

Handläggare
Karl-Johan Dufmats
08-508 263 10**Till**
Exploateringsnämnden
2015-04-13

Bostäder inom Racketen 11 i Alvik. Reviderat genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden fattar reviderat genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om totalt 39 miljoner kronor i löpande prisnivå i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Omedelbar justering.

Gunnar Jensen
Tf. förvaltningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

I samband med överenskommelsen om exploatering för bostäder inom Racketen 11 i Alvik med Fabege Racketen Mindre AB beslutade exploateringsnämnden, 2011-09-29, om investeringsutgifter i storleksordningen 23 mnkr. Sedan beslutet fattades har omfattningen av de ombyggnationer som kontoret föreslår utvidgats till att även innefatta en förlängning av cykelbanan från Alviks strand hela vägen upp till Alviksplan mot tidigare endast till korsningen med tvärbanan. Denna del finansieras delvis av trafikkontoret som i sin årsbudget anslagit 8 mnkr till byggnationen. Vidare vill kontoret något justera korsningen mellan Gustavslundsvägen och tvärbanan.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 20 mnkr. De sammanlagda

utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 39 mnkr.
Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter
beräknas uppgå till 150 %.

Bakgrund till överenskommelsen

Staden och Bolaget överenskom om exploateringen innefattande ca. 150 lägenheter. Eftersom exploateringen skett på privatägd mark innebär avtalet att Bolaget ska ersätta staden för delar av de investeringar som görs inom allmän plats. Bland annat ska torget och delar av cykelbanan och Gustavslundsvägen bekostas av exploatören.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade 2011-09-29, §13, genomförandebeslut i ärendet omfattande investeringsutgifter om 23 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 39 mnkr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 20 mnkr motsvarande 95 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 39 mnkr, varav 3,7 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst projektering av torgytan, gatan och cykelbanan men även korsningen mellan Gustavslundsvägen och tvärbanan. Inkomsterna beräknas till ca

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

18 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Bolaget.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till ca. 150 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 39 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 18 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-7,2	-21,2	-11,2	0,0	0,0	0,0	-39,5
Inkomster (exkl. försäljning)	3,5	22,2	4,4	0,0	0,0	0,0	30,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,7	1,0	-6,8	0,0	0,0	0,0	-9,5
Försäljningsinkomst	2,9	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	max 0,8	
Internränta	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2016
Reavinster/förluster	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 2,8
Summa resultatpåverkan nämnd	3,5	0,4	0,4	0,4	0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och	
Driftskostnader TRN+SDN						0	

Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
TRN+SDN							

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden kommer inte förändras i jämförelse med dagens utgifter. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 300 tkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Exploateringsavtalet är formulerat så att Bolaget ska ersätta staden för en stor del av de kostnader som uppkommer i samband med anläggandet av torgytan, cykelbanan och gatan. Den slutliga summan kan inte fastställas innan arbetena för del delar som Bolaget ska ersätta utförts och därmed finns en osäkerheten i denna del. Exploateringsavtalet innefattar en kostnadsuppskattning men ger inget tak på den ersättning som Bolaget ska utge.

På samma sätt finns det medel från trafikkontoret för anläggandet av cykelbanan väster om tvärbanan i år. Arbetena är dock under upphandling varför det är svårt att i dagsläget svara på om entreprenören kommer att hinna anlägga dessa delar under året.

Slutsats-ekonomi

Exploateringskontorets kostnader i ärendet bör inte överstiga 10 mnkr och är främst förknippade med norra gångbanan förbi SALK-hallen samt korsningen mellan Gustavslundsvägen och tvärbanan. Övriga delar bekostas av Bolaget, Trafikkontoret, Racketen 8 samt markförsäljning. Detta är i sin ordning då majoriteten av bebyggelseutvecklingen inom projektet skett på privatägd mark.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagets bostadsbyggnader är färdigställda och inflyttning pågår. Stadens arbeten föreslår påbörjas i mitten av maj år 2015.

Risker och osäkerheter

Gustavslundsvägen är bemängd med ett stort antal ledningar som projektet inte avser att påverka mer än en gasledning som ska

förbehandlas för att inte behöva bytas ut i samband med byggnadsarbetena.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det är positivt att kontoret kan samordna arbetet med trafikkontorets anläggande av en cykelbana väster om tvärbanans korsning med Gustavslundsvägen med övriga anläggningsarbeten och på så sätt skapa ett mer sammanhängande cykelvägnät och en god torgyta som kan komplettera Alviks torg och stärka folklivet i denna del av Bromma och Alvik.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal