

Handläggare
Hanna Andersson
08-508 264 57**Till**
Exploateringsnämnden
2014-03-13

Del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen. Reviderat genomförande- beslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner reviderat genomförande-
beslut rörande exploatering inom del av fastigheten
Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen omfattande en ökning av
projektets nettoutgift med ca 10,8 mnkr innebärande
investeringsutgifter om totalt ca 39,8 mnkr.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefRebecca Westring
Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplanen för del av kv Duggregnet m.m. i Björkhagen vann laga kraft 2012-08-10 och medger nybyggnation av ca 74 lägenheter i tre punkthus på parkering öster om centrum och i en tillbyggnad mot Malmövägen. En förskola i ett av punkthusen ersätter den tillfälliga förskolan som fanns på parkeringen. Exploateringsnämnden har tidigare tagit ett genomförandebeslut (2011-11-24) omfattande investeringsutgifter om 18,6 mnkr.

Genomförandebeslutet omfattade bl.a. anläggningsarbeten i form av ombyggnad av allmän parkering till allmän gata med vändplan och parkering, samt anslutningsavgift för VA till den nya tomträttsfastighet som bildats. Sedan beslutet togs har framför allt kostnaderna för anslutning av VA ökat betydligt på grund av dåliga grundförhållanden. Stockholm Vatten har meddelat att särtaxa därmed blir aktuell för projektet.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 21,2 mnkr, men då investeringsinkomster tillkommer med ca 10,5 mnkr blir ökningen av projektets nettoutgift ca 10,8 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna för projektet, i löpande prisnivå, beräknas till ca 39,8 mnkr, varav 5,8 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter.

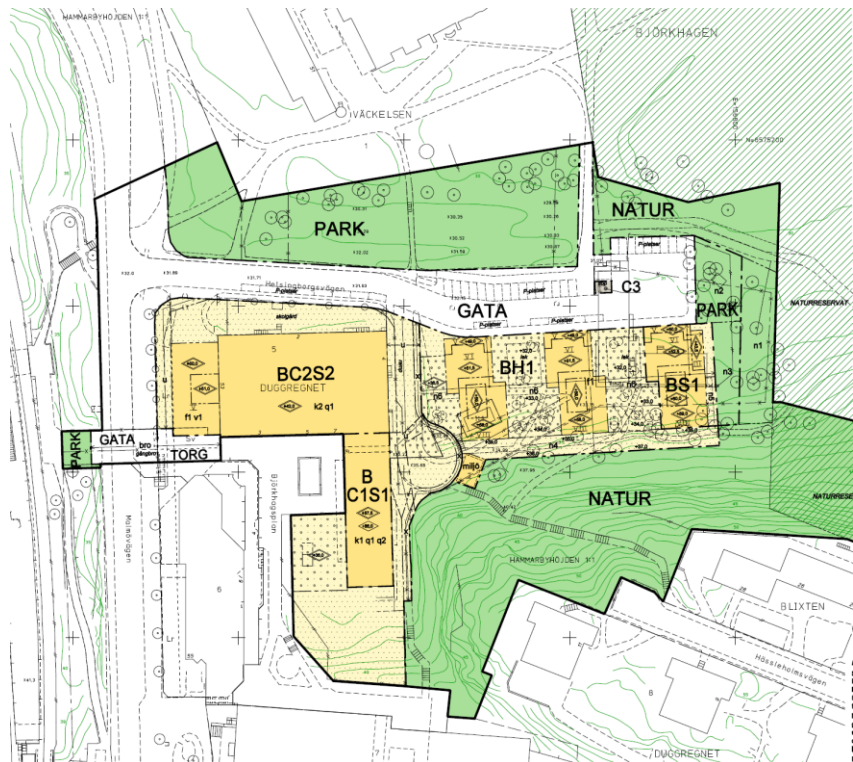
Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till 15 mnkr motsvarande 149 tkr per ekvivalent lägenhet. Motsvarande nettonuvärde (inkl. historiskt nettokassaflöde) beräknas nu, inför det reviderade genomförandebeslutet till 1 mnkr motsvarande 10 tkr per ekvivalent lägenhet¹.

Projektet beräknas, trots ökade investeringsutgifter att medföra ett visst överskott till staden. Intäkter i form av årlig tomträttsavgäld beräknas till ca 1 mnkr per år. Inga försäljningsinkomster förekommer i projektet.

Bakgrund

Detaljplanen vann laga kraft 2012-08-10 och medger uppförande av tre punkthus invid Helsingborgsvägen och en tillbyggnad mot Malmövägen i Björkhagen. Byggnationen sker dels på mark som till större delen utgjorts av parkering och dels på AB Svenska Bostäders befintliga tomträttsfastighet. Sammanlagt tillkommer ca 74 lägenheter men även lokaler, och en förskola i ett av punkthusen ersätter den tillfälliga förskolan som fanns på parkeringen. Inom projektet ska staden ansvara för och bekosta ombyggnad av Helsingborgsvägen med vändplan och parkering, samt erforderliga åtgärder på omgivande mark t.ex. flytt av gångväg. Staden står även för anslutningsavgiften för VA till den nya fastigheten som upplåts med tomträtt.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



Del av plankartan

Tidigare beslut

2007-11-15 - Svenska bostäder fick markanvisning av Exploateringsnämnden.

2009-10-08 - Start-pm i Stadsbyggnadsnämnden.

2011-05-12 - Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning i Stadsbyggnadsnämnden.

2011-11-24 - Exploateringsnämnden fattade beslut om överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostäder samt förskola och genomförandebeslut.

2011-12-08 - Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen.

2012-08-10 - Detaljplanen vann laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden har tidigare tagit ett genomförandebeslut (2011-11-24) omfattande investeringsutgifter på ca 18,6 mnr. Sedan beslutet togs har kostnaderna för anslutning av VA till den nya tomträttsfastigheten ökat betydligt. Anslutningskostnaden uppskattades i tidigt skede till ca 0,6 mnr, men till följd av dåliga grundförhållanden i Helsingborgsvägen har Stockholm

Vatten meddelat att särtaxa kommer att tas ut. Kostnaden för VA-anslutning beräknas nu bli ca 10,3 mnkr, det vill säga en ökning med 9,7 mnkr. Helsingborgsvägen har dålig bärighet varför en utskiftning av befintlig underbyggnad har föreslagits efter geotekniska undersökningar. Utskiftade massor skall ersättas av lättfyllning upp till vägens överbyggnad. Stockholm Vatten vill försäkra sig om att inga sättningar skall ske som kan förändra ledningarnas läge. Stockholm Vatten accepterar heller inte att ha lättfyllning ovan sina ledningar. Med anledning av de dåliga grundförhållandena har en kvarstående tätspont förordats upp till vägens underbyggnad som innebär att ingen sättning skall behöva bli aktuell inom ledningsområdet och att lättfyllning inte krävs inom detta område.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 21,2 mnkr, men då investeringsinkomster tillkommer med ca 10,5 mnkr, i form av ersättningar från ledningsägande bolag, blir ökningen av projektets nettoutgift ca 10,8 mnkr.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 mnkr motsvarande 10 tkr/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,35.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 39,8 mnkr, varav 5,8 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i projektet har t.o.m. år 2013 i huvudsak avsett utredning, projektering och fördelad administration. Stadens utgifter i projektet framöver avser huvudsakligen ombyggnad av allmän gata med vändplan och parkering samt anslutningsavgift för VA. Till detta tillkommer kostnader för bygghandlingar, byggledning, besiktning och nedlagd tid för kontorets personal.

Staden samordnar arbeten inom projektet med ledningsägande bolag genom en gemensam markentreprenad för gatu- och

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

ledningsarbeten. Staden handlar upp entreprenaden och genom ersättningar från ledningsägande bolag, för deras del av entreprenaden, får staden inkomster som i detta projekt beräknas till ca 10,5 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 303 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 39,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 10,5 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,8	-16,4	-17,7	0,0	0,0	0,0	-39,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	9,8	0,7	0,0	0,0	0,0	10,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5,8	-6,6	-17,0	0,0	0,0	0,0	-29,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet medför inga ytterligare drift och underhållskostnader då investeringen görs på befintlig parkering. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år.

Risk

Sannolikheten att investeringens utgifter ökar ytterligare bedöms som förhållandevis små. Alla ytterligare kostnader som kan tillkomma för anslutning av VA hamnar på särtaxan eftersom den innebär full kostnadstäckning för Stockholm Vattens anslutning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Stadsdelsförvaltningen evakuerade den tillfälliga förskolan som låg vid parkeringen sommaren 2013 och strax därefter startade Svenska Bostäder byggnationen av de tre punkthusen.

Helsingborgsvägens ombyggnad är tidsmässigt kopplad till utbyggnaden av punkthusen i kv. Duggregnet. Våren 2014 startar arbetena för den västra delen av Helsingborgsvägen, dvs delen mot Malmövägen. Arbetet med den östra delen av Helsingborgsvägen, dvs mitt för de nya punkthusen, kommer att utföras och färdigställas för att vara klart lagom till första inflyttning, som är planerad att ske under hösten 2015.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 39,8 mnkr, d.v.s. en ökning med ca 21,2 mnkr. Då investeringsinkomster tillkommer med ca 10,5 mnkr blir ökningen av projektets nettoutgift ca 10,8 mnkr. På grund av de utökade investeringsutgifterna bör medel tillföras projektet så att det kan färdigställas enligt gällande plan. Stadens återstående arbeten är nödvändiga dels för att den planerade bebyggelsen, som nu är under uppförande, ska anslutas till stadens VA-ledningar, men även för att allmän gata och parkering ska kunna iordningställas i enlighet med framtagna detaljplan. Projektet kommer, trots ökade investeringsutgifter, att ge ett visst överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal