

Handläggare
Daniel Linder
08-508 26 566**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Bostäder inom fastigheterna Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner reviderat genomförandebeslut av exploatering inom Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 omfattande totalt ca 46,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet innefattar bostäder inom detaljplanen Dp 2009-01712-54 för del av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 samt Hydrografen 1 i Hammarbyhöjden. För staden innebär genomförandet av detaljplanen ledningsomläggningar, parkinvesteringar samt ombyggnation av gator och parkvägar.

Genomförandebeslut togs av exploateringsnämnden 2012-08-23 omfattande investeringsutgifter om ca 27,6 mnkr samt försäljningsinkomster om ca 93,0 mnkr.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 19,0 mnkr och beror på tillkommande arbeten utanför detaljplanegränsen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 76 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 268 %.

Projektet beräknas, trots ökade investeringsutgifter, att medföra ett överskott till staden.

Bakgrund

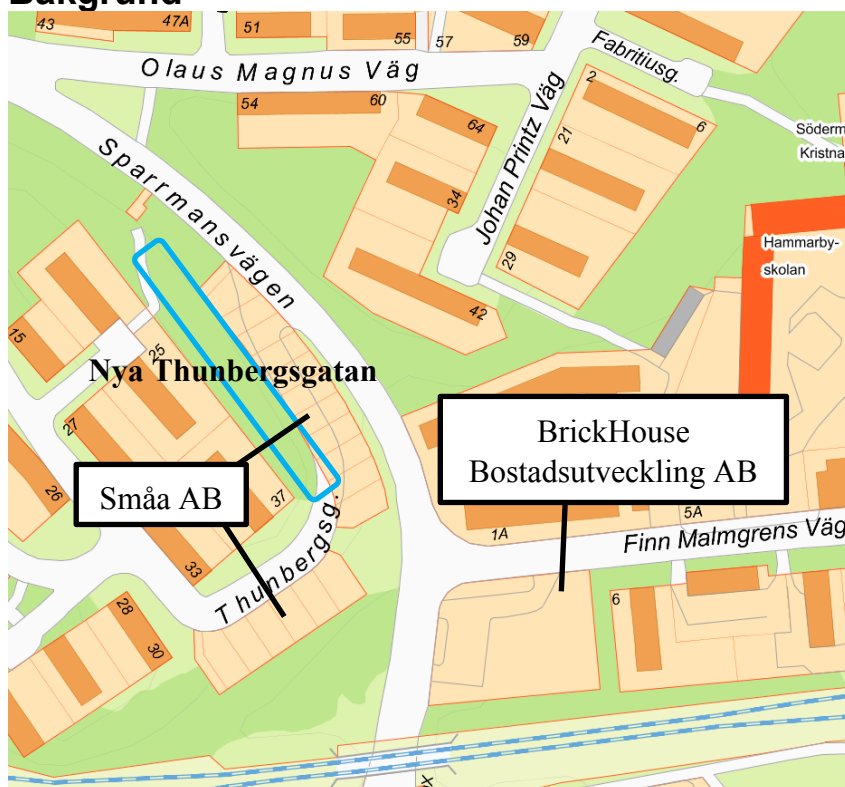


Bild 1, översikt över projektområdet

Detaljplanen Dp 2009-01712-54 för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt Hydrografen 1 i Hammarbyhöjden vann laga kraft 2014-01-27. Planen möjliggör uppförande av ett flerbostadshus, 17 rad- och kedjehus samt omläggning av gata och gångvägar.

Överenskommelse om exploatering tecknades 2012-11-01 med Småa AB respektive Bo Rätt I Stockholm BORIS AB (f.d. F R Byggmästargruppen AB), SandellSandberg Fastigheter AB samt Borishem nr 6 AB. I och med planens genomförande har mark sålts till Småa AB och Borishem nr 6 AB för uppförande av bostäder. Borishem nr 6 AB har därefter sålt vidare fastigheten

till Brf Hydrografen 1 som helt ägs av Brickhouse Bostadsutveckling AB.

Stadens projekt innefattar flytt av ledningar och standardhöjning av befintliga gator inom området för exploatering, främst för gång- och cykeltrafik, samt ombyggnation av parkväg med trappa. Del av Thunbergsgatan får ny sträckning för att möjliggöra tillkommande bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslut togs av exploateringsnämnden 2012-08-23 omfattande investeringsutgifter om ca 27,6 mnkr samt försäljningsinkomst om ca 93,0 mnkr. Upparbetade kostnader före år 2016 bedöms uppgå till ca 19,0 mnkr, dvs. redan nedlagda utgifter.

Stadens projekt har fördyrats på grund av oförutsedda kostnader såsom mer omfattande gatuarbeten i korsningen Olaus Magnus väg/Sparrmansvägen.

Kvarstående arbeten bedöms kosta ca 27,6 mnkr och innefattar bl.a. ombyggnad av Sparrmansvägen och Thunbergsgatan, omläggning av trappa och parkstråk och investeringar i parken Galgbacken.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till 64 mnkr. Motsvarande nettonuvärde beräknas nu, inför det reviderade genomförandebeslutet, till ca 76 mnkr motsvarande 1169 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Ökningen av nettonuvärdet beror på att markpriset vid

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

försäljningstillfällena var högre än vid tidpunkten för genomförandebeslutet.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 46,6 mnkr, varav 19,0 mnkr är utgifter före år 2016 dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, parkinvesteringar samt ombyggnation av gator och parkvägar.

Försäljningsinkomster uppgår till 121,0 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 119,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 697 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 268 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 46,6 mnkr i löpande prisnivå. 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 (-)	-19,0	-2,9	-20,0	-4,6	-0,1	0,0	-46,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-19,0	-2,9	-20,0	-4,6	-0,1	0,0	-46,6
Försäljningsinkomst	121,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	121,0

Stadens nettoutgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 119,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Risk finns att prisläget för entreprenader förändras fram tills upphandling.

Genomförandefrågor

Tidplan

Brickhouse Bostadsutveckling AB byggstartade under andra kvartalet 2015 och första inflyttning bedöms ske i december 2016.

Småa AB byggstartade under andra kvartalet 2016 och första inflyttning beräknas ske under sommaren 2017. Småa AB kommer under ca ett års tid nyttja utrymmet där nya Thunbergsgatan ska anläggas som byggetablering. Under våren 2017 lämnar Småa AB ytan så att staden kan anlägga gatan som beräknas vara färdigställd till hösten 2017.

Risker och osäkerheter

Inga betydande risker föreligger.

Kontorets sammanfattande bedömning

På grund av de ökade investeringsutgifterna bör medel tillföras projektet så att det kan genomföras enligt framtagen detaljplan. Stadens återstående arbeten är nödvändiga för att gatorna och parkvägen ska kunna färdigställas. Projektet kommer, trots ökade investeringsutgifter, att ge ett överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal