

**Handläggare**  
Lina Sjölin  
Telefon: 08-50829302

**Till**  
Kommunstyrelsens ekonomi-  
och trygghetsutskott

## **Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Markanvisning för kontor inom fastigheten Vallonsmidet 9 med flera i Ulvsunda industriområde till Fastighets AB Vallonsmidet**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.  
Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.

### **Bakgrund**

Enligt stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar ska samråd med stadsledningskontoret ske innan nämnd fattar inriktningsbeslut för investeringar där investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor. Syftet med samrådet är att säkerställa att beslutsunderlaget är komplett och följer stadens regler, samt att ge en tidig insyn i investeringsplaneringen.

Genomförda samråd ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Genom stadsledningskontorets anmälan får kommunstyrelsen en översiktlig bild av beslutsläget för aktuella stora och strategiskt viktiga investeringsprojekt.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning i samråd med finansavdelningen.

### **Ärendet**

Exploateringsnämnden beslutade den 20 april 2023 om inriktning för projektet Betongblandaren och markanvisningar för kontor till Fastighets AB Vallonsmidet.

Projektområdet ligger i Ulvsunda industriområde invid Ulvsundavägen, Karlsbodavägen och Adolfsbergsvägen, och omfattar kvarteren Vallonsmidet, Archimedes samt del av kvarteret Betongblandaren. Området utgörs i huvudsak av privat mark.

delar av området från lätt industri/kontor till bostäder, kontor, skola, handel och allmän platsmark.

Åke Sundvall som äger fastigheten Vallonsmidet 7 har inkommit med en markanvisningsansökan för att bygga kontor på stadens intilliggande fastigheter Vallonsmidet 9, Vallonsmidet 10 och del av Ulvsunda 1:1. Åke Sundvall ska enligt markanvisningsavtalet efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 000 kronor per ljus BTA. Värderingen godkändes av exploateringsnämndens expertråd den 13 april 2023. I detta tidiga skede finns det osäkerheter kring möjliga byggrätter på stadens fastigheter. Inom Vallonsmidet 9 och 10 finns idag en fördelningsstation vilken avses bevaras.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter beräknas uppgå till 67,9 miljoner kronor och avser främst anläggande av gator och park och ombyggnad av gator. Ej aktiverbara utgifter, det vill säga utgifter som kommer att redovisas inom nämndens driftbudget, beräknas uppgå till 2,4 miljoner kronor. Utredningsutgifter fram till genomförandebeslut beräknas uppgå till högst 7 miljoner kronor. Principen att stadens utgifter i projektet ska täckas av fastighetsägarna regleras i föravtal till exploateringsavtal och sedan exploateringsavtal.

Investeringsanalysen redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde.

#### *Investeringskalkyl för den investerande nämnden*

Antal lägenheter, privat mark	700
Nettonuvärde (mnkr)	117
Nettonuvärde/ekvivalent lägenhet (tkr)	1 000
Investeringsutgifter (mnkr)	67,9
Varav ej aktiverbara utgifter (mnkr)	2,4
Investeringsinkomster (mnkr)	67,9
Försäljningsinkomst (mnkr)	140,5
Reavinst (mnkr)	139,4
Täckningsgrad (procent)	271

#### **Stadsledningskontorets noteringar från samrådet**

Samråd om inriktningsbeslutet genomfördes den 23 mars 2023. Vid samrådet konstaterades att den planerade utvecklingen i området bidrar till omvandlingen av Ulvsunda industriområde till en aktiv blandstad i enlighet med översiktsplanens inriktning för området.

Den planerade markförsäljningen i området innebär att projektet i detta tidiga skede uppvisar goda ekonomiska förutsättningar. Hur stor byggrätten i slutänden blir är dock osäkert. Oavsett utfallet av markförsäljningen förutsätts staden få täckning för nedlagda utgifter

i enlighet med avtal med fastighetsägarna. Tidplanen är också osäker då den är helt beroende av de privata fastighetsägarnas framdrift. Buller från Ulvsundavägen, Bromma flygplats och lokalgator samt föroreningar är faktorer som kan komplicera detaljplanearbete och genomförande.

Fredrik Jurdell  
Stadsdirektör

Jonas Claeson  
Avdelningschef

### **Bilagor**

1. Nämndärendet inklusive protokollsutdrag.  
Exploateringsnämnden 2023-04-20

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-06-30
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-06-29