

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Bostadsprojektet Kavringen-Saltvägen i Hökarängen. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet Kavringen-Saltvägen består av två bostadsprojekt i Hökarängen i en gemensam detaljplan. Marken är anvisad och detaljplanen har varit på samråd (december 2015-januari 2016). Under arbetet med projektet har de beräknade utgifterna för stadens investeringar ökat och den totala investeringsutgiften för projektet bedöms bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret. Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 9 mnkr. Stadens utgifter beräknas till cirka 19,5 mnkr.

Bakgrund

Mark i stadsdelen Hökarängen har tidigare anvisats till Vindpropellern AB 2013-11-11 (Kavringen) och ByggVesta AB 2014-02-06 (Saltvägen) för totalt cirka 190 hyreslägenheter. Då stadens utgifter i projekten bedömdes understiga vardera 10 mnkr togs inriktningsbeslut på delegation inom kontoret.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-05-07 start-pm för detaljplaneläggning av en gemensam detaljplan för de båda exploateringsförslagen. Den tänkta bebyggelsen ligger på var sida om ett naturområde som genomkorsas av flera gång- och cykelstråk. Med en gemensam detaljplan ges större möjlighet att även planera de allmänna ytorna på ett bra och kostnadseffektivt sätt. Kontoret ser ingen anledning till att driva projekten var för sig, samarbetet mellan de båda byggherrarna och staden fungerar bra, och har därför valt att lägga samman projekten till ett enda.

Under arbetet med projektet har de beräknade utgifterna för stadens investeringar på allmän platsmark ökat. De största utgifterna utgörs av ett nytt rampsystem och torg vid Hökarängens södra t-banenedgång, stödmurar vid ny sträckning av gång- och cykelbana och viss ombyggnad av gata samt flytt av fjärrvärmeledning.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 9 mnkr motsvarande 45 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Bilaga 1.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,38 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19,5 mnkr, varav 0,7 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ett nytt rampsystem och torg vid Hökarängens södra t-banenedgång, stödmurar vid ny sträckning av gång- och cykelbana och viss ombyggnad av gata samt flytt av fjärrvärmeledning. Staden bekostar även VA-anslutning. Bolagen står för plankostnaden.



Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 100 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 136 %.

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

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 19,5 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-11,1	-6,0	-1,6	0,0	0,0	-19,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,7	-11,1	-6,0	-1,6	0,0	0,0	-19,5
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 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	max -0,5	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	1,0	1,0	0,1	0,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-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	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Då projektet kommit förhållandevis långt råder inga större osäkerheter vad gäller utformningen och exploateringsgraden. Inga ekonomiska risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Slutsats-ekonomi

Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 9 mnkr. Stadens utgifter beräknas till cirka 19,5 mnkr.

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas i första kvartalet 2017. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina byggstarter till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske fjärde kvartalet 2016.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal