt av schaktmassor. Geologisk inventering och geoteknisk undersökning liksom undersökning av markföroreningar har genomförts.

Lövestavägen trafikeras idag av ca 16 000 bilar per dygn. Områdets huvudinfart byggs från Lövestavägen mittför Kuskgränd. Där anläggs en cirkulationsplats i samband med annan exploatering på södra sidan av Lövestavägen. En cykelbana som löper längs Lövestavägen på dess norra sida ingår som en del i det övergripande cykelnätet i västerort.

Förslaget innebär att det längs Lövestavägen anläggs en lokalgata varvid skärmhus planeras med entréer från gatan. Bakom dessa hus är en slänt som lutar uppåt mot en planare del nedanför Johannlundstoppens fot. På denna platå föreslås ett flertal punkthus samt fyra lamellhus vid en platsbildning. Nya lokalgator anläggs på platån med förbindelse i områdets östra respektive västra del via lokalgata längs med Lövestavägen. Mitt på platån delar sig lokalgatan till två enkelriktade smalare gator och mellan dessa bildas ett kvarter med lamellhus och en torgliknande plats.

Tidigare markanvisningar

I gatu- och fastighetsnämnden, GFN, 2003-02-04 anvisades mark efter anbudstävling till Skanska för uppförande av 120 lägenheter med bostadsrätt och till Abacus för uppförande av 50 lägenheter med bostadsrätt. Förutsättningen vid anbudsförfarandet har varit försäljning av marken. Samtidigt anvisade gatu- och fastighetsnämnden mark till Duvkullen AB för byggande av 100 lägenheter med hyresrätt. Duvkullen har sen dess bytt namn till BoTrygg Bygg AB. Markanvisningarna förlängdes med ett år efter

beslut i GFN 2005-02-15.

Svenska Bostäder erhöll markanvisning för uppförande av 50 hyreslägenheter och Småa erhöll markanvisning för byggande av radhus med 25 – 30 lgh intill kv Torparflickan, båda anvisades under två år enligt beslut i GFN 2004-05-04.

Sen det första förslaget till bostadsbyggande invid Lövestavägen och Johannelundstoppens presenterades har området omformats. Olika strukturer för bebyggelse och vägnät inom bostadsområdet har studerats och förslaget har anpassats till vägutredningen om förbifart Stockholm. De första markanvisningarna har kunnat utökas. Förslag till markanvisningarnas läge framgår av bilaga 2. Byggherrarna har lämnat önskemål till fördelning sinsemellan inom området Johannelund.

Tidigare genomförandebeslut

Ett genomförandebeslut för upprustning av Lövestavägen antogs för det närliggande projektet vid Kuskgränd av GFN 2005-02-15 för den del som sammanhänger med bebyggelsen söder om Lövestavägen vid kvarteren Tamburen 1 och Farstun 1 inom Hasselby Gård. I det genomförandebeslutet ingick åtgärder vid Lövestavägen som skulle ha genomförts oberoende om området vid Johannelund skulle bebyggas eller ej.

Ett delgenomförandebeslut för flyttning av ledningar mm för ny bebyggelse i Johannelund i Vinsta beslutades av marknämnden 2006-01-26. I genomförandet ingår flyttning av ledningar, dels en elkabel dels en fjärrvärmeledning, samt förberedelse för lokalgata parallellt med Lövestavägen. Omläggning av elkabeln är nödvändig att genomföra innan sommaren 2006. Omkoppling av strömföringen i denna kabel kan endast ske under sommartid. Delgenomförandebeslutet omfattar 12 miljoner kronor, se bilaga 3.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

Bostadsområdet

Det nya området bör bli ett attraktivt bostadsområde. Det byggs tätt och sammanhållet med mycket grönska mellan byggnaderna. I området närhet finns skog och friområden vid Johannelund som medger goda möjligheter för fritidsaktiviteter inte bara för bostadsområdets innevånare utan även för boende i båda stadsdelarna Hasselby Gård och Vinsta med flera. Grönområdet rustas upp och dess möjlighet till olika fritidsaktiviteter ökar. Allmän parkering kommer att anläggas för att kunna ta emot besökare till rekreationsområdet vid Johannelund

Terrängen

Området är kuperat och höjdskillnaderna är stora inom området. Lövestavägen ligger på nivå + 23.5 och lokalgatan som går innanför denna ca en halvmeter högre. Nivån på platån är omkring + 31.

Geoteknik

Området består av fyllnadsmassor på lera. Geotekniska utredningar visar att man vid planeringen måste ta hänsyn till fyllningens stabilitet och lerans sättningsegenskaper. Detta innebär att massorna inte ska flyttas för mycket. Då kan områdets balans rubbas. Stabilitetsberäkningar av det föreslagna planområdet har utförts och prognosen är god. Ytterligare kontroll ska göras.

Massbalans

Inom området kommer schaktmassor att uppstå vid schakt för vägar, gångvägar och ledningar mm. Massorna har förts till området under 1960/70 talet då utbyggnad av

Stockholm skedde . Målet är att minimera schakt inom området och att det som schaktas ska kunna återanvändas inom området.

Markföreningar

Marken har undersökts och den är till största delen godtagbar vid bostadsbyggande. Området ska undersökas ytterligare innan byggstart och schaktmassorna ska i tidigt skede klassas för återanvändning alternativt föras till deponi.

Miljö

En av de största miljöfrågorna är buller från trafiken. Goda boendemiljöer går att åstadkomma genom att en tyst sida byggs mot gård för de byggnader som vetter mot Lövvästvägen. Byggherrarna har kompletterat ljudutredningen inför detaljplanarbetet.

Måluppfyllelse

Detaljplanen ger förutsättningar för ett tillskott av bostäder i Stockholm. Inom området planeras blandade bostadsformer. Andelen lägenheter som byggs för upplåtelse med bostadsrätt är ungefär lika stor som för hyresrätt. Antalet lägenheter är preliminärt ca 250 lägenheter med bostadsrätt, varav 15 i radhus, och ca 245 lägenheter med hyresrätt.

Näringsliv och jobb i regionen

Det planerade området innehåller bostäder. Med tanke på behovet av bostäder i regionen bör detta tillskott vara positivt för näringslivet. Detaljplanen medger också smärre kommersiell aktivitet i bottenvåningen av några byggnader.

I närområdet finns Vinsta arbetsområde. Företagsorganisationen har vid kontakter med staden sett positivt på detaljplanen Johannelund.

Service i området

Inom stadsdelen finns ett stort behov av barnstugor. Inom detaljplaneförslaget finns plats för en barnstuga för att tillgodose stadsdelens behov. Byggbolag för barnstugan har ännu inte utsetts av stadsdelsförvaltningen och markkontoret återkommer med förslag till markanvisning när så skett.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönområdet upprustas. Grönsambanden mellan Karl Bondes skog och skogspartier norr om bebyggelseförslaget förstärks.

Området omkring bebyggelsen får karaktären av stadsdelspark med möjlighet till rekreation med t ex bollspel, lek, promenad, picknick och solbad.

Ett centralt parkområde med karaktären av kvarterspark planeras mellan bebyggelsen.

Tillgänglighet i området

Området är tillgängligt trots att det är starkt kuperat. I öster är området tillgängligt via lokalgatans trottoar. I väster anläggs en gångväg på skrå genom områdets centrala parkområdet och den leder vidare till bostadsområdet på det övre planet.

Angöring med bil går att göra nära alla bostadsentréer.

Påverkan på barn

Lövvästvägen är en av de stora trafiklederna i Hässelby. Det är av största vikt att övergångsställen ordnas trafiksäkert. Samråd har skett med trafikkontoret angående utformning av övergångsställen. En gång- och cykelbro som redan idag leder över Lövvästvägen väster om lokalgatuslingan ger en helt säker övergång för t ex barngrupper och småbarnsfamiljer. Gångvägar i det nya bostadsområdet ansluter till denna gång- och cykelbro.

Lekplatser ordnas i parkområdet och lek- och bollsportsfält anordnas inom friområdet.

det vid Johannelundstoppen. En barnstuga finns med i planeringen av området.

Trafikfrågor

Samråd har skett med Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen beträffande utformning och skötsel av Lövstavägen, gatunät, gångbanor och parkering.

Lövstavägen

Högsta tillåtna hastighet på Lövstavägen förbi området är idag 70 km/h. Den nya bebyggelsen kräver, för att klara bullervärden och minimera risk för olyckor, att hastighetsgränsen på Lövstavägen sänks till 50 km/h. Korsningen med Kuskgränd, som också blir huvudinfart till det nya området, omformas till fartdämpande cirkulationsplats. Trafiken till och från området beräknas till ca 2000 fordon per dygn, då medräknat boendetrafik, servicetrafik till området, besökare till friområdet och trafik till barnstuga. I planförslaget ingår en direktinfart i östligt läge från Lövstavägen till Lövstavägens tänkta lokalgata.

Över Lövstavägen anläggs övergångsställen på var sida om cirkulationen. För dessa anser trafikkontoret att säkerheten skall klaras genom att bilarnas hastigheter nedbringas. Detta sker dels genom att övergångsställena höjs upp och dels genom själva cirkulationens hastighetssänkande effekt. Ett fristående signalreglerat övergångsställe föreslås över Lövstavägen invid Liljeörnsgatan. Det ger en gen förbindelse mellan de östligare delarna av Johannelundsområdet och Hässelby Gårds centrum med affärer och tunnelbana.

Lokalt gatunät

Gatunätet inom bostadsområdet utformas som en dubbelriktad rundfartslinga inom området. På platån är dock slingan uppdelad i två enkelriktade gator. Det mindre radhusområdet ansluts till gatunätet med en återvändsgata på kvartersmark.

Gångvägar och cykelbanor

Inom områdets blivande parkmark/naturmark behålls i stort sett befintliga gångvägar och nya anläggs där gångstråken behöver kompletteras. Ett huvudstråk för gående anläggs i det centrala grönområdet inom området.

Allmän gångväg som trottoar inom bostadsområdet ska vara minst 2,5 meter för att stadsdelsförvaltningen ska klara drift- och skötsel. I parkområdet kan gångvägar skötas och snöröjas med bredder från 2,0 meter.

Parallellt med Lövstavägen sammanfaller den nya föreslagna lokalgatan med det övergripande cykelstråket. Den föreslagna infarten för biltrafik öster om området måste utformas omsorgsfullt för att inte komma i konflikt med cykeltrafiken. En gata försörjer ett litet område i väster omfattande 15 mindre radhus. Denna väg utförs inom kvartersmark och samnyttjas med cykeltrafik. Gångväg läggs separat.

Parkering

Inom området ska parkering för boende och besökare ordnas inom kvartersmark. Vid markanvisning har förutsättningen varit att hälften av all parkering ska ske inom underjordisk parkering i garage. I detta projekt har det bl.a. av geotekniska skäl varit svårt att hitta lägen för garage till mer än en viss andel av de boendes parkering. Garagen placeras längs med Lövstavägen delvis i slutningen. Genom planens syfte att begränsa intrång i naturområde och uppnå en god stadsmiljö föreslås endast en större ytparkering, i områdets östra utkant.

Planförslaget innebär med detta att ena sidan av lokalgatuslingan görs till kvartersmark och reserveras för de boendes parkering. Trafikkontoret anser att tomtmarksparkering i form av längsgående fickor längs körbanan bör undvikas, i och med

att snöröjningen försvåras och den allmänna framkomligheten därmed tidvis försämras. Om sådana fickor ändå anläggs anser trafikkontoret ett skäligt krav vara att både parkeringen och de förehavanden som den är förenad med skall ske på den privata marken. Detta kan uppnås om fickorna görs 2,7 m djupa, dock kan 2,5 m accepteras inom detta område, enligt trafikkontoret.

På andra sidan av gatan föreslås allmän parkering för besökare till bostäderna, friområdet och andra inrättningar. Trafikkontoret anser att parkeringen i samband med nyexploateringar skall förläggas till tomtmark. Om detta inte sker fullt ut, som i detta planförslag, får den allmänna parkeringen regleras med städdag för snöröjningens skull. Eftersom motstående sida upptas av privata parkeringar måste utrymme för snöupplag beredas i rännstenen på stadens sida av gatan. Då utrymmet för rörlig trafik av stadsmiljöskäl är minimalt måste parkeringsutrymmet dimensioneras så att det vintertid kan hårbärgera både plogad snö och parkerade bilar.

För att de allmänna platserna inte skall användas som gratis boendeparkering måste de tidsbegränsas eller avgiftsbeläggas.

Gemensamhetsanläggning

Områdets topografi inom Johannelund har gjort det svårt att försörja varje fastighet med parkering inom dess gränser varför parkering ordnas inom gemensamhetsanläggning för hela området. Bedömning är att parkeringstalet för boendeparkering inklusive gästparkering bör vara ca 0,8 – 0,85 per lägenhet. För att tillgodose parkeringsbehovet finns parkering inom garage, kantstensparkering inom kvartersmark och parkeringstomt med möjlighet att anlägga parkeringsdäck. Totalt åstadkoms strax under 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Det finns även möjlighet att använda besöksparkeringen till friluftsområdet, som enligt ovan bör vara tidsbegränsad eller avgiftsbelagd, för de boendes besökare.

Planen förutsätter att funktioner inom området löses med gemensamhetsanläggning särskilt vad gäller parkering. Byggbolagen måste därför bilda en förening t ex samfällighetsförening för framtida skötsel av gemensamma parkeringsplatser, grönområden, vissa gångstråk mm.

Ekonomi

För att genomföra bostadsbebyggelsen på ett oexploaterat område behövs helt ny infrastruktur. Ett nytt lokalgatunät kommer att byggas för bostadsområdet. Grönområdet vid Johannelund rustas upp till ett område med fritidsaktiviteter samt att områdets grönstruktur samtidigt förstärks. Ett delgenomförandebeslut finns sen tidigare för ledningsflytt mm som utförs under vår och sommar 2006, enligt bilaga 3.

Försäljning av mark och upplåtelse av tomträtt ska ge intäkter som finansierar upprustning av grönområdet och ny infrastruktur inom området. Försäljning av mark inom Johannelund ger ca 52 miljoner kronor och intäkter av tomträtt ca 32 miljoner kronor i avgäldsunderlag vilket tillsammans är 85 miljoner kronor. Ett litet överskott förväntas.

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna. När ärendet redovisas för kommunfullmäktige kommer en utförlig investeringskalkyl med nuvärdesberäkning att bifogas.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Projektering och utredning mm	-6,0
Iordningställande av mark	-16,7
Anläggning	-46,0
Summa utgifter	-68,7
(Delgenomförande 2006) Tidigare beslut	-12,0
Inkomster	
Markförsäljning	53
Avgäldsunderlag	32
Summa inkomster	85
Sammanställning	
Resultat	4,3
Resultat per ekvivalent lägenhet ^[1]	935 kr

Investeringsbudget

Stadens utgifter och inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel beräknas kunna inrymmas i nämndens budget för 2006 och förslag till budget för 2007 med inriktning för 2008 och 2009.

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 79 miljoner kr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell (löpande priser) :

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	2009	Sena- re	Totalt
Utgifter (-)	-5,6	-0,8	- 18,7	- 16,1	- 14,4	-23,5	-79,0

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom marknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 310 000 kr per år. För Hässelby - Vällingby stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 800 000 kr per år. Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till ca 5,3 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,24 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Drift och underhåll (-)	-0,31
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	- 3,3
-avskrivning (-)	-2,0
Tomträttsavgäld	1,24
Drift och underhåll Sdn (-)	-0,80

Risker och osäkerhetsfaktorer

Några poster är svåra att beräkna i detta skede. Masshanteringen är svår att kostnadsbedöma på grund av osäkerhet om och vilka föroreningar som kan påträffas, marken närmast Lövvästvägen kan komma att behöva grundförstärkas och ytterligare upprustning av Lövvästvägen kan bli aktuell. Kostnadsberäkningar i park och naturområden är genomförda på mycket preliminära ritningar.

Markkontorets förslag

Markkontoret föreslår att remissen tillstyrks, att förlängningen av markanvisningarna godkänns samt att exploatering av Johannelund genomförs.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 december 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Norr om Lövvästvägen i Johannelund inom stadsdelen Vinsta planeras byggas ca 500 lägenheter, varav ca hälften hyresrättslägenheter. De flesta av bostadsrättslägenheterna avses byggas på mark som staden säljer till respektive byggherre.

Exploateringen beräknas medföra (i löpande prisnivå) investeringsutgifter om ca 91 mnkr och försäljningsinkomster om ca 58 mnkr. Därtill kommer intäkter från tomträttsavgälder som successivt ökar till ca 1,4 mnkr per år. Underhållskostnader för området beräknas uppkomma först efter 5 år medan driftkostnaderna successivt ökar i takt med att respektive bostadsetapp blir klar. Fr. o m. 2016 beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 1,4 mnkr per år.

Till följd av de relativt omfattande markförsäljningarna är ekonomin i projektet relativt fördelaktig men trots det beräknas ett mindre underskott. Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive tomträttsavgälder och driftkonsekvenser) fr.o.m.2007 beräknas i totalkalkylen uppgå till ca -8 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca -16 tkr per ekvivalent lägenhet.¹

Stadsledningskontoret anser att det ekonomiska resultatet för exploatering av området är acceptabelt och betydligt bättre än för flera andra exploateringsområden i ytterstaden. Stadsledningskontoret anser dessutom att den planerade exploateringen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att projektet genomförs på sätt som framgår i detta ärende.

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc., dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m²).

Bakgrund

Nya bostäder planeras uppföras norr och söder om Lövestavägen på sträckan väster om tunnelbaneviadukten. Lövestavägen avses byggas om till boulevard och hastigheten på den omfattande trafiken (ca 15 000 fordon per dygn) föreslås sänkas till 50 km/tim. Upprättade detaljplaner syftar till att skapa en stadsliknande boendemiljö i omedelbar närhet till rekreationsområdet vid Johannelundstoppen.

Gatu- och fastighetsnämnden har den 15 februari 2005 fattat genomförandebeslut för upprustning av Lövestavägen med anledning av ny bebyggelse söder om vägen i stadsdelen Hässelby Gård. Marknämnden har den 26 januari 2006 fattat delgenomförandebeslut för flyttning av ledningar mm för ny bebyggelse norr om Lövestavägen i Johannelund.

Det nu aktuella genomförandebeslutet gäller ny infrastruktur för området norr om Lövestavägen. Detaljplanen Johannelundstoppen Dp 2002-16782-54 är ännu inte fastställd och det har framkommit protester från boende som tycker att bebyggelsen kommer för nära befintligt bostadsområde.

Markanvisningar i området norr om Lövestavägen har skett enligt följande. I planområdets västra del, intill kvarteret Torparflickan, har mark anvisats till Småa för 15 bostadsrättslägenheter i radhus. Inom det större området har mark anvisats till flerfamiljshus med fördelningen 160 -170 bostadsrättslägenheter till Skanska, ca 75 bostadsrättslägenheter till Abacus, 160 - 180 hyreslägenheter till Botrygg Bygg och ca 70 hyreslägenheter till Svenska Bostäder. Markförsäljning ska ske till Skanska och Abacus.

Ärendet

Förslaget innebär att det längs Lövestavägen anläggs en lokalgata varvid skärmhus planeras med entréer från gatan. Bakom dessa hus är en slänt som lutar uppåt mot en planare del nedanför Johannelundstoppens fot. På denna platta föreslås ett flertal punkthus samt fyra lamellhus vid en platsbildning. Nya lokalgator anläggs på plattan med förbindelse i områdets östra respektive västra del via lokalgata längs med Lövestavägen. Mitt på plattan delar sig lokalgatan till två enkelriktade smalare gator och mellan dessa bildas ett kvarter med lamellhus och en torgliknande plats.

Området är oexploaterat och används i viss mån till fritidsaktiviteter. Delen närmast Lövestavägen är bullerstörd. Området är kuperat och uppbyggt av schaktmassor. Vid utformning av den nya bebyggelsen är det nödvändigt att avskärma buller från Lövestavägen. Det gäller också att beakta schaktmassornas stabilitet och målsättningen är att behålla så mycket som möjligt av massorna inom området.

I ärendet redovisas även projektets tidplan och belyses konsekvenser av projektet för miljön och trafikföringen i området samt beskrivs risker och osäkerhetsfaktorer.

Planerad byggstart beräknas till fjärde kvartalet 2007 och första inflyttning skulle då kunna ske ca ett år senare.

Ärendets beredning

Marknämnden har den 30 mars 2006 för sin del godkänt att investeringsutgifter om totalt 79 mnkr avsätts för genomförandet av exploatering inom projektet Johannelund.

² Staden har en lägre avgäldsnivå för hyresrätter som trappvis uppnås efter 10 år. Tillämpningen med olika principer för hyresrätter och bostadsrätter har överklagats och är föremål för rättslig prövning.

Beslutet underställs nu kommunfullmäktige för godkännande.

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av ekonomiavdelningen i samråd med infrastrukturavdelningen. Stadsledningskontorets synpunkter

Områdets förutsättningar

Den nu aktuella investeringen ingår i projektet Lövsta Allé, med planerat bostadsbyggande både söder och norr om Lövstavägen. Planprocessen för området har varit mycket utdragen, inte minst till följd av synpunkter från boende i närområdet. I föreliggande ärende redovisar och kommenterar stadsledningskontoret det beräknade totala ekonomiska resultatet för planerad exploatering norr om Lövstavägen.

Ombyggnaden av Lövstavägen till boulevard omfattar bara sträckan utmed planerad exploatering. Beträffande övriga delsträckor får beslut om eventuell ombyggnad ske i särskild ordning. För området närmast tunnelbanestationen Johannelund får planerna på bostadsexploatering vila eftersom vägverket ännu inte vet var anslutningar till den kommande Förbifart Stockholm ska anläggas.

Beslutsunderlag

Gatu- och fastighetsnämnden har fattat inriktningsbeslut för projektet år 2002. Beslutsunderlaget uppfyllde inte gällande krav enligt stadens då gällande riktlinjer för investeringsbeslut, bl.a. saknades uppgifter om investeringsutgifternas storlek samt bedömning av risk och osäkerhet. Stadsledningskontoret anser att beslutsunderlaget skulle ha utformats enligt kraven i kommunstyrelsens anvisningar.

I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut följer beslutsunderlaget i stort stadens gällande regler för utformning av genomförandebeslut. Det saknas dock viss information, t.ex. en redogörelse för hur man genom alternativa lösningar kan förbättra det ekonomiska resultatet. Det finns inte heller någon nuvärdeskalkyl, som istället upprättats först inför ärendets behandling i kommunfullmäktige. Stadsledningskontoret förutsätter att nuvärdeskalkyler fortsättningsvis ingår i underlaget när nämnden beslutar i liknande ärenden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Stadsledningskontoret anser att avsnittet om risker och osäkerheter i marknämndens beslutsunderlag borde kunna vara mer utförligt. Efter komplettering kan framhållas bl.a. följande risker och osäkerheter i projektet.

Det finns viss osäkerhet i tidplanen, framförallt på grund av att detaljplanen kan komma att överklagas. Vid en försening av genomförandet kan detta medföra ökade investeringsutgifter p.g.a. överhettad byggkonjunktur.

Osäkerheten om de tekniska förutsättningarna gäller framförallt masshanteringen och markkontoret har aviserat att marken närmast Lövstavägen kan komma att behöva grundförstärkas och att ytterligare upprustning av Lövstavägen kan bli aktuell. Stadsledningskontoret förutsätter att en utvidgning av projektet kommer att beslutas i särskild ordning inom ramen för gällande investeringsregler.

Vidare finns oklarheter i de ekonomiska förutsättningarna med anledning av den överhettade byggkonjunkturen. Dessutom pågår rättstvist om stadens avgäldssättning². De ekonomiska kalkylerna för projektet har försiktigtvis grundats på en låg avgäldsnivå och trappvis uppräknings av avgäldsintäkterna för hyresrätter.

Ekonomiskt resultat

Exploateringen beräknas medföra (i löpande prisnivå) investeringsutgifter om ca 91 mnkr och försäljningsinkomster om ca 58 mnkr. Jämfört med marknämndens beslutsunderlag har även tagits med utgifter om 12 mnkr för ledningsflyttning m.m., som marknämnden godkände i januari 2006.

I det ekonomiska resultatet inräknas även årliga intäkter från tomträttsavgälder, som successivt ökar till ca 1,4 mnkr per år. Vidare ingår årliga drift- och underhållskostnader. Underhållskostnaderna för området ca 0,4 mnkr beräknas uppkomma först efter 5 år. Driftkostnaderna beräknas successivt öka till ca 1,0 mnkr per år.

Till följd av de relativt omfattande markförsäljningarna är ekonomin i projektet relativt fördelaktig (se nedan). Detta hindrar dock inte att man bör pröva möjligheter att nå ett ännu bättre resultat. Stadsledningskontoret har frågat vilka konsekvenser som uppstår om man försöker öka exploateringsgraden. Enligt markkontorets bedömning är det emellertid omöjligt att genomföra en ökad exploatering och kontoret hänvisar därvid till de protester som redan finns mot genomförandet av nu föreslagen detaljplan.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive tomträttsavgälder och driftkonsekvenser) fr.o.m. 2006 beräknas uppgå till ca -8 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca -16 tkr per ekvivalent lägenhet. Om intäkterna från dessa hyresrättslägenheter istället skulle beräknas på samma sätt som bostadsrätter (med högre avgäld och utan trappa) blir nuvärdet bättre = ett överskott om ca 11 mnkr, motsvarande ca +23 tkr per ekvivalent lägenhet.

Ett kompletterande nyckeltal är exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet och detta värde beräknas uppgå till ca 126 tkr (i löpande prisnivå). Nyckeltalet för exploateringar i ytterstaden brukar ligga betydligt högre, varför utgiften i detta fall får betraktas som relativt låg.

Fram till 2010 uppstår ett betydande överskott i stadens resultatredovisning, framförallt genom reavinster. Därefter medför projektet en belastning på stadens löpande ekonomi men den avtar dock successivt p.g.a. trappvis ökning av tomträttsavgälder (t.o.m. 2016) och en kontinuerlig minskning av räntekostnader. Årskostnaderna är som mest ca 6,5 mnkr år 2011 men redan 2015 har de reducerats till ca 5,3 mnkr.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret anser att det ekonomiska resultatet för exploatering av området är acceptabelt och betydligt bättre än för flera andra exploateringsområden i ytterstaden.

Stadsledningskontoret anser dessutom att den planerade exploateringen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att projektet genomförs på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifterna inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för den nya exploateringsnämnden och att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

RESERVATIONER M.M.

Marknämnden

Reservation anfördes av Mikael Söderlund (m), Berthold Gustavsson (m), Anna Wersäll (m), Ulf Fridebäck (fp), Martina Lind (fp) och Gabriel Marawgeh (kd) enligt följande

Marknämnden beslutar

1. att delvis bifalla kontorets förslag till beslut samt
2. att därutöver anföras följande

För att få en långsiktigt hållbar parkeringssituation i området krävs att det planeras för ett parkeringstal på 1,0 parkeringsplats per lägenhet.

Marken i det aktuella ärendet bör säljas till exploatören istället för att upplåtas med tomträtt.

Reservation anfördes av Åsa Romson (mp) enligt följande

Att avslå kontorets förslag

Att anföras följande:

Miljöpartiet motsätter sig exploateringen vid Johannelundstoppen norr om Lövstavägen eftersom detta utgör rekreationsyta för många i området och är utpekad som viktig spridningskorridor i översiktsplanen.

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	Ar	tom 2005
Utgifter**	investeringsutgift, markförvärv	0
	investeringsutgift kvartensmark	-4
	investeringsutgift allmän platsmark	0
	Summa investeringsutgifter	-4,2
Deltumma investeringar	Underhållskostnader TRN	
	Driftkostnader TRN/SDN	
Deltumma övriga utgifter/kostnader		
	Summa negativa kassaflöden*	0,0
Inkomster**		-4,2
Investeringar	investeringar kvartensmark	0
	investeringar allmän platsmark	0
Deltumma investeringar		
	Summa investeringar	0,0
Försäljningsinkomster		
	Summa försäljningsinkomster	0,0
Löpande inkomster/utgifter		
	Övriga inkomster/utgifter	0
Deltumma övriga inkomster/utgifter		
	Summa positiva kassaflöden*	0,0
Nettokassaflöde		-4,2

Projektspecifika avskattningar	
Exploateringskostnad kr/krav	
lägenhet i löpande prisnivå	22,5 tkr
Exploateringskostnad kr/krav	
BTA i löpande prisnivå	1,3 tkr

Kalkylen upprättad av:
Johan Libelus, markkontoret

Kalkylen granskad av:
Hans Skogsfors, stadsledningskontoret

Investeringsskalkyl										
Mnkr	Ar	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
Utgifter**	investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	investeringsutgift kvartensmark		-3,6	-3,6	-4,9	-4,8	-4,9	-3,8	0,0	0,0
	investeringsutgift allmän platsmark		-2,4	-5,6	-16,6	-17,8	-9,6	-9,1	0,0	0,0
	Summa investeringsutgifter		-6,0	-9,1	-21,5	-22,6	-14,5	-12,9	0,0	0,0
Deltumma investeringar	Underhållskostnader TRN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Driftkostnader TRN/SDN		0,0	0,1	0,5	0,7	0,9	0,9	0,9	0,9
Deltumma övriga utgifter/ kostnader			0,0	0,1	0,5	0,7	0,9	0,9	0,9	0,9
	Summa negativa kassaflöden*		-6,0	-9,0	-21,0	-21,9	-13,7	-12,0	0,9	0,9
Inkomster**	investeringsinkomster kvartensmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deltumma investeringar			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Försäljningsinkomster		0,0	0,0	39,7	8,7	9,2	0,0	0,0	0,0
Deltumma försäljningsinkomster			0,0	0,0	39,7	8,7	9,2	0,0	0,0	0,0
	Löpande inkomster/utgifter avskatt		0,0	0,0	0,2	0,3	0,4	0,6	0,7	0,7
Deltumma övriga inkomster/utgifter			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Summa positiva kassaflöden*		0,0	0,0	0,2	0,3	0,4	0,6	0,7	0,7
Nettokassaflöde			-6,0	-9,0	-20,8	-21,6	-13,3	-11,3	0,9	0,9
Restvärden**			-6,0	-9,0	-19,9	-12,9	-4,0	-11,5	1,6	1,6
	Tomtåttavskattningar									
Driftkostnader TRN och SDN			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Summa restvärden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettokassaflöde - inkl. restvärden			-6,0	-9,0	-19,9	-12,9	-4,0	-11,5	1,6	1,6
Nettonuvärde, diskontering 5 %			-8							
Nettonuvärde per kvadratmeter			-15							
Resultat analys										
Resultatpåverkan nämnd **			0,0	0,0	0,2	0,3	0,4	0,6	0,7	0,7
	Löpande inkomster/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	-4,2	-4,2	-4,2
	Internutgifter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8	-1,8
	Avskrivningar		0,0	0,0	31,9	6,4	6,9	-1,8	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan nämnd			0,0	0,0	32,1	6,7	6,1	-7,4	-5,3	-5,3
	Resultatpåverkan TRN och SDN									
Resultatpåverkan TRN och SDN	Löpande inkomster/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Underhållskostnader TRN		0,0	-0,1	-0,5	-0,7	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9
Summa resultatpåverkan TRN och SDN			0,0	-0,1	-0,5	-0,7	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9

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