

**Tid** Torsdagen den 23 mars 2023 kl. 16.30 – 16.40  
**Plats** Bråvallasalen, Stadshuset  
**Justering** Måndagen den 3 april 2023 §§ 1-16, 18, 19, 20, 22, 23, 24

*Omedelbart justerade paragrafer*

**Justering** Torsdagen den 23 mars 2023, §§ 17, 21

Anders Österberg

Dennis Wedin

**Närvarande**

**Beslutande ledamöter:**

Anders Österberg (S) ordföranden  
Dennis Wedin (M) vice ordföranden

Margareta Stavling (S)  
Anders Göransson (S)  
Ida Mohlander (S)  
Clara Lindblom (V)  
Jonathan Metzger (V)  
Lennart Tonell (MP)  
Rita Valanko (M)  
Fredrik Sand (M)  
Anders Edin (SD)  
André Nilsson (L)  
Svante Linusson (C)

**Tjänstgörande ersättare:**

**Ersättare:**

Emil Bustos (S)  
Tove Lönstad (S)  
Bengt-Olov Tengmark (S)  
Maj-Len Eklund (S)  
Tim Schnoor (V) §§ 1-18, 20-24  
Agneta Sundberg (V)  
Felix Schartner Giertha (MP)  
Robert Stahre (M)  
Torbjörn Ebérus (M)  
Patrick Amofah (C)  
Aron Modig (KD)

**Tjänstemän:**

Förvaltningschefen Thomas Andersson, Jenni Almgren, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Eleonor Eklind Forslin, Sverker Henriksson, Anders Johnson, Daniel Roos, Peter Svärd och Carolina Zandén samt nämndsekreterare Kerstin Thörner, personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-6.

**§ 14****Markanvisning för skola, idrottshall och parkering inom fastigheten Sköndal 1:8 i Sköndal till Skolfastigheter i Stockholm AB. Tillägg till föravtal för Program för Stora Sköndal samt föravtal med Förvaltnings AB Storskogen**

Dnr E2021-00467

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner markanvisning för skol- idrott- och parkeringsändamål inom fastigheten Sköndal 1:8 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till föravtal med Stora Sköndal Framtidsutveckling AB.
3. Exploateringsnämnden godkänner föravtal med Förvaltnings AB Storskogen.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 8,5 mnkr (inriktningsbeslut).

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 1 mars 2023.

**Nämndens behandling av ärendet****Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Anders Österberg (S) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Vid protokollet  
Kerstin Thörner

**Handläggare**  
Mattias Sjöberg  
08 508 266 92

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-03-23

## **Markanvisning för Skola, idrottshall och parkering inom fastigheten Sköndal 1:8 i Sköndal till Skolfastigheter i Stockholm AB. Tillägg till föravtal för Program för Stora Sköndal samt föravtal med Förvaltnings AB Storskogen**

### **Inriktningsbeslut**

#### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner markanvisning för skol- idrott- och parkeringsändamål inom fastigheten Sköndal 1:8 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till föravtal med Stora Sköndal Framtidsutveckling AB.
3. Exploateringsnämnden godkänner föravtal med Förvaltnings AB Storskogen.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 8,5 mnkr (inriktningsbeslut).

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 92  
Växel 08-508 276 00  
mattias.sjoberg@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

Huvudprojektet Program för Stora Sköndal omfattar utbyggnad av ca 4500 bostäder på privat mark som ägs av Stora Sköndal framtidsutveckling AB, härnäst kallad FUAB, som i sin tur ägs av Stiftelsen Stora Sköndal.

Projektet Etapp 2a utgör den andra etappen i utbyggnaden av Stora Sköndal inom ramen för Program för Stora Sköndal och kommer att omfatta ca 1600 bostäder. Staden kommer i detta projekt att markanvisa mark för skoländamål till Skolfastigheter i Stockholm AB, härnäst kallad SISAB, som ska uppföra en skola, idrottshall och eventuellt parkeringsgarage. Marken ska upplåtas med tomträtt. Staden kommer att bygga ut en första etapp av Sköndalsvägen inom ramen för Etapp 2a.

Ett föravtal för programmet tecknades 2017. För att reglera utbyggnaden av programområdet behöver ett inriktningsbeslut för programmet fattas och ett tillägg till befintligt föravtal tecknas. Bland annat finns ett behov att reglera kommande utbyggnadskostnader för Sköndalsvägen.

Föreslaget tillägg till föravtal innebära att FUAB, för utbyggnaden av Sköndalsvägen, ska genom exploateringsbidrag betala 39 mnkr i prisnivå april 2022. Utbyggnaden avses att genomföras av Trafikkontoret. Utbetalningen av exploateringsbidraget ska fördelas över programmets kommande etapper.

Tillägg till föravtal reglerar även förutsättningarna för stadens förvärv av mark för skoländamål. Vidare innehåller avtalet förtydligande om investeringsmoms, inriktning för sopsugsutbyggnad och garage.

Ett föravtal behöver även tecknas med Förvaltnings AB Storskogen härnäst kallad Storskogen, som äger fastigheten Sköndal 1:14 som ingår i detaljplanen för etapp 2A. Bolaget ägs i sin tur av Malmegårds Fastighets AB. Förslaget till föravtal innebär att Storskogen förbinder sig att avtala med FUAB om att bidra till att bekosta utredningar och utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet proportionellt mot den byggrätt som tillkommer dem genom detaljplanen. Storskogen ska även bidra till utbyggnad av Sköndalsvägen samt bekosta en del av stadens arbete i projektet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 137,6 mnkr och inkomsterna beräknas till cirka 102,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent.

Det finns inga försäljningsinkomster i projektet. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-03-16

Exploateringen kräver en ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Trafikkontoret har för avsikt att fatta ett separat beslut avseende sin del av finansieringen av utbyggnaden av Sköndalsvägen

## **Bakgrund och grunddrag för Program för stora Sköndal och detaljplanen etapp 2A.**

### **Bakgrund**

Fastigheten Sköndal 1:1 sträcker sig från Sköndalsvägen i väst till Flatens naturreservat i öst och mellan Drevviken i söder och marken kring Thorsten Levenstams Väg och kyrkogården i norr. Den omfattar ca 75 hektar mark och ägs av FUAB.

Gällande detaljplan för området vann laga kraft 1964-10-15 och anger D, dvs specialområde diakoni. Gatunätet drivs privat men planen visar bland annat ett x-område för tillgänglighet över fastigheten. Stiftelsens vårdverksamhet och högskola samt höga natur- och kulturvärden präglar idag programområdet. Stads- och landskapsbilden är typisk för institutionsparken med sin varierade bebyggelse, olika naturtyper och blandad markanvändning.

FUAB vill utveckla fastigheten med blandad upplåtelseform; vårdverksamheter samt hyresrätter och bostadsrätter.

### **Program för stora Sköndal**

För att utveckla fastigheten har Program för Stora Sköndal tagits fram. Start PM för programmet antogs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015. Programmet medger en utbyggnad av totalt ca 4500 bostäder och en ökning från 1000 till 2000-3000 arbetsplatser. Bebyggelsestrukturen i området kommer att utgöras av grupper av sammansatta kvartersvolymmer med varierade byggnadshöjder som är koncentrerade till de östra delarna av området. I den västra delen av området bevaras i större

utsträckning befintlig kulturmiljö och ekologiska kärnområden. Skogen i områdets sydöstra del kommer att bevaras.

Genomförandet av programmet innebär ny- och ombyggnad av flera gator. Den nuvarande Thorsten Levenstams väg ska byggas om i sin helhet och bli huvudgata i form av en rundslinga med två utfarter mot Sköndalsvägen där den ena övergår till Nils Lövgrens väg. En ny huvudgata ska byggas ut och ansluta till Pepparkaksgränd som har utfart mot Sandåkravägen vilket bedöms förbättra trafiksituationen i hela Sköndal. Vidare tillkommer flera mindre lokalgator och parker. Programmet kommer att utvecklas i sex etapper med vardera tillhörande detaljplan. Etapp 1 – Magnoliatomten i den västra delen av området är redan utbyggd och överlämnad till staden.



*Kartan ovan visar utbredningen av Program för Stora Sköndal som till största delen omfattar mark som ägs av Stiftelsen Stora Sköndal men även mark som ägs av Staden och Förvaltnings AB Storskogen.*

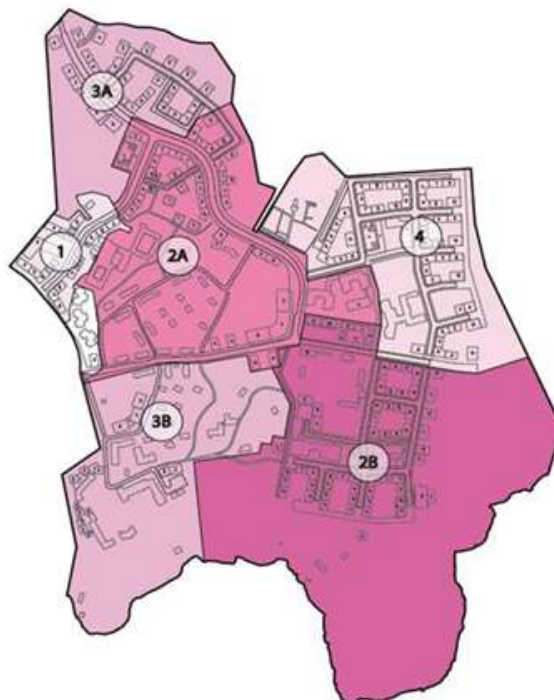
Exploateringskontorets roll i programmet är att kravställa utformning och utbyggnad av allmän plats så att den utförs enligt stadens standard. Vidare ska kontoret sluta avtal om genomförandet av program och detaljplan. Det handlar om

föravtal som omfattar hela programmet och därefter exploateringsavtal som kopplas till varje etapp. Kontoret ansvarar även för stadens markförvärv och markupplåtelse med överenskommelse om exploatering i det fall kommunala bolag ska etablera sig i området. En diskussion pågår om huruvida staden ska utföra utbyggnad av allmän plats inom en del etapper inom programmet. I så fall kommer exploateringskontorets roll att behöva utökas för att kunna driva en sådan organisation.

Ett föravtal tecknades 2017-04-11 med Stiftelsen Stora Sköndal. Avtalet innebär i korthet att bolagen ska bekosta utredningar och utbyggnad av allmän plats inom programområdet som efter färdigställande ska överlämnas till staden. För att konkretisera de principer som angivits i föravtalet behöver ett tillägg till avtalet upprättas. I detta fastställs ersättning för överföring av tomtmark för skol- idrott- och parkeringsändamål, hädanefter kallad skoltomten. Vidare fastställs exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen. Ett separat avtal om utredningskostnader för utbyggnad av Sköndalsvägen har tecknats. En tydligare redogörelse av innehållet i föravtalet görs i separat rubrik senare i detta tjänsteutlåtande.

Ett föravtal behöver även tecknas med Förvaltnings AB Storskogen som är ägare till en mindre fastighet som ska utvecklas inom programområdet.

Inriktningsbeslut för programmet är ett av besluten i detta tjänsteutlåtande och omfattar utredningskostnader för ca 8,5 mnkr. Detta är utgifter som senare kommer att återbetalas till staden enligt befintligt föravtal.



Bilden ovan visar programområdets preliminära etappindelning, den senaste bedömningen är att etapp 3A kommer att genomföras innan etapp 2B.

## Etapp 2 A

Detaljplanen medger en utbyggnad omfattande 1600 bostäder samt lokaler för handel och service, en grundskola med idrottshall och garage. De flesta av de cirka 1 600 nya bostäderna planeras att bli hyresrätter. De nya bostadskvarteren planeras att byggas i områdena Skogsbyn, Lövholmen och Ekbacken. Bostäderna är av varierad storlek och karaktär. I planförslaget föreslås bland annat boenden för studenter och seniorer samt LSS-, kollektiv- och trygghetsboenden.

Planförslaget inrymmer nya allmänna platser. Platåparken och Lövholmsparken är namnet på två nya parker som ingår i förslaget. Förutom de två parkerna föreslås ett flertal nya parkstråk. I anslutning till den nya huvudgatan föreslås ett antal mindre platser som till exempel det nya vattentorget. Vattentorget blir en plats att vistas på och platsen ska kunna hantera stora mängder vatten vid extremregn.

Grundskolan och idrottshallen ska byggas av SISAB och beslut om markanvisning till SISAB omfattas också av detta tjänsteutlåtande. Inriktningen är att garaget ska drivas av Stockholm parkering AB och upplåtas som en tredimensionell fastighet till bolaget. Kontoret avser att återkomma med en



markanvisning för garaget när förutsättningarna är klara för utvecklingen.



*Bilden visar en 3D – animering av etapp 2A med den nya bebyggelsen i vitt. Den nya skolan med rundad fasad syns i mitten av bilden.*

## Kommande etapper

Nedan redogörs övergripande för programmets kommande etapper.

### **Etapp 3A**

Etapp 3A omfattar ca 64 000 BTA varav ca 50 000 BTA är bostäder. Etappen är den nordligaste i programmet och omfattar bland annat utbyggnad av en förlängning av huvudgatan i norr med syfte att skapa en ny utfart till pepparkaksgränd och vidare till Sandåkravägen vilket kommer avlasta den vältrafikerade Sköndalsvägen. Planerad projektstart för Etapp 3A är 2023.

### **Etapp 2B**

Etapp 2B omfattar ca 155 000 BTA varav ca 130 000 BTA är bostäder. Etappen ligger i den södra delen av området som kallas Berga strand. Den omfattar vackra naturmiljöer i strandnära läge. Enligt befintligt föravtal kommer allmän platsmark att överföras till staden vilket innebär att skogsområdet i söder kommer att överföras till staden och utgöra ett bra tillskott av naturmark.

### **Etapp 3B**

Etapp 3B är en mindre etapp som syftar till att bevara många byggnader av kulturhistoriskt värde. Den omfattar ca 16 000 kvm BTA. Några nya bostäder tillförs inte i denna etapp. Här finns plats för ytterligare en grundskola, förskola och idrott.

#### **Etapp 4**

Etapp 4 omfattar ca 140 000 BTA. Varav ca 120 000 BTA ska utgöras av bostäder. Även äldreboende och förskola ska byggas.

#### **Tidigare beslut**

Start PM för Program för Stora Sköndal antogs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015.

2015-10-21 togs utredningsbeslut på delegation i som fick namnet ”Stiftelsen Stora Sköndal” och projektnummer 8002540

2017-02-09 Togs ett utredningsbeslut på delegation där namnet på projektet ändrades till Magnoliatomten som är den första etappen i programmet. Projektet precisades till att endast avse detaljplanen för etappen.

2017-02-17 togs ett utredningsbeslut som innebar att ett nytt projekt skapades för Program för Stora Sköndal. Det då pågående projektet- Magnoliatomten med projektnummer 8002540 omfattade därefter enbart detaljplanen för etapp 1- Magoliatomten i programområdet. Omfattningen av projektet understeg då 2 mnkr varför beslutet kunde tas på delegation.

Staden ingick 2017-04-11 föravtal till planerad exploatering inom Sköndal - nedan kallat Föravtalet med Stiftelsen Stora Sköndal och Stora Sköndal Bygg AB. Avtalet innebär i korthet att bolagen ska bekosta utredningar och utbyggnad av allmän plats inom programområdet som efter färdigställande ska överlämnas till staden. Enligt Föravtalet ska bolagen även bekosta de åtgärder utanför området som krävs för genomförandet av programmet. Avtalet bedömdes kunna undertecknas med stöd av tidigare utredningsbeslut för program för Stora Sköndal.

I beslut 2017-10-02, dnr E2017-02798 godkände Exploateringsnämnden exploateringsavtal med Stora Sköndal Bygg AB avseende projektet Magnoliatomten.

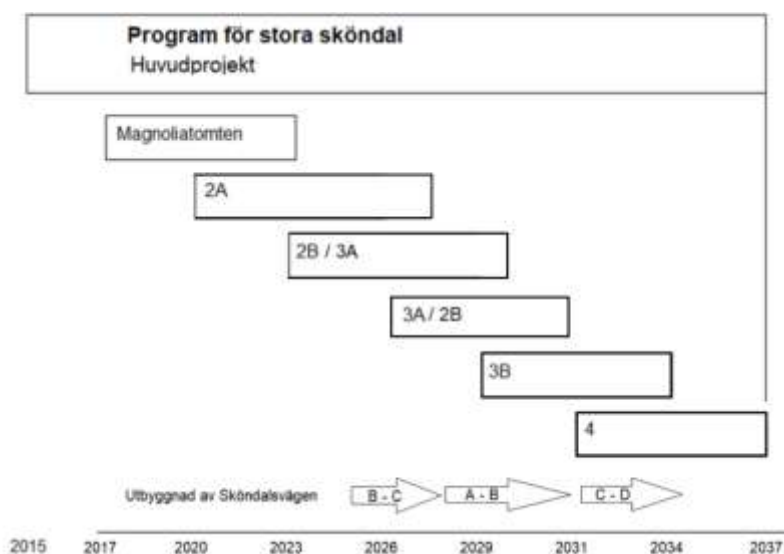
Program för Stora Sköndal godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-05-23.

Start-PM för detaljplan för Etapp 2A har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2019-11-14 och planarbete samt projektering pågår.

Utredningsbeslut för etapp 2a togs 2020-09-21. Omfattningen på projektet understeg 1 mnkr varför beslutet kunde tas på delegation.

## Projektstruktur

Start PM för Program för Stora Sköndal antogs i februari 2015 och programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-05-23. Avsikten är att programmet ska genomföras i etapper som kopplas till sex detaljplaner. Exploateringskontoret väljer att fastställa en projektstruktur som är kopplad till stadsbyggnadskontorets genomförande av programmet. I redogörelsen för de ekonomiska konsekvenserna för staden har respektive delprojekts ekonomiska förutsättningar lagts samman för att redovisa förutsättningarna för huvudprojektets ekonomi. Sköndalsvägen ska byggas om i etapper där den första, sträcka B-C tidsmässigt kommer att sammanfalla med utbyggnaden av etapp 2A. Återstående etapper kommer att byggas ut när Staden bedömer det vara lämpligt.



## Innehåll i tillägg till föravtal

### Ersättning för skoltomt

Stockholms Stads riktlinjer för exploateringsavtal anger mål för hur utgifter och genomförande av detaljplanen ska regleras mellan staden och exploatören. Av riktlinjerna framgår att, vad gäller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande som ska överföras från exploatören till staden, ersättning ska utgå enligt ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen varvid hänsyn

ska tas till den företagsnytta respektive företagsskada som kan uppkomma i och med detaljplanens genomförande.

Inom programområdet är avsikten att det ska byggas tre skolor varav skolan inom etapp 2A kommer att drivas i kommunal regi med kommunalt ägande. Den nya skolan krävs för att tillgodose det ökade behovet av utbildningsplatser som oraskas av ett genomförande av detaljplanerna i programmet och är därmed en förutsättning för att kunna bygga ut området och skapa företagsnytta genom värdeökning i form av ökad byggrätt för bostäder. Utgångspunkten är att FUAB överlämnar skoltomen utan ersättning med hänvisning till företagsnyttan som byggrätterna skapar. Köpeskillning ska dock erläggas för skoltomten vilken är baserad på skoltomtens del av utbyggnadskostnaden för allmän platsmark.

Tillägget till föravtal innebär att Bolagen förbinder sig att, mot en köpeskillning uppgående till 1500 kr/ BTA yta för skollokaler, till en nivå uppgående till maximalt 9900 BTA, överlåta mark för grundskola och idrottshall vid Torsten Levenstams väg till staden. Köpeskillningen för skoltomten ska således uppgå till maximalt 14,85 mnkr i prisläge 2022-04.

### **Exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen.**

Enligt Föravtalet ska bolagen även bekosta de åtgärder utanför området som krävs för genomförandet av programmet.

Enligt trafikutredning gjord inom ramen för Program för Stora Sköndal finns risk för köbildning på Sköndalsvägen efterhand som programområdet byggs ut. Sköndalsvägen är inte dimensionerad för den trafikmängd som kommer att genereras och bör byggas om exempelvis med separat cykelbana. Föreslagna åtgärder på Sköndalsvägen inom trafikutredningen bedöms till 60 miljoner kronor.

Baserat på FUABs utveckling har Staden gjort en bedömning att utvecklingen av FUAB mark ska stå för 65% av den bedömda utbyggnadskostnaden.

Tillägg till Föravtalet innebär att Bolagen ska stå för 65 procent av maximalt 60 miljoner kronor i penningvärde 2022-04 av stadens totala utbyggnadskostnad av Sköndalsvägen, dvs 39 miljoner kronor. Ersättningen ska betalas ut som exploateringsbidrag med fördelning enligt nedan beskriven

utbetalningsplan senast efter att respektive detaljplaneetapp som beskrivs i programmet har färdigställts. Delbeloppen ska normeras med KPI med penningvärde 2022-04.

Etapp 2A	-	38,98%
Etapp 3A	-	1,92%
Etapp 2B	-	20 %
Etapp 3B	-	15 %
Etapp 4	-	25 %

*Etappindelningen är preliminär, den senaste bedömningen är att etapp 3A kommer att genomföras innan etapp 2B.*

Resterande 35 % av maximalt 60 miljoner kronor av stadens totala utbyggnadskostnad av Sköndalsvägen, dvs 21 miljoner kronor i penningvärde 2022-04 ska betalas av Staden genom trafikkontoret. Eventuell ytterligare finansiering av utbyggnaden kommer att säkras från andra projekt längs vägen.

### **Avräkning av ersättning för skoltomt och exploateringsbidrag samt utbyggnad av Sköndalsvägen.**

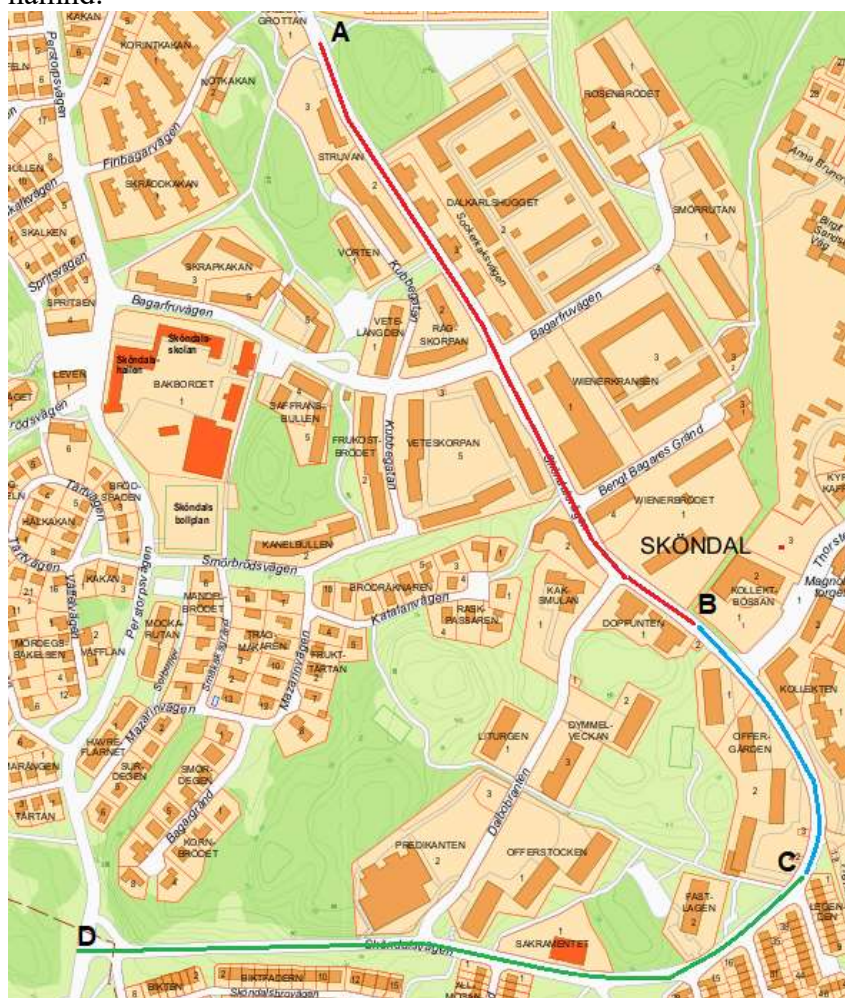
Stadens köpesumma för skoltomten kommer att avräknas mot exploateringsbidraget som Bolagen ska betala för etapp 2A. Staden kommer att förbruka dessa medel för att bygga ut Sköndalsvägen där inriktningen är att utbyggnaden ska delfinansieras av trafikkontoret med 35 %. Etapp 2a omfattar således utbyggnad av Sköndalsvägen upp till ca 23 mnkr där exploateringskontorets del av kostnaden blir ca 14,85 mnkr i penningvärde normerat mot KPI 2022-04. I det fall som fördelningen för denna etapp frångår överenskommen fördelning kommer denna att jämnas ut i senare etapper.

### **Omfattning av utbyggnad av Sköndalsvägen**

Den nordvästra delen av Sköndalsvägen har redan byggts om i samband med utbyggnaden av handelsplatsen i Sköndal i projekt Sandåkravägen.

För närvarande är avsikten att den del av utbyggnaden som omfattas av tillägg till föravtal ska byggas om i tre delsträckor. Den första delen, B-C, kommer att byggas ut samtidigt som utbyggnaden av programmets etapp 2A och genomförs av exploateringskontoret. Nästa utbyggnad, A-B, ska göras av den del av Sköndalsvägen som löper genom Sköndals Centrum och genomförs av exploateringskontoret. Utöver trafikkontoret och

Stiftelsen stora Sköndal är inriktningen att denna utbyggnad även ska finansieras av exploateringskontoret och Stena som kommer att bygga ut Sköndals centrum genom förtätning på egen mark och en markanvisning från staden. Sköndalsvägens sydvästra del C – D kommer sannolikt byggas ut sist i ordningen. Avtalet är utformat så att Staden ska bygga ut Sköndalsvägen så långt som finansieringen medger. Utbygganden kan således behöva ytterligare finansiering beroende på hur mycket av exploateringsbidraget som har förbrukats. Utbyggnad av etapperna ska föregås av genomförandebeslut av respektive nämnd.



Utbyggnaden av Sköndalsvägen behöver inte sammanfalla med utbetalningarna av exploateringsbidragen.

Inriktningen är att fortsatt utbyggnad av Sköndalsvägen kommer att genomföras av exploateringskontoret eller trafikkontoret med delfinansiering genom framtida exploateringsbidrag. Tillägget till föravtalet är utformat så att exploateringsbidraget ska återbetalas



om det inte används för utbyggnad av Sköndalsvägen. En sådan avstämning ska göras efter att den sista etappen av programmet är fullt utbyggd. Staden kan i stor utsträckning välja tidpunkt för utbyggnad själva under hela tiden som etapputbyggnaden av programmet pågår vilket förväntas vara mer än 10 år. Den fortsatta utbyggnaden av Sköndalsvägen behöver därmed inte tidsmässigt sammanfalla med de kommande etapperna inom programmet och staden kan styra utbyggnadstakten. Utbyggnaden ska föregås av genomförandebeslut av respektive nämnd.

### Sopsug

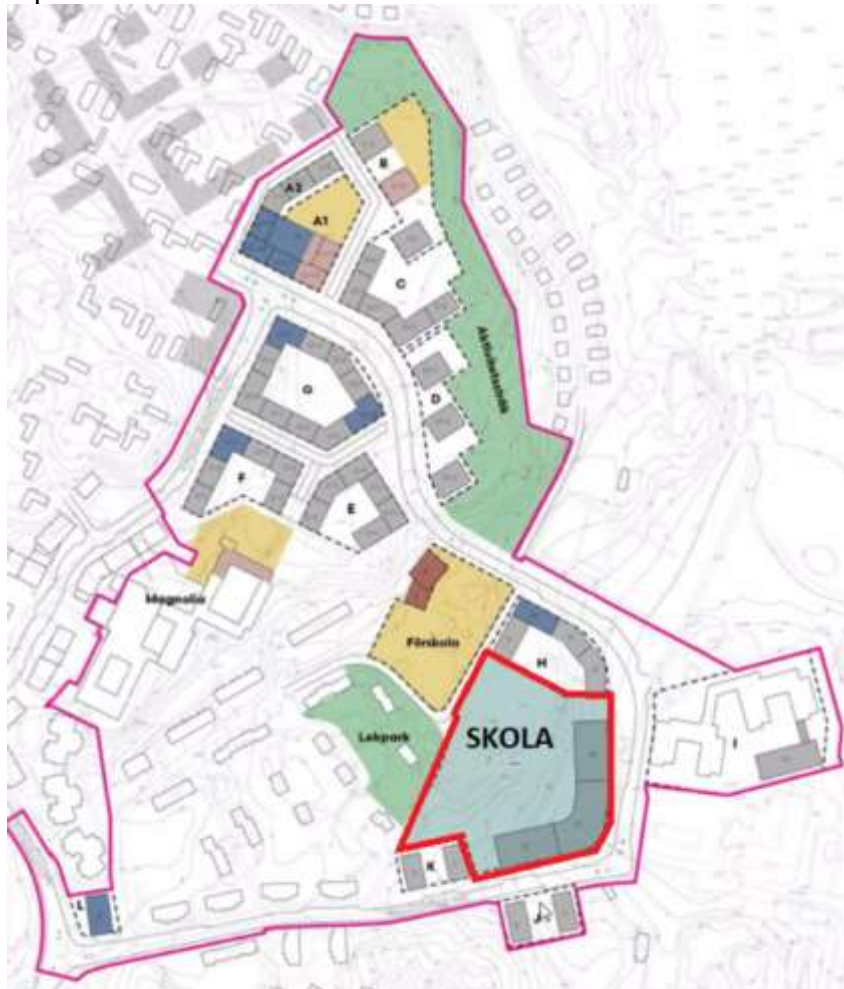
Inriktningen är att sophantering i området ska göras genom en stationär sopsugsanläggning. SVOA har meddelat att man inte är intresserad av att bygga en sådan anläggning eftersom programmet byggs ut på privatmark. Att all allmän platsmark som parker och gator ska överföras till staden efter att de byggts ut saknar betydelse enligt SVOA. Anläggningen kommer därmed att utföras och drivas av en privat aktör. Krav ställs i avtalet att anläggningen ska utformas på sådant sätt att gällande riktlinjer uppfylls och det därmed blir möjligt att ta hand om soporna inom kommungränsen. Ledningarna kommer att förläggas i allmän plats och upplåtas med servitut mot avgift enligt trafikkontorets taxa. Den stationära sopsugscentralen kommer att placeras i områdets norra del inom etapp 3A.

### Återbetalning av investeringsmoms

Staden har beslutat att inte tillämpa principen om återbetalning av moms enligt 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen (1994:200) när allmän platsmark överläts till staden. Principen kommer dock att tillämpas för de redan pågående etapperna inom programmet; Etapp 1 och Etapp 2a. För efterföljande etapper kommer principen inte att tillämpas.

## Markanvisning

Förslaget innebär nybyggnation av en grundskola för ca 900 elever. Marken ska upplåtas med tomträtt. Marken ägs idag av FUAB och en förutsättning för markanvisningen är att FUAB i kommande exploateringsavtal överlåter marken till staden. I anslutning till skolan byggs en fullstor idrottshall som ska drivas av Idrottsförvaltningen. Den kan användas av skolan under skoltid och av idrottsföreningar resterande tid. Detta bidrar till att befolka området under en större del av dygnets timmar vilket skapar trygghet. Under skolan kommer ett parkeringsgarage att byggas. Att placera ett garage under skolan har varit en förutsättning för att nå ett avtal med FUAB om förvärv av skoltomten till de nivåer som är aktuella. Garageinfarten kommer att placeras i skolans västra hörn så att den så långt som möjligt separeras från entrén till skolan och idrottshallen.



*Kartskissen ovan visar skolomtens utbredning i detaljplaneområdet*

Garaget kommer antingen att hyras ut av SISAB till parkeringsbolaget eller utgöra en tredimensionell fastighet i stadens ägo som upplåts med tomträtt till bolaget. Beslut om



vilket parkeringsbolag som driva garaget och utformning av parkeringsköp ska tas innan exploateringsavtal undertecknas.



*Bilden ovan visar gestaltningskoncept för skola och idrottshall.*

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande.  
Bilaga A

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-03-16 .

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Stiftelsen Stora Sköndal har beställt detaljplan av Stadsbyggnadskontoret och planläggning pågår.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Exploateringskontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för Huvudprojektet Program för Stora Sköndal enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. En kalkyl som tar hänsyn till investeringar i skola och idrottshall redovisas också. Trafikkontorets investering kommenteras under en separat rubrik.

## **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser

och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett resultat med nettonuvärde om 3 mnkr.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 137,6 mnkr. Utgifterna avser främst förvärv av mark för skola och ny och ombyggnad av Sköndalsvägen.

Inkomsterna beräknas till cirka 102,4 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag..

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 procent.

Investeringsutgifter för skolan beräknas uppgå till 640 mnkr och 220 mnkr för idrottshallen. (enligt uppgift från SISAB till exploateringskontoret). En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda indexuppräknade utgifter på 1 127,3 mnkr, varav 137,6 mnkr är exploateringskontorets utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan och idrottshall redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 858 mnkr. Skolan kommer i första hand att betjäna boende i de nya bostäder som detta projekt genererar.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har ingen risk för förgävesprojektering.

## **Budgetkonsekvenser**

### **Investeringsbudget och försäljningsinkomster**

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 137,6 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 102,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,8	-1,7	-1,7	-30,0	-18,6	-79,7	-137,6
Inkomster (exkl. försäljning)	2,5	1,3	1,4	1,4	23,9	71,9	102,4
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-3,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-28,6</b>	<b>5,3</b>	<b>-7,9</b>	<b>-35,2</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 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2023</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,4	1,4	1,4	max 1,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,7	år 2037
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	53	
Exploateringsbidrag internränta	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	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,5 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till cirka 1,4 mnkr per år.

## Ekonomiska konsekvenser för trafikkontoret

Trafikkontoret kommer att fatta separata beslut i detta ärende men inriktningen har stämmts av med trafikkontorets investeringsavdelning. Trafikkontorets sammanlagda beräknade investeringsutgifter beräknas till 21 mnkr i penningvärde normerat mot KPI för 2022-04. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde har redovisats ovan.

## Ekonomiska osäkerheter

Inkomster och utgifter i projektet är jämfört med andra projekt säkra eftersom stadens arbete och utredningskostnader bekostas genom exploateringsbidrag. Utgifterna för utbyggnad av Sköndalsvägen är fastställda till maximalt 60 mnkr i normerat mot KPI för 202204 och ska fördelas enligt redogörelse ovan. Staden förbinder sig inte att genomföra utbyggnad utöver denna nivå men kan senare tillfälle besluta om att ytterligare investeringar ska göras i Sköndalsvägen. Staden tar en begränsad risk för rivning och förorenad mark. Hänsyn till detta har dock tagits i kalkylen och enligt tillägget ska FUAB stå för de utgifter som överstiger 6 mnkr.

## Slutsats – ekonomi

Projektet genererar ett nollresultat för exploateringskontoret samtidigt som det tillför en grundskola i kommunal ägo och drift, en fullstor idrottshall samt ger ett viktigt bidrag till utbyggnaden av Sköndalsvägen. Detta får efter omständigheterna anses vara bra eftersom projektet bedrivs helt på privatmark.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

## Arbetsplatser och lokaler

Inom den planerade skolan kommer det skapas arbetsplatser inom utbildning. Idrottshallen byggs i samråd med idrottsförvaltningen för att skapa en lokal som kan användas av föreningslivet utanför skoltid.

## Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön. Positiva effekter är att marken som bebyggs kommer att saneras eftersom vissa delar av området har använts som deponi.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## Energihushållning

SISAB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016 - 2019 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Genom markanvisningen skapas möjlighet att bygga en ny kommunal skola och idrottshall. I detaljplanen ges även plats för förskola, grönytor och lekplats. Sammantaget påverkas barns livsmiljö positivt av markanvisningen och genomförandet av detaljplanen.

## Framkomlighet och genomförande av cykelplan

Utbyggnaden av Sköndalsvägen bidrar till målen i stadens cykelplan om att det ska bli enklare och säkrare att cykla samt att andelen och antalet cyklister ska öka.

## Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv finns med i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018 - 2022.

I Sköndal är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 20%. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 20%.

Ytan som markanvisas utgör idag mestadels öppen mark med låg belysning och aktivitet under kvällstid. Skolan kommer att ha en central placering i det nya området och erbjuda aktiviteter i form av bland annat idrotts- och föreningsverksamhet utanför skoltid. Under skolan kommer det att byggas ett parkeringsgarage. Sammantaget bidrar dessa funktioner till ökad tillgänglighet samt att områdets gator befolkas under alla dygnets vakna timmar vilket skapar trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet etapp 2a har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå under 2023. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2029.

När exploateringsavtal ska träffas behöver exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut för projekt etapp 2a. Detta beslutstillfälle infaller innan antagande av detaljplanen för etapp 2a, preliminärt kvartal 4 2023.

### Risker och osäkerheter

Området har stora förekomster av sulfidberg vilket kan ge fördyringar för de byggaktörer som är verksamma i projektet. Den finansiering av utbyggnaden av Sköndalsvägen som säkerställs i detta beslut uppgår till 60 mnkr. Då det finns stor osäkerhet gällande utvecklingen av byggkostnader finns det risk att finansieringen inte räcker till att bygga ut hela Sköndalsvägen med följderna att en del av Sköndalsvägen inte byggs ut. Eftersom

projektet genomförs på privat mark blir stadens risk i övrigt begränsad.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen och trafikkontoret.

Eftersom investeringsutgifterna överstiger 50 mnkr har samråd genomförts med stadsledningskontoret.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Att kunna fastställa exploateringsbidrag för huvudprojektets etapper säkrar delfinansiering av en utbyggnad av Sköndalsvägen vilket behövs för att underlätta cykeltrafik och hantera de ökade trafikmängder som kommer att orsakas av den tätare bebyggelsen. Det bidrar till förutseende för framdriften av programmet. Kontoret ser positivt på etapp 2a som ger ett välbehövligt tillskott av en kommunal skola och idrottshall i den nya stadsdelen samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Det är positivt att kunna etablera en kommunal skola i ett stort programområde inom privatägd mark.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Markanvisningsavtal SISAB
2. Tillägg till föravtal med Stora Sköndals Framtidsutveckling AB
3. Föravtal med Förvaltnings AB Storskogen
4. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

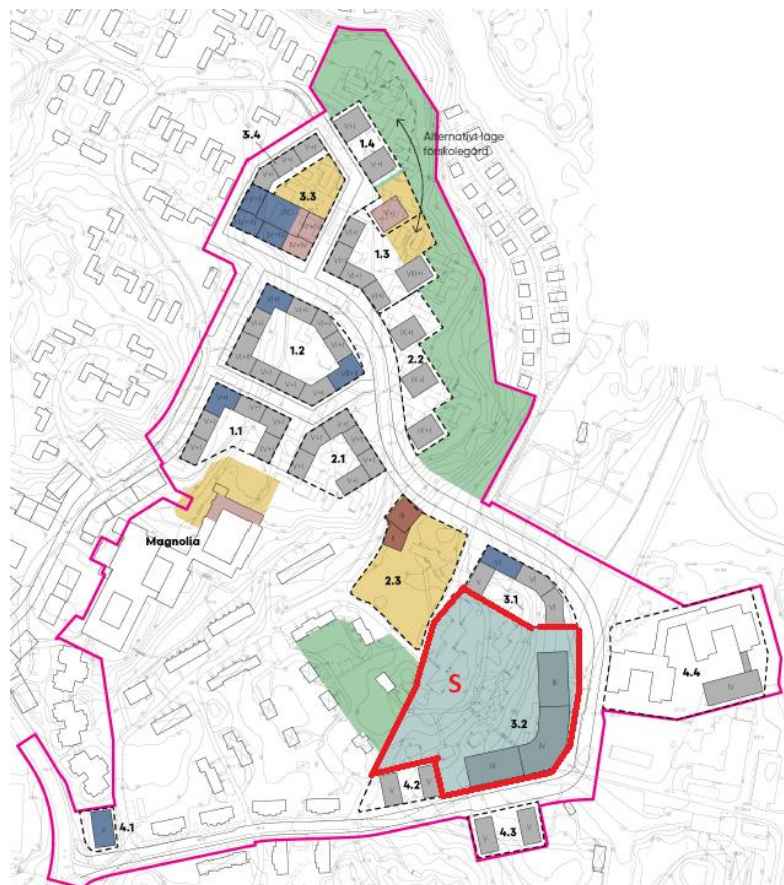
Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skolfastigheter i Stockholm Aktieföretag SISAB (org.nr. 556034-8970), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2023-03-23 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda kartan nedan angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Sköndal 1:8 i stadsdelen Sköndal.



Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal för detta markområde.



## § 2

## AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med en skola och idrottshall om cirka 14 300 kvm BTA

Under skolan är avsikten att det ska byggas ett garage om 3700 kvm garage där ett parkeringsbolag ska disponera utrymmet i form av en tredimensionell fastighet.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för skola, idrottshall och parkering ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 1).
- Bolaget ska anpassa exploateringen efter gällande kvalitetsprogram
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Avfallshantering kan komma att ske via en stationär sopsugsanläggning. Sopsugsanläggningen bekostas av de fastighetsägare och tomträttshavare som ansluts till anläggningen genom anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom den blivande fastigheten.
- Exploateringen ska ske i samarbete med det parkeringsbolag som ska bli hyresgäst av - eller äga det underjordiska parkeringsgaraget som en tredimensionell fastighet under skolbyggnaden.

## § 3

## DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget ska utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

## § 4

## EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Bolagets del av gemensamma plan- och utredningskostnader ska betalas till Stora Sköndals framtidsutveckling AB och uppgår till 850 000 kr.

Staden har genomfört och bekostat en geoteknisk undersökning inför SISABs kommande byggnation. SISAB ska återbetala kostnaden för den geotekniska undersökningen i sin helhet om området bebyggs med en skola med garage. Om det inte byggs en skola med garage ska SISAB betala 70 % av kostnaden för undersökningen.

Staden står för kostnaderna för egen personal på Exploateringskontoret.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Staden ska bekosta erforderliga rivningar inom den blivande kvartersmarken.

I de fall Staden bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Staden tar i så fall fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid denna bedömning tillämpar Staden i första hand Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm (<https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/fororenad-mark/>). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

### *Gatu- och parkmark*

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvarteretsmarken som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvarteretsmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Stora Sköndals Framtidsutveckling AB ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

### 4.3. Tomträtsupplåtelse och överenskommelse om exploatering

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvarteretsmarken för skoländamål och eventuellt garageändamål. Avgälden för förskola/skola ska i det kommande tomträtsavtalet baseras på den av kommunfullmäktige beslutade nivån för tomträtsavgifter som gäller vid tidpunkten då tomträtsavtalet träffas. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2025-03-23.

## § 5

### MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

Bolaget har informerats om kvalitetsprogrammet för Stora Sköndal

## § 6

## GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2025-03-23.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

\* \* \* \* \*

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

\_\_\_\_\_ den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För SISAB

.....  
( )

.....  
( )

.....

.....

## BILAGOR

1. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
2. Markanvisningspolicy

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd nedan kallat **Staden** och Stiftelsen Stora Sköndal (org.nr. 802000-6725), Stora Sköndals Framtidsutveckling AB (org.nr. 559093-4559) samt Stora Sköndal Bygg AB (org.nr. 559055-3136) nedan kallade **Bolagen**, har träffats följande:

## **Tillägg till FÖRAVTAL**

till planerad exploatering inom Sköndal

### § 1

#### BAKGRUND

Bolagen är ägare till fastigheterna Sköndal 1:8 och Kollekten 1, Sköndal 1.26. Stiftelsen Stora Sköndal och Stora Sköndal Bygg AB ingick 2017-04-11 Föravtal till planerad exploatering inom Sköndal, nedan kallat Föravtalet. Därefter har frågan om exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen, ersättning för tomtmark för kommunal skola samt stationär sopsug diskuterats. Den första etappen i programområdet, Magnoliatomten, har byggts ut. Samråd för detaljplan för Etapp 2A har genomförts under hösten 2021. Fortsatt planarbete samt projektering pågår.

### § 2

#### SYFTE

Syftet med detta tillägg till föravtal är att konkretisera flera av de principer som angivits i föravtalet genom att fastställa ersättning för överföring av tomtmark för skol- idrott- och parkeringsändamål, hädanefter kallad skoltomten, samt fastställa exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen. Utöver detta fastställs principen för utbyggnad av stationär sopsug.

### § 3

#### DETALJPLAN OCH PROGRAM

Programområdet omfattas till största delen av stadsplan PL6294 med ändamålet Diakoni. Bolagen och Staden ska tillsammans verka för att nya detaljplaner för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplaner.

## ERSÄTTNING FÖR UTBYGGNAD AV SKÖNDALSVÄGEN

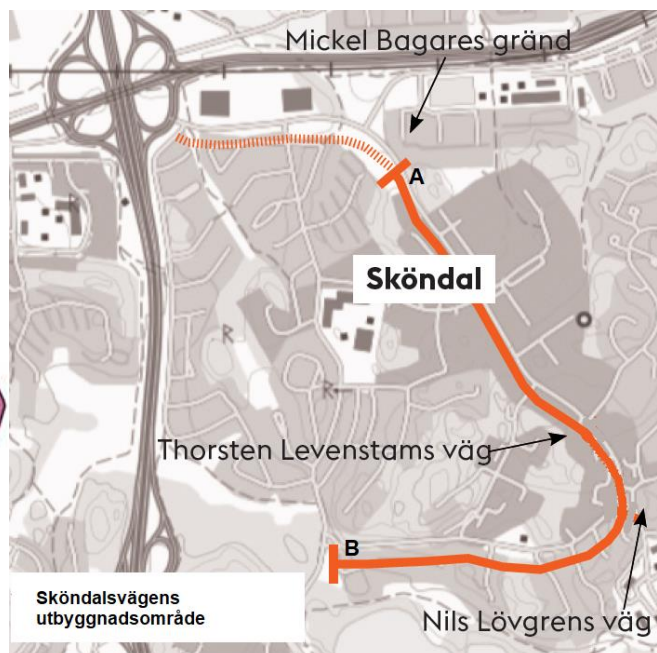
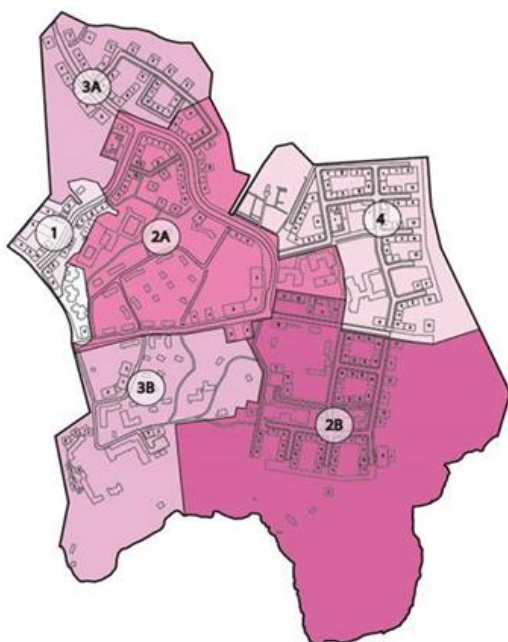
Enligt föravtalet ska Bolagen bekosta åtgärder utanför området som orsakas av planerna inom området. För utbyggnad av Sköndalsvägen gäller följande:

Bolagen ska bekosta 65 procent och Staden 35 procent av utbyggnaden av Sköndalsvägen enligt sträcka A-B i fig 2 nedan och den i bilaga 4 redovisade trafikutredningen, upp till en sammanlagd kostnad av 60 miljoner kronor med normering mot KPI för april 2022 enligt bilaga 2.

Sköndalsvägen kommer att byggas ut i etapper. Efter genomförd projektering av respektive etapp ska en kalkyl för utbyggnaden upprättas av Staden och redovisas för Bolagen. Upphandling av arbetet och faktiska kostnader för utbyggnaden skall redovisas för Bolagen i den omfattning som LOU medger.

Ersättningen ska betalas ut som exploateringsbidrag med den preliminära procentuella fördelning enligt i bilaga 2 beskriven utbetalningsplan senast efter att respektive detaljplaneetapp som beskrivs i programmet har färdigställts och godkänts i slutbesiktning. Tidpunkt för utbetalning av exploateringsbidrag ska bestämmas i det till respektive etapp kopplade exploateringsavtalet.

Etapp 2A	-	38,98%
Etapp 3A	-	1,92%
Etapp 2B	-	20 %
Etapp 3B	-	15 %
Etapp 4	-	25 %



Etappindelningen och ordningen är preliminär. Om etappindelningen väsentligen frångås får förändringar av utbetalningsplanen överenskommas mellan parterna.

## § 5

### KVARTERSMARK FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL.

Bolagen, eller den Bolagen sätter i sitt ställe förbinder sig att, mot köpeskilling på 1500 kr/kvm BTA yta för skollokaler, till Staden överlåta mark för grundskola, idrottshall och underjordiskt garage ungefär enligt område markerat på bifogad karta, bilaga 2, i det fall denna mark läggs ut som kvartersmark med ändamål skola/förskola/idrottshall/underjordiskt garage i kommande detaljplan. Om byggrätten enligt detaljplanen understiger 9900 kvm BTA ska köpeskillingen jämkas nedåt. Om byggrätten överstiger 9900 kvm BTA ska köpeskillingen baseras på kvm 9900 BTA.

Bolagen ska svara för erforderliga evakueringar inom den blivande kvartersmarken.

Staden svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Staden svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för kostnader för rivningar av byggnader och tillhörande grunder och fundament samt för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för till ett belopp uppgående till sammanlagt maximalt 6 mnkr inom den blivande fastigheten samt garagefastigheten om tredimensionella fastigheter ska bildas. Bolagen svarar för kostnader som överstiger detta belopp.

Staden svarar för att utan ersättning avlägsna anläggningar under mark från tidigare verksamheter exempelvis gamla ledningar m.m.

Sulfidberg är inte att betrakta som en förorening i detta hänseende.

## § 6

### PARKERING och PARKERINGSKÖP

Gällande prissättningsmodell<sup>1</sup> har indikerat en nivå för parkeringsköp som i ett värsta scenario uppgått till en nivå som FUAB ansett vara för hög. Frågan om huruvida garage ska byggas under skolan behöver utredas vidare för att klargöra kostnader och förutsättningar för genomförande.

Beslutet och kompletterande avtal för att kunna gå vidare med parkeringsfrågan ska i huvudsak följa de principer som anges i kursiv stil nedan:

*Staden förbinder sig att i komplettering till markanvisningsavtal ålägga SISAB att komplettera grundskolan med ett underliggande garage med syfte att tillgodose delar av områdets parkeringsbehov med ca 100 parkeringsplatser om så medges i detaljplanen.*

---

<sup>1</sup> Nivån på parkeringsköpet uppgår till skillnaden, i en kalkyl motsvarande avtalslängden för parkeringsköp, mellan vad garaget genererar i hyra vid en marknadsmässig avkastning och vad SISAB/Parkeringsbolaget skulle behöva för att täcka sin investering. Parkeringsbolaget står för risken för vakanser.

*Alternativt ska garaget avstyckas från skoltomten till en tredimensionell fastighet efter överlåtelse av skoltomten till Staden.*

*Bolagen eller de bolagen sätter i sitt ställe förbinder sig i sin tur att, ingå avtal om parkeringsköp, preliminärt ca 100 st, med bolag som SISAB godtar som hyresgäst eller godkänns av Staden för förvärv av en tredimensionell fastighet i det planerade garaget under skolan.*

## § 7

### SOPSUG

Inriktningen för utvecklingen av programområdet är att den avfallshantering som åligger fastighetsägarna ska ske genom maskinell insamling och stationär sopsug. Staden har genom Stockholm Vatten & Avfall AB (SVOA) meddelat att SVOA inte kan ta huvudmannaskap för en stationär sopsugsanläggning inom programområdet.

Ett privat alternativ till stationär sopsugsanläggning ska, i det fall Bolagen och Byggaktörer träffar avtal med en privat aktör, byggas ut inom Etapp 2A och kommande etapper. En förutsättning är att samtliga nya byggnader och verksamheter ansluts.

Staden och Bolagen ska gemensamt arbeta för genomförandet av ett privat alternativ i området. Staden godkänner servitut eller nyttjanderätt för ledningar för stationär sopsug i blivande allmän platsmark. Ersättning för privata ledningar i allmän platsmark ska utgå enligt av staden fastställd taxa<sup>2</sup>.

Utbyggnaden av stationära sopsugen sker genom en succesiv utbyggnad av den permanenta terminalbyggnaden på mark som Bolagen upplåter. Utformningen av anläggningen ska vara av sådant slag att den uppfyller Stadens policy och riktlinjer för avfallshantering med maskinell insamling, avfallsförordning och lokala avtalsföreskrifter.

## § 8

### KOSTNADER FÖR DETALJPLAN OCH PLANRELATERADE UTREDNINGAR

Staden eller den staden sätter i sitt ställe förbinder sig att betala del av kostnader för detaljplan och planrelaterade utredningar med ett fast belopp om 850 000 kr exl moms. Se redovisning i bilaga 3.

## § 9

### AVRÄKNING OCH JÄMKNING

Stadens köpeskillning för skoltomten, P (max 14,85 mnkr i prisläge 2022-04), ska avräknas från Bolagens exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen, V (max 39 mnkr i prisläge 2022-04). Avräkningen ska göras mot etapp 2A. Resterande belopp av

---

<sup>2</sup> Taxan vid tidpunkten för detta avtal är utgörs av nedläggningsavgift om 3676 kr samt årlig avgift sopsugsanläggning ytterstad 3063+276kr/m de första 50 m och 123 kr m därefter. Vid servitut är taxan 5 årsavgälder.



exploateringsbidraget, R, ska fördelas mellan programområdets kvarvarande etapper enligt fördelning redovisad i § 4 och normering mot KPI för april 2022 enligt bilaga 2.  $R = V - P$ .

Efter att den faktiska byggrätten för skoltomten fastställts i detaljplan ska P fastställas till den faktiska byggrätten för skoländamål om maximalt 9900 kvm /BTA \* 1500 kr. Beloppen fastställs genom avräkning i samband med undertecknande av exploateringsavtal.

Om de faktiska kostnaderna för utbyggnad av Sköndalsvägen understiger 60 mnkr i prisläge 2022-04 (IO) ska exploateringsbidraget bestämmas till 65 procent av detta belopp och mellanskillnaden återbetalas normerat med KPI för tidpunkten för återbetalning. Någon ränta ska ej erläggas.

Se preliminär avräkning bilaga 2.

## § 10

### EXPLOATERINGSAVTAL

Till förtydligande av § 8, Exploateringsavtal, i Föravtalet beträffande genomförandet av kommande detaljplaner ska exploateringsavtal träffas mellan parterna före antagandet av respektive detaljplan.

## § 11

### ÅTERBETALNING AV MOMS

Staden har beslutat att inte tillämpa principen om återbetalning av moms enligt 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen (1994:200) när allmän platsmark överläts till staden. Principen kommer dock att tillämpas för de redan pågående etapperna inom programmet; Etapp 1 och Etapp 2a. För efterföljande etapper kommer principen inte att tillämpas.

Det i ovanstående stycke stadgade gäller enbart under förutsättning att:

- Bolaget är att betrakta som ett byggbolag i mervärdesskatterättslig mening och att bestämmelsen i 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen är tillämplig vid tidpunkten för betalning och fastighetsregleringens genomförande.
- Staden får ett belopp motsvarande uttagsmomsen utbetald från Skatteverket, och
- lagstiftaren eller berörd myndighet, senast vid tidpunkten för när Staden kan begära ersättning från Skatteverket, gör det tydligt att av byggherrar betalad uttagsmoms får återföras från Staden till byggherrar som byggt allmän plats, vilken i och med marköverföringen sedan överlämnats till staden.

Vid utbyggnad av programmet efter etapp 2a förbinder sig Staden, om Bolagen så begär, att svara för utbyggnad och projektering av det som lagts ut som allmän plats i detaljplaner för kommande etapper. Någon moms behöver därmed inte betalas för arbetet.

För att Bolagen på ett betryggande sätt ska kunna markanvisa eller sälja hela eller delar av fastigheterna samt eventuell blivande kvartersmark ska Staden och Bolagen överenskomma

om en tidplan i syfte att åstadkomma en förutsägbarhet i tid för sådan utbyggnad som anges ovan. Formerna för detta ska fastställas i separata avtal.

## § 12

### ANSVAR

Genom detta tillägg till föravtal förbinder sig Stora Sköndals Framtidsutveckling AB (org.nr. 559093-4559) att, solidariskt med Stiftelsen Stora Sköndal (org.nr. 802000-6725) och Stora Sköndal Bygg AB (org, nr. 559055-3136), svara för samtliga åtaganden i Föravtalet daterat 2017-04-11.

Bolagen ansvarar solidariskt för åtaganden också enligt detta tilläggsavtal.

## § 13

### AVTALETS UPPHÖRANDE

Med ändring av vad som anges om avtalets upphörande i § 10 i Föravtalet är tidpunkten för när exploateringsavtal enligt § 8 i Föravtalet och § 9 i detta tilläggsavtal för respektive detaljplaneetapp senast ska träffas 2034-03-23. Parterna ska i god tid innan denna tidpunkt inleda dialog för förlängning av avtalet.

## § 14

### ÖVRIGT

I övrigt ska Föravtalet gälla oförändrat.

Detta föravtal är upprättat i fyra exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom dess  
exploateringsnämnd

---

---

För Stora Sköndals Framtidsutveckling AB

För Stiftelsen Stora Sköndal

---

---

---

---

För Stora Sköndal Bygg AB

---

---

#### BILAGOR:

1. Karta lokalisering av skoltomt, underliggande garage och idrottshall
2. Avräkningsbilaga och utbetalningsplan
3. Redovisning av kostnader för detaljplan och planrelaterade utredningar
4. Trafikutredning för utbyggnad av Sköndalsvägen

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Förvaltnings AB Storskogen (org.nr. 556869-2098), dotterbolag till Malmegårds Fastighets AB, nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 10 nedan träffats följande

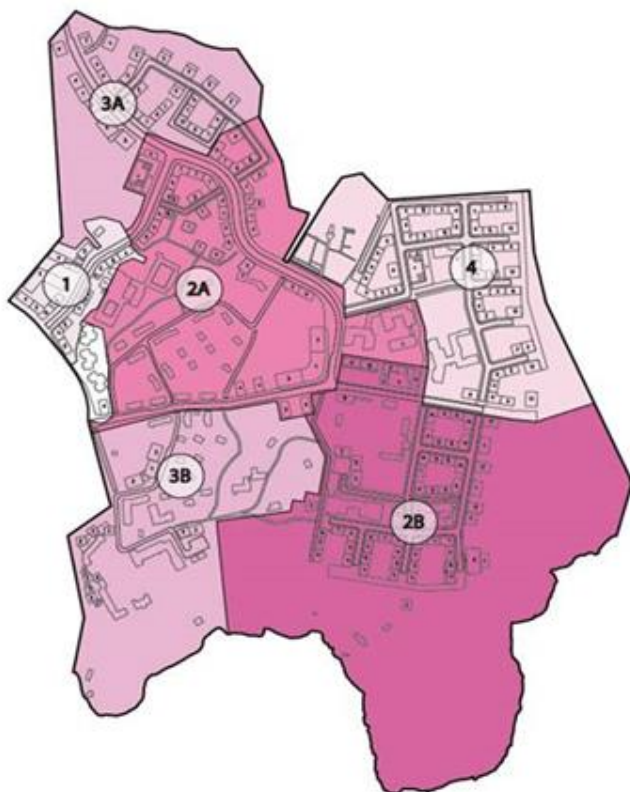
## FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Sköndal

### § 1

#### BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheten Sköndal 1:14, nedan kallad Fastigheten. Fastigheten har markerats på bifogad karta, Bilaga 1. Fastigheten är belägen inom detaljplan etapp 2A ("Detaljplanen") som är den andra etappen av sex inom utbyggnaden av Program för Stora Sköndal, se preliminär etappindelning nedan.



Bolaget önskar att inom ramen för Detaljplanen ändra användningen från diakoni till bostads-, centrum- och vårdändamål. Bolaget önskar vidare att befintlig bygggrätt inom Fastigheten utökas inom ramen för Detaljplanen. Den tillkommande bygggrätten utgör cirka 3 350 kvm BOA och 54 lägenheter.

I bilaga 1 finns en karta som ungefärligen redovisar det geografiska område, nedan kallat **Området**, som omfattas av Detaljplanen, och som behandlas i detta föravtal till kommande exploateringsavtal.

## § 2

### SYFTE

Syftet med detta föravtal är att med utgångspunkt från startpromemorian för Detaljplanen som godkänts av Stadsbyggnadsnämnden reglera kostnader för bl.a. framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

## § 3

### DETALJPLAN

Fastigheten omfattas till största delen av stadsplan PL6294 med ändamålet Diakoni. Bolagen och Staden ska tillsammans verka för att Detaljplanen tas fram, antas och vinner laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplaner. Områdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande Detaljplanen. Bolaget har tecknat planavtal med Stadsbyggnadskontoret.

## § 4

### UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet för utvecklingen av den Tillkommande Byggrätten inom Fastigheten och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

Bolaget förbinder sig att träffa avtal med Stora Sköndals framtidsutveckling AB (FUAB) om att bekosta sin andel av utrednings- och projekteringskostnader för detaljplanen och den allmänna platsen inom Området enligt nedan beskriven beräkningsgrund.

Det handlar bland annat om:

- Framtagande av gestaltningsprinciper för den allmänna platsmarken inom Området.
- Systemhandling för blivande allmän platsmark belägen inom Området.
- Utredningar som Staden och FUAB bedömt krävs för detaljplane- och programarbetet för både innanför och utanför Området som är en förutsättning för utvecklingen av den tillkommande byggrätten inom Fastigheten.

Bolaget ska betala utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av Detaljplanen och utredningar gällande anläggningarna på allmän plats m.m. Ersättning utgår för den faktiska kostnaden. För Stadens eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2022.

<b>Bemanning</b>	<b>Kr/timme</b>
Projektledare	1100
Byggprojektledare	1200
Landskapsarkitekt	1000
Värderare	1400
Miljöingenjör	1000
Trafikplanerare, trafikkontoret	870

För stadens arbete avseende Detaljplanen som direkt berör bolaget och den Tillkommande Byggrätten kommer Staden att debitera Bolaget enligt löpande räkning. Bolaget förbinder sig vidare att träffa avtal med Stora Sköndals framtidsutveckling AB (FUAB) om att bekosta sin andel av Stadens samt FUAB:s arbete avseende utredning och projektering avseende allmän plats inom Detaljplanen enligt nedan beskriven beräkningsgrund.

#### Beräkningsgrund

Utrednings- och projekteringskostnader för den allmänna platsen samt stadens arbete i Detaljplanen avseende allmän platsmark ska fördelas i enlighet med den i Detaljplanen nytillkomna byggrätten avseende den Tillkommande Byggrätten uttryckt i BTA dividerat med totalt nytillkommen BTA i Detaljplanen. Enligt preliminär beräkning uppgår andelen till 3%

### § 5

#### ALLMÄN PLATSMARK, X- OCH Z-OMRÅDEN M.M.

Om mark läggs ut som allmän plats eller x- och z-område enligt kommande Detaljplan ska Bolaget till Staden, utan ersättning, upplåta x- och z-områden och överlåta marken för den allmänna platsen samt bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

För vissa angöringsgator m.m. på kvartersmark kan det bli aktuellt att säkra att de inte stängs för allmänhetens passagemöjlighet genom åtaganden i kommande exploateringsavtal.

### § 6

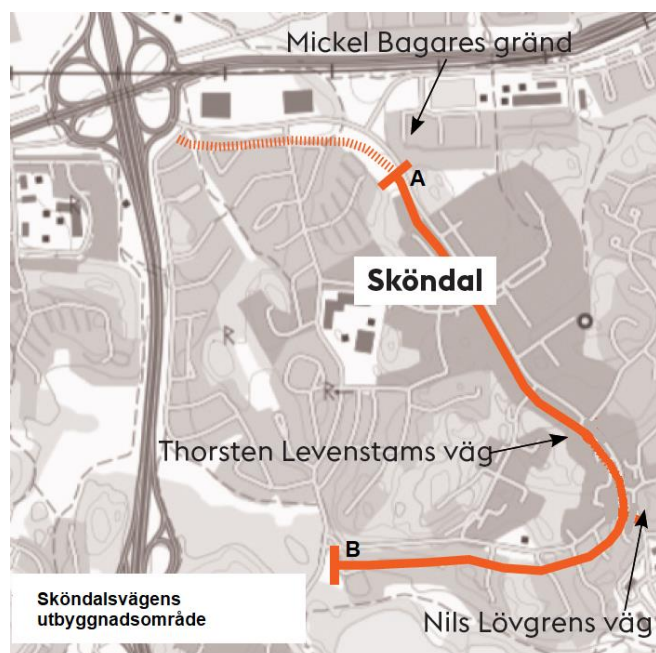
#### BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget förbinder sig att träffa avtal med Stora Sköndals framtidsutveckling AB (FUAB) om att bekosta sin andel av utbyggnaden av allmän plats inom Området samt

x- och z-områden, till standard som beslutas av Staden innefattande ledningsarbeten men exklusive, erforderliga rivningar och marksaneringar av befintlig bebyggelse och tidigare verksamheter, enligt nedan beskriven beräkningsgrund.

Utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden ska fördelas i enlighet med den i Detaljplanen nyttillkomna byggrätten uttryckt i BTA dividerat med totalt nyttillkommen BTA avseende den Tillkommande Byggrätten i Detaljplanen. Enligt preliminär beräkning uppgår andelen till ca 3%

Bolaget ska även bekosta åtgärder utanför Området för föravtalet som orsakas av planerna inom Området. Den åtgärd som är aktuell är utbyggnad av Sköndalsvägen med ungefärlig sträckning A-B enligt bild nedan till ett belopp uppgående till 200 kr / BTA. Beloppet ska normeras med KPI med prisläge 2023-01-01 och fastställas i kommande exploateringsavtal.



## § 7

### EXPLOATERINGSAVTAL

För genomförandet av den kommande Detaljplanen ska exploateringsavtal träffas mellan parterna innan antagandet av Detaljplanen. Utöver ovan nämnda punkter ska avtalet på sedvanligt sätt reglera genomförandefrågorna för bebyggelsen såsom t.ex. ansvar vid överlåtelse.

Exploateringsavtalet ska villkoras av att beslut om antagande av Detaljplan vinner laga kraft.

Bolaget har tagit del av Stadens riktlinjer för exploateringsavtal.

## § 8

## ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Stadens skriftliga godkännande överlåtas på annan.

## § 9

## AVTALETS GILTIGHET

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- dels exploateringsnämnden före 2023-06-01 godkänner föravtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels exploateringsnämnden senast 2023-06-01 fattar inriktningsbeslut som senare vinner laga kraft för etapp 2A.

Detta föravtal upphör att gälla utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsavtal enligt § 8 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2026-02-01. Vid eventuellt upphörande är dock Bolaget skyldigt att betala Stadens upparbetade kostnader.

Detta föravtal är upprättat i två exemplar av vilka parterna tagit varsitt.



Stockholm den

\_\_\_\_\_ den

För Stockholms kommun genom  
dess exploateringsnämnd

För Förvaltnings AB Storskogen

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den

För Malmegårds Fastighets AB

.....

.....  
( )

**BILAGOR:**

1. Karta

# Stora Sköndal

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2022
<b>Utgifter*</b>		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-1,0
Investeringsutgift allmän platsmark		-4,8
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>		<b>-5,8</b>
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>		<b>0,0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-5,8</b>
<b>Inkomster**</b>		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,6
Investeringsinkomster allm. platsmark		1,9
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>		<b>2,5</b>
Försäljningsinkomster		0,0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0,0</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>		<b>0,0</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>		<b>2,5</b>
<b>Nettokassaflöde</b>		<b>-3,3</b>

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 & senare	Total
<b>Utgifter*</b>													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	-16,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,5
Investeringsutgift kvartersmark		-0,5	-0,5	-6,1	-10,4	-0,7	-0,8	-0,5	-0,3	-0,6	-0,6	-1,0	-22,1
Investeringsutgift allmän platsmark		-1,2	-1,2	-7,5	-8,2	-9,8	-6,3	-16,9	-0,4	-0,9	-14,9	-26,0	-93,2
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>		<b>-1,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>-30,0</b>	<b>-18,6</b>	<b>-10,5</b>	<b>-7,1</b>	<b>-17,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,5</b>	<b>-15,5</b>	<b>-27,0</b>	<b>-131,7</b>
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		-1,3
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
<b>Delsumma övriga utgifter/ kostnader</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,3</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-1,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>-30,2</b>	<b>-18,8</b>	<b>-10,7</b>	<b>-7,2</b>	<b>-17,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>-15,7</b>	<b>-27,0</b>	<b>-133,0</b>
<b>Inkomster**</b>													
Investeringsinkomster kvartersmark		1,3	1,4	1,4	19,3	2,7	1,7	11,8	0,7	1,5	10,6	18,4	70,8
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	4,6	5,3	0,0	5,6	0,0	0,0	4,9	8,6	29,0
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>		<b>1,3</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>23,9</b>	<b>8,1</b>	<b>1,7</b>	<b>17,4</b>	<b>0,7</b>	<b>1,5</b>	<b>15,5</b>	<b>27,0</b>	<b>99,9</b>
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4		10,9
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>10,9</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>		<b>1,3</b>	<b>1,4</b>	<b>2,8</b>	<b>25,3</b>	<b>9,4</b>	<b>3,0</b>	<b>18,8</b>	<b>2,1</b>	<b>2,8</b>	<b>16,9</b>	<b>27,0</b>	<b>110,7</b>
<b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>		<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-27,4</b>	<b>6,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-4,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>		<b>-22,3</b>
<b>Restvärden***</b>													
Tomträtsavgälder											48,1		48,1
Driftskostnader TRN+SDN											-6,4		-6,4
Underhållskostnader trafiknämnden											-4,2		-4,2
Investeringsutgift kvartersmark											-0,9		-0,9
Investeringsutgift allmän platsmark											-24,7		-24,7
Investeringsinkomster kvartersmark											17,5		17,5
Investeringsinkomster allmän platsmark											8,1		8,1
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
<b>Summa restvärden</b>											<b>37,5</b>		<b>37,5</b>
<b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>		<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-27,4</b>	<b>6,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-4,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>38,7</b>		<b>15,2</b>
<b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr</b>		<b>3</b>											
<b>Nettonuvärde per ekv lght i tkr</b>		<b>18</b>											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-195 010
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-1 950

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av

(ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys												
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 & senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExpIN **</b>												
Löpande intäkter	0,0	0,0	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	max 1,4	år 2037 totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,7	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	53	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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>1,4</b>	<b>1,4</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	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		

\*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppet

\*\*Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

\*\*\*Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2023
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	181
Antal kvm BTA bostäder	18 050
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	18 050
Antal kvm BTA försäljning	0
Antal kvm BTA, privat	0
<b>Summa kvm BTA</b>	<b>18 050</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	60 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	100%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	0%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	181
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	
<b>Kvartersmark</b>	<b>Fr</b>
- Markförvärv	15 840
- Iordningställande av mark	19 747
<b>Summa kvartersmark</b>	<b>35 587</b>
Allmän plats	72 951
<b>Summa allmän plats</b>	<b>72 951</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>108 538</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	0
Iordningställande av kvartersmark	587
Allmän platsmark	22 922
Exploateringsbidrag privat	52 500
Exploateringsbidrag offentlig	0
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>76 009</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	471
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	194
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	277
Exploateringsgrad	0,30
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>	<b>3 259</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	18