

**Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/746)**

## **Överenskommelse om exploatering inom fastigheten Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 i Mariehäll med Archimedes Fastighets AB**

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Archimedes 1 samt del av Mariehäll 1:10 omfattande utgifter om 116 mnkr och investeringsinkomster om 64 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

**Föredragande borgarrådet Karin Wanngård** anför följande.

Ärendet

Inom Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 planeras för byggnation av cirka 770 nya bostäder, varav cirka 610 bostadsrätter och cirka 160 hyresrätter. Planen möjliggör bland annat en ny förskola, en gruppbostad, nya torgytor och park inklusive ett nytt gångstråk.

Som en följd av bostadsbyggnationen inom Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 behöver allmänna gator och torg om- eller nybyggas. 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 av 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 AB Stockholmshem.

Genomförandebeslutet berör både exploateringen inom Archimedes 1 och Mariehäll 1:10.

Projektets investeringsutgifter överstiger 50 mnkr, vilket är beloppsgränserna för när exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut gällande investeringar. Exploateringsnämnden har därför hemställt ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

## Beredning

Ärendet har beretts av Exploateringsnämnden och remitterats till Stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att projektekonomin visar ett mindre underskott och viss ekonomisk risk och anser att projektet ändå är godtagbart då det tillför bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och innebär ett angeläget tillskott av hyresrätter i ett stadsutvecklingsområde som annars domineras av bostadsrätter på privatägd mark. Vidare konstaterar Stadsledningskontoret att en flytt av den så kallade gula villan inte ryms inom projektbudgeten och förutsätter att en eventuell flytt och alternativ placering av gula villan i närområdet finansieras av den externa aktör som övertar byggnaden.

## Mina synpunkter

Det aktuella projektet innebär ett viktigt tillskott av bostäder i Stockholm och bidrar tydligt till målet om 80 000 bostäder till år 2025, samt allmännyttans ambitiösa nybyggnadsmål. Jag kan också konstatera att projektet ligger i linje med översiktsplanens inriktning och är en del av att omvandla det gamla industriområdet i Ulvsunda till blandad stad med bostäder och verksamheter. Inom ramen för projektet ska exploateringskontoret undersöka om det finns externa intressenter och möjlighet att ställa upp gula villan på annan plats i närområdet.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.  
**Reservation** anfördes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) enligt följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarråds förslag till beslut bifalles delvis.
2. Exploateringsnämnden uppdras att återkomma med ett reviderat genomförandebeslut i enlighet med vad som anförs nedan.
3. Därutöver anförs följande.

När vi utvecklar Stockholms fysiska miljö måste vi också ha insikt över konsekvenserna för den sociala hållbarheten. Att planera för tusentals nya medborgare i områden där det saknas tillräckligt med skol- eller förskoleplatser är att bygga in nya sociala problem som lätt hade kunnat avvärijas om bara planeringen mellan stadens olika förvaltningar hade haft ett tydligare ledarskap.

Nu kan vi se att utbildningsnämnden avstyrkt den detaljplan som nyligen passerade stadsbyggnadsnämnden på grund av brist på skolplatser. De skriver att områdets enda grundskola, Mariehällsskolan, inte kan inrymma det prognostiserade tillskottet av elever och att minst en skola till behövs för att tillgodose behovet. Vi ser med stor oro på att antalet skolplatser inte kommer att räcka och att ytterligare skollokaler inte hinner färdigställas i tid i närområdet.

För att föreliggande projekt ska kunna genomföras behöver den så kallade gula villan renoveras och flyttas eller, som exploateringsnämndens majoritet förordar, rivas. Bilder av byggnaden visar en äldre trävilla med renoveringsbehov. Idag inhyser huset ett café. Vi menar att det är anmärkningsvärt att staden inte sköter om sina fastigheter bättre, utan låter det gå så långt att rivning framställs som det enda alternativet. Vi vill se ett förslag på hur ett bevarande av gula villan skulle kunna ske på det mest kostnadseffektiva sättet.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Ärendet återremitteras till exploateringsnämnden.
2. Exploateringsnämnden uppdras att tillsammans med utbildningsnämnden och SISAB lösa det framtida behovet av fler skolplatser innan markanvisningen kan ges.
3. Exploateringsnämnden uppdras att flytta och bevara Gulan villan.
4. Därutöver anförs följande.

När vi utvecklar Stockholms fysiska miljö måste vi också ha insikt över konsekvenserna för den sociala hållbarheten. Att planera för tusentals nya medborgare i områden där det saknas tillräckligt med skol- eller förskoleplatser är att bygga in nya

sociala problem som lätt hade kunnat avvärijas om bara planeringen mellan stadens olika förvaltningar hade haft ett tydligare ledarskap.

Nu kan vi se att utbildningsnämnden avstyrkt den detaljplan som nyligen passerade stadsbyggnadsnämnden pga. brist på skolplatser. De skriver att områdets enda grundskola, Mariehällsskolan, inte kan inrymma det prognostiserade tillskottet av elever och att minst en skola till behövs för att tillgodose behovet. Vi ser med stor oro på att antalet skolplatser inte kommer att räcka och att ytterligare skollokaler inte hinner färdigställas i tid i närområdet.

För oss liberaler är det helt obegripligt att bygga in skolbrist redan på ritbordet. Både detaljplanerna och markanvisningarna måste, i enlighet med utbildningsnämndens samrådssvar till stadsbyggnadsnämnden, tillbaka till ritbordet fram till dess att skolfrågan för området är löst.

Gula villan är ett av allt färre hus av de som uppfördes i slutet av 1800-talet, eller början på 1900-talet, som finns kvar i staden. Vår mening är att det finns ett egenvärde i att försöka bevara vårt historiska kulturarv även i stadsplaneringen. Därför vore en rivning väldigt sorglig. Vi föreslår att exploateringsnämnden påbörjar ett arbete med att flytta huset och uppföra det på annan lämplig plats där det fortsatt kan tillföra värden.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Archimedes 1 samt del av Mariehäll 1:10 omfattande utgifter om 116 mnkr och investeringsinkomster om 64 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

Stockholm den 30 maj 2018

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

*Ulrika Gunnarsson*

**Reservation** anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Lotta Edholm (L) med hänvisning till Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

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.

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

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. 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 procent av de totala kostnaderna. Exploateringsbidraget har kostnadsberäknat till cirka 50 mnkr i prisnivå maj 2017.

Staden förvärvar cirka 205 kvm tomtyta av nuvarande Archimedes 1 mot en ersättning om cirka 12 mnkr i prisnivå juni 2017.

Staden avser att föra över denna mark till den blivande fastigheten inom Mariehäll 1:10 som ska upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem.

I den norra delen av detaljplaneområdet föreslås befintlig park utvecklas.

Investeringsutgifterna (inkl. förvärv) för projektet beräknas till cirka 116 mnkr, varav 4,5 mnkr är utgifter före år 2018, och investeringsinkomsterna till cirka 64 mnkr i löpande prisnivå. Av investeringsinkomsterna utgörs huvuddelen av exploateringsbidrag. Projektbudgeten inrymmer ingen flytt av den gula villan, i enlighet med exploateringsnämndens uppdrag att utreda alternativ placering, som finns i den östra delen av planområdet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 2 mnkr motsvarande 2 000 kr/ekvivalent lägenhet.

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

exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,4 mnkr per år.

Bolaget och staden delar på den ekonomiska risken för utbyggnad av allmän plats, där bolaget står för 72 procent av den totala kostnaden. En kvarvarande risk är att investeringarna på allmän plats förutsätter ledningsomläggning vilket endast är grovt kostnadsuppskattat. Stadens kalkyl innehåller en viss budgetreserv som tar hänsyn till ovan nämnda ekonomiska osäkerheter.

Projektets investeringsutgifter överstiger 50 mnkr, vilket är beloppsgränserna för när exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut gällande investeringar. Exploateringsnämnden har därför hemställt ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 19 april 2018 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att bifalla kontorets förslag till beslut.
2. Exploateringsnämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att utreda alternativ placering av gula villan i närområdet.
3. Exploateringsnämnden beslutar att därutöver anföra:

Det är glädjande att arbetet går vidare med bostäder i Mariehäll. Gamla byggnader utgör en viktig markör i nya stadsdelar och kan bidra till både trivsel och trygghet. Vi ser dock att den föreslagna platsen i detaljplanen inte fullt ut uppnår målen med att flytta gula villan på grund av att tillgängligheten till parken blir sämre och fasadbyte är ett måste. Kontoret ska därför undersöka om det finns externa intressenter och möjlighet att ställa upp villan på annan plats i närområdet.

*Reservation* anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Abit Dundar (L), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 3 april 2018 har i huvudsak följande lydelse.

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.

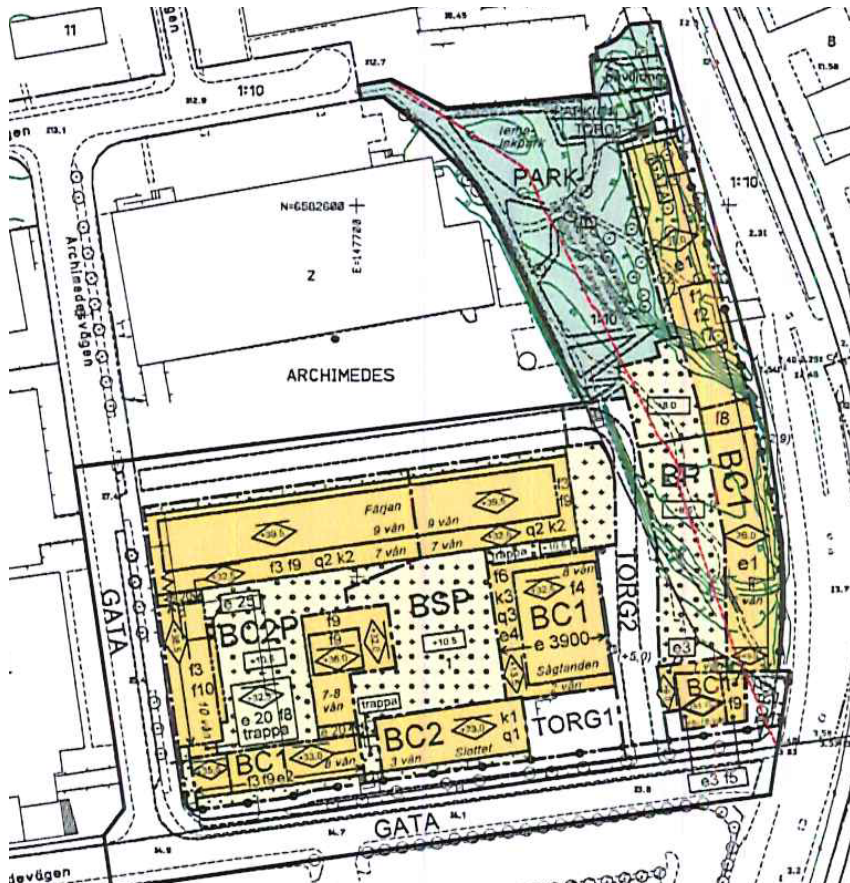


Projektområdets läge i Mariehäll i Bromma

#### Detaljplaneförslaget

Detaljplaneförslaget medger byggnation av totalt ca 770 nya bostäder, varav ca 610 bostadsrätter och ca 160 hyresrätter. Planen möjliggör även för lokaler i entré våningarna, 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 Mariehäll 1:10 i stadsdelen Mariehäll, Dp 2014-17690.

Detta genomförandebeslut berör både exploateringen inom Archimedes 1 och Mariehäll 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 hems 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 sk ”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.

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:

---

<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).

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</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.

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

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Senare</b>	<b>menta</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,4	1,4	1,4	max 1,4	år 2025 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 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>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

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 nåbarhet 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 kollektivtrafiknära läge.

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.

## Beredning

Ärendet har initierats av Exploateringsnämnden och remitterats till Stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 3 maj 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadens långsiktiga mål är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030. För att säkerställa måluppfyllelse på kortare sikt har målet i och med kommunfullmäktiges budget 2015 kompletterats med målet att 40 000 bostäder ska påbörjas fram till år 2020. Stadens investeringsstrategi anger att staden bör prioritera områden för bostadsexploatering där det finns eller planeras infrastrukturlösningar.

Stadsledningskontoret konstaterar att förslaget i enlighet med Stockholms översiktsplan är en del av att omvandla det gamla industriområdet i Ulvsunda och södra Mariehäll till en blandad stad med bostäder och verksamheter. Projektet bidrar även till stadens bostadsmål för allmännyttan.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomi visar ett mindre underskott och viss ekonomisk risk. Stadsledningskontoret anser att projektet ändå är godtagbart då det tillför bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och innebär ett angeläget tillskott av hyresrätter i ett stadsutvecklingsområde som annars domineras av bostadsrätter på privatägd mark.

Stadsledningskontoret konstaterar att en flytt av den så kallade gula villan inte rymms inom projektbudgeten och förutsätter att en eventuell flytt och alternativ placering av gula villan i närområdet finansieras av den externa aktör som övertar byggnaden.

Stadsledningskontorets föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Archimedes 1 samt del av Mariehäll 1:10 omfattande utgifter om 116 mnkr och investeringsinkomster om 64 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

*Reservation* anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) enligt följande.

1. Att delvis bifalla kontorets förslag till beslut.
2. Att kontoret återkommer med ett förslag på hur gula villan kan restaureras.

För att föreliggande projekt ska genomföras behöver den så kallade gula villan renoveras och flyttas eller, som kontoret förordar, rivas. Tittar man på bilder av byggnaden ser man en äldre trävilla med renoveringsbehov. Idag inhyser huset ett café. Vi menar att det är anmärkningsvärt att staden inte sköter om sina fastigheter bättre utan låter det gå så långt att rivning framställs som det enda alternativet. Kontoret lyfter fram de stora kostnaderna för att renovera, flytta och förvalta byggnaden. Vi menar att kontoret ska återkomma med ett förslag på hur detta skulle kunna ske på det mest kostnadseffektiva sättet.

*Reservation* anfördes av Abit Dundar (L) enligt följande.

1. Att delvis bifalla förslaget.
2. Att Gula villan renoveras och flyttas till lämplig plats.
3. Att därutöver anföra:

Det är alltid glädjande med planer som kommer att resultera i många nya bostäder. Det aktuella området är dock speciellt attraktivt, varpå vi gärna hade sett att förslaget gjordes ännu något tätare i hänsyn till antalet bostäder. Gula villan är ett av allt färre hus av de som uppfördes i slutet av 1800-talet, eller början på 1900-talet, som finns kvar i staden. Vår mening är att det finns ett egenvärde i att försöka bevara vårt historiska kulturarv även i stadsplaneringen. Därför vore en rivning väldigt sorglig. Vi föreslår att kontoret påbörjar arbetet med att flytta huset och uppföra det på annan lämplig plats där den fortsatt kan tillföra värden.