

Utlåtande 2006:158 RIII (Dnr 316-1790/2006)

**Bostadsprojektet Ågesta Broväg i Farsta -
Genomförandebeslut
Hemställan från marknämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av bostadsprojektet Ågesta Broväg, etapp 1 med investeringsutgifter om totalt 106 mnkr och investeringsinkomster med 3 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
3. Investeringsutgifter och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Kapitalkostnader för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafیکنämnden och Farsta stadsdelsnämnd.
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden har 2004 fattat inriktningsbeslut om att bygga ca 750 lägenheter i området vid Ågesta Broväg. Marknämnden har den 30 mars 2006 för sin del godkänt att investeringsutgifter om totalt 100 mnkr avsätts för genomförandet av en första etapp om ca 400 lägenheter. I föreliggande ärende redovisas det beräknade ekonomiska resultatet för etapp 1, inkl.

gatuombyggnad, ledningsflytt och parkåtgärder m.m. i området. För exploatering av etapp 2 får genomförandebeslut fattas i särskild ordning.

Exploateringen i etapp 1 beräknas medföra (i löpande prisnivå) investeringsutgifter om 106 mnkr och investeringsinkomster om 3 mnkr. Stadsledningskontoret har härvid uppjusterat de totala investeringsutgifterna med 3,1 mnkr för ersättning till idrottsnämnden p.g.a. ianspråktagandet av Larsboda bollplan. Dessutom har såväl utgifter som inkomster uppräknats med 3 mnkr för arbeten med ny infartsparkering. Jämfört med inriktningsbeslutet 2004 har utgifterna ökat kraftigt – från 60 mnkr till över 100 mnkr.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive tomträttsavgälder och driftkonsekvenser) fr.o.m. 2006 beräknas i totalkalkylen uppgå till -68 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca -166 tkr per ekvivalent lägenhet. Det ekonomiska resultatet för etapp 2 kan ännu ej preciseras men det kan enligt uppgift bli ett mindre överskott. Nettonuvärdet per ekvivalent¹ lägenhet för hela projektet torde därför bli mer gynnsamt än ovan eftersom gatuombyggnader m.m. slås ut på fler lägenheter.

Stadsledningskontoret konstaterar att det ekonomiska resultatet för exploatering av området är betydligt sämre än vad som förutsågs när inriktningsbeslutet fattades. Det finns dock inget som talar för att resultatet skulle bli sämre än i andra exploateringsområden i ytterstaden. Stadsledningskontoret anser att den planerade exploateringen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att projektet genomförs på sätt som framgår i detta ärende.

Det har sedan lång tid funnits planer på att bygga bostäder kring Ågesta Broväg. Med stöd av en nyligen antagen detaljplan finns nu förutsättningar för att genomföra etapp 1 av projektet, motsvarande ca 400 lägenheter. Etapp 2 (ca 250 lägenheter) kan inledas när förhandlingar om evakuering av befintlig bilverkstad/billackering väster om Ågesta Broväg avslutats och avtal tecknats (etappen ingår ej i detta ärende).

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att det ekonomiska resultatet för exploatering av området är betydligt sämre än vad som förutsågs när inriktningsbeslutet fattades. Det finns dock inget som talar för att resultatet

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

skulle bli sämre än i andra exploateringsområden i ytterstaden. Stadsledningskontoret förutsätter att marknämnden inför kommande beslut om etapp 2 uppdaterar nuvärdeskalkylen för hela bostadsprojektet Ågesta Broväg.

Stadsledningskontoret anser att den planerade exploateringen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att projektet genomförs på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för marknämnden och att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

Mina synpunkter

Det är mycket positivt att ännu ett beslut för fler bostäder i Stockholm tas. Behovet av bostäder i Stockholm är fortsatt stort. Fram till år 2030 behövs 80 000 nya bostäder.

Bostadsbristen i Stockholm sätter upp enorma hinder för vår stads tillväxt och fortsatta utveckling. Den hindrar unga människor att skaffa sig ett första eget boende, den hindrar par att flytta ihop och bilda familj och den hindrar företagen att nyrekrytera. Att bygga bort bostadsbristen är ett av våra absolut högst prioriterade mål.

Bostadsprojektet Ågesta Broväg är bra för söderort och det är bra för bland andra alla de som är på väg ut i livet och ska flytta till sin första lägenhet.

Staden har arbetat hårt för att uppfylla kommunfullmäktiges mål om 20 000 nya bostäder under mandatperioden 2003-2006. Målet kommer att nås.

Bostadsbyggandet är en del av Stockholms framtid. Stockholm har som huvudstad en stark attraktionskraft på människor från hela landet men bristen på bostäder omöjliggör en flytt och kanske möjligheten till ett arbete.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Sten Nordin* (m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Det är positivt att ett beslut om fler bostäder nu tas. Särskilt med tanke på att det står bortom all tvivel att den styrande socialistiska majoriteten i stadshuset inte har lyckats med att nå upp till målet om 20.000 nya bostäder under mandatperioden. Enligt de senaste siffrorna från utrednings- och statistikkontoret (USK) har det påbörjats 10561 bostäder. Knappt hälften återstår att byggas på 32 dagar. Det är mot denna bakgrund fascinerande att ta del av vad föredragande borgarråd skriver i ärendet: "Staden har

arbetat hårt för att uppfylla kommunfullmäktiges mål om 20.000 nya bostäder under mandatperioden 2003-2006. Målet kommer att nås.”

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av bostadsprojektet Ågesta Broväg, etapp 1 med investeringsutgifter om totalt 106 mnkr och investeringsinkomster med 3 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
3. Investeringsutgifter och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Kapitalkostnader för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Farsta stadsdelsnämnd.
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 23 augusti 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Rolf Könberg* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Området kring Ågesta Broväg planeras få en stadslik karaktär och vägen avses utformas som en stadsgata med sänkt hastighet. I de omfattande ombyggnadsarbetena ingår anläggande av två cirkulationsplatser med höjning av vägen vid korsningsområdet. På vägens båda sidor planteras träd och ordnas gång- och cykelvägar. Gångtunnlarna vid pendeltågsstationen och under Magelungsvägen avses rustas upp, liksom intilliggande områden.

Bebyggelsen i etapp 1 planeras i huvudsak ske på redan ianspråktagen mark och exploateringen kommer att medföra ökade grönytor. Detta blir möjligt genom att bl.a. flytta befintlig infartsparkering till nytt läge söder om järnvägen. Dessutom ianspråkats Larsboda bollplan, vilket kompenseras genom investeringar i Farsta IP.

Marknämnden har den 30 mars 2006 för sin del godkänt att investeringsutgifter om totalt 100 mnkr avsätts för genomförandet av exploatering för bostäder vid Ågesta Broväg. Beslutet underställs nu kommunfullmäktige för godkännande.

Marknämnden beslutade den 30 mars 2006 enligt att bifalla och åberopa kontorets förslag till beslut enligt följande.

1. Marknämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering för bostäder vid Ågesta Broväg omfattande investeringsutgifter om 100 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga överenskommelser om exploatering enligt vad som anges i kontorets utlåtande

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 13 mars 2006, har i huvudsak följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen för bostäder vid Ågesta Broväg i Farsta den 9 februari 2006 (bilaga 1). 430 lägenheter i fyra- och femvåningars lamellhus och en barnstuga ingår i projektet. För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen anläggande av gator och parker. Ågesta Broväg, Brattforsgatan och Edagränd byggs om. Den olycksdrabbade korsningen Mårbackagatan/Ågesta Broväg byggs om till cirkulationsplats. Genom delgenomförandebeslut (6 mnkr) i

marknämnden den 15 december 2005 kan kontoret projektera gator och parker till hösten 2006.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till 100 mnkr i löpande priser. Exploateringskalkylen ger till resultat ett underskott på ca 6 mnkr. Överenskommelse om exploatering ska tecknas med Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen. Avtalen kommer att tecknas på sedvanliga villkor.

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner investeringsutgifter om 100 mnkr, ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelser om exploatering samt att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

När ärendet redovisas i kommunfullmäktige kommer en investeringskalkyl att bifogas.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 23 mars 2004 att anvisa mark vid Ågesta broväg (Larsboda bollplan och närliggande mark) till Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen med tomträtt. Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen för bostäder vid Ågesta Broväg (bilaga 1) i Larsboda och Farsta, S-Dp 2001-12096-54, den 9 februari 2006. 430 lägenheter i fyra- och femvåningars lamellhus och en barnstuga ingår i projektet.

Genomförande

Ågesta Broväg, idag närmast en landsväg, byggs om och trädplanteras mellan järnvägsspåren och Mårbackagatan. På båda sidor ordnas gång- och cykelvägar.

Den olycksdrabbade korsningen Mårbackagatan/Ågesta Broväg byggs om till cirkulationsplats. Marken i korsningsområdet höjs 1,5 meter så att de branta och olycksskapande backarna elimineras. Även Brattforsgatan byggs om och förses med gångbanor och trädplantering. En cirkulationsplats planeras vid korsningen Brattforsgatan/Ågesta Broväg.

En ny infartsparkering som ersätter dagens infartsparkering har byggts söder om järnvägen av Stockholm Parkering. Kostnaden för infartsparkering ingår inte i exploateringskostnaderna för planområdet.

Gångtunnlarna vid pendeltågsstationen och under Magelungsvägen kommer att rustas upp liksom intilliggande områden. Dessa ligger utanför planområdet.

SISABs fastigheter Tärnö 1 och del av Ekerö 2 överförs till staden och planläggs för barnstuga respektive bostadsändamål.

Idrottsnämnden kompenseras via stadens budget för Larsboda bollplan med 3 mnkr, vilket kommer att användas till investeringar i Farsta IP. Området är väl tillgodosett med bollplaner. Söder om järnvägsspåret finns en mindre bollplan och vid

Hästhagsskolan en elvamannaplan. Båda bollplanerna ligger strax utanför planområdet.

Området blir betydligt ”grönare” än idag genom anläggandet av bostadsgårdar och park.

Ekonomi

För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att överenskommelser om exploatering ska tecknas, dels utförande av gator och parker. Genom delgenomförandebeslut (6 mnkr) i marknämnden den 15 december 2005 kan kontoret projektera gator och ledningar.

Projektets kostnader är främst gatuombyggnad, ledningsflytt för att kunna bygga bostadshusen samt parkåtgärder. Den totala kostnaden för marknämnden inklusive tidigare delgenomförandebeslut har beräknats till 100 mnkr i löpande priser.

När ärendet ska redovisas för kommunfullmäktige kommer en utförlig investeringskalkyl med nuvärdesberäkningar att bifogas.

Åtgärderna är i sammanfattning:

- Ombyggnad av Ågesta Broväg, Edagränd och Brattforsgatan med delvis ny sträckning, rondeller, gång- och cykelbanor, trädplantering mm
- Flyttning av ledningar
- Parker och gång-och-cykelvägar anläggs
- Förbättringsåtgärder vid pendeltågsstationens entré
- Ny parkering anordnas för de boende i kv Eckerö 2 (f d Larsbodaskolan)
- Parkleken Klyftan rustas upp
- Rivning av restaurangbyggnad och omklädningsbod vid Brattforsgatan samt utrangerad branddamm vid Kristinehamnsgränd

Kontoret bedömer att åtgärder för marksanering kommer att vara begränsade. Provtagning sker i mars. Deponering av ev PAH-asfalt är medtaget i kostnadskalkylen.

SISAB ersätts enligt avtal med restvärde och nedlagda kostnader, ca 2 Mnkr.

Idrottsförvaltningen får enligt beslut 2002-05-07 i gatu- och fastighetsnämnden 3 Mnkr som en ersättning för att Larsbodafältets bollplan tas i anspråk. Detta kommer inte att belasta projektets budget.

Stadens sammanlagda investeringsutgifter beräknas idag till ca 100 mnkr i löpande priser. Av dessa är i dagsläget ca 5,5 mnkr redan förbrukade på utredning och projektering.

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Upplåtelse av marken sker med tomträtt. Intäkterna i form av avgäldsunderlag för tomträttsupplåtelse har beräknats till ca 86 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott på ca 6 mnkr.

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-3,5
Projektering	-12,1
Iordningställande av mark	-2,6
Anläggning	-74
Övrigt	
Summa utgifter	-92,2
Inkomster	
Avgäldsunderlag	86,2
Övrigt	
Summa inkomster	86,2
Resultat	-6
Resultat per ekvivalent lägenhet ² (430 lgh)	-14 000 kr
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-210 000 kr

Investeringsbudget

Stadens utgifter och inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel beräknas kunna inrymmas i nämndens budget för 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2008 och 2009.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell (löpande priser):

	Ack t.o.m. år 2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Mnkr						
Utgifter (-)	-5,5	-8,5	-76,5	-9,5	0	-100

Driftskostnader

De beräknade drifts- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde blir enligt genomförd kalkyl ca 500 000 kr/år. För Farsta stadsdelsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna ca 500 000 kr/år. Kapitalkostnaderna uppgår till 7,7 mnkr (varav räntor 4,9 mnkr och avskrivning 2,8 mnkr).

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Drift och underhåll (-)	-0,5

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Kapitalkostnad	-7,7
-ränta (-)	-4,9
-avskrivning (-)	-2,8
Tomträttsavgäld	3,2
Drift och underhåll Sdn (-)	-0,5

Risker

Under planens remisstid har sakägare vid Arvikagatan framfört synpunkter på buller. Eventuella åtgärder utreds av kontoret. Ett eventuellt överklagande kan försena tidplanen för Riksbyggens del av projektet, ca 90 lägenheter. Genom att detaljplanen kan delas upp i två geografiska områden vid ett överklagande kommer troligtvis inte den södra delen av området att beröras av ett överklagande.

Provtagning för att undersöka förekomsten av markföroreningar kommer att ske under våren. Kontoret känner inte till att någon förorenande verksamhet har bedrivits i området. Oljespill på infartsparkeringen är emellertid att vänta.

Tidplan

Projektet är en del av projektet att bygga 20 000 lägenheter. Genom delgenomförande-beslut (6 mnkr) i marknämnden den 15 december 2005 kan kontoret projektera klart gator och ledningar till oktober 2006. Troligen krävs därefter öppen upphandling vilket tar ca tre månader. Entreprenadarbetena för gator och ledningar kommer därmed att starta år 2007. Bostadsbyggandet kan starta under år 2006. Det sker i de delar av området som inte direkt berörs av gatuarbeten och ledningsflytt. Det är för övrigt delar av området som inte berörs av ett eventuellt överklagande av detaljplanen vid Arvikagatan.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektets underskott på ca 6 mnkr (14 000 kr per lägenhet) beror i huvudsak på de omfattande investeringarna i gatuombyggnad. Upprustningen av Ågesta Broväg har planerats under många år men skjutits på framtiden i väntan på att detta bostadsprojekt skulle bli möjligt att genomföra. Trafiksäkerheten i området kommer att öka, särskilt genom att korsningen Ågesta Broväg/Larsbodavägen/Mårbackagatan byggs om.

Överenskommelserna om exploatering med tomträttsupplåtelse kommer att tecknas med Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen.

Kontoret föreslår att marknämnden för sin del godkänner genomförandet av exploatering för bostäder vid Ågesta Broväg omfattande investeringsutgifter om 100 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att teckna erforderliga överenskommelser om exploatering samt att genomföra projektet.

Avtalen tecknas på delegation av kontoret när kommunfullmäktige godkännt genomförandebeslutet.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 31 maj 2006, har i huvudsak följande lydelse.

Områdets förutsättningar

Projektet ingår i stadens plan för att påbörja byggande av 20 000 lägenheter åren 2003-2006. Bostadsbyggandet i etapp 1 kan påbörjas under 2006 medan gatu- och ledningsarbeten kan starta först 2007. Tidplanen för etapp 2 är ännu oklar.

I föreliggande ärende redovisar och kommenterar stadsledningskontoret det beräknade ekonomiska resultatet för etapp 1, inkl. gatuombyggnad, ledningsflytt och parkåtgärder m.m. i området. För exploatering av etapp 2 får genomförandebeslut fattas i särskild ordning. Genom delgenomförandebeslut (om 6 mnkr) i marknämnden den 15 december 2005 har projektering kunnat påbörjas.

Beslutsunderlag

Gatu- och fastighetsnämnden har den 23 mars 2004 fattat inriktningsbeslut om att bygga ca 750 lägenheter i området vid Ågesta Broväg. Stadsledningskontoret anser att beslutsunderlaget i viss utsträckning följde kraven i då gällande anvisningar för utformning av inriktningsbeslut men att det bl.a. saknades redovisning av driftkostnader och budgetkonsekvenser samt risk- och osäkerhetsbedömning.

I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut för etapp 1 följer beslutsunderlaget i stort stadens gällande regler för utformning av genomförandebeslut. Ärendet är dock relativt kortfattat och ger endast en översiktlig bild av projektets förutsättningar. Avsnittet om risker borde kunnat vara mer utförligt och det finns ingen redogörelse för hur man genom alternativa lösningar kan förbättra det ekonomiska resultatet.

Vidare saknas en nuvärdesberäkning. Inför kommunfullmäktiges behandling har markkontoret i samråd med stadsledningskontoret kompletterat ärendet med kassaflödesbaserad nuvärdeskalkyl (se nedan). Sådana kalkyler bör fortsättningsvis ingå redan i nämndens beslutsunderlag.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns viss osäkerhet i **tidplanen** på grund av risk för överklagad detaljplan i norra delen av området p.g.a. synpunkter från kringboende på bullerstörningar.

Det finns även osäkerhet i **tekniska förutsättningar** vad gäller eventuella markföroreningar men det är inte känt om någon förorenande verksamhet har förekommit i området bortsett från oljespill på infartsparkeringen.

Vidare finns oklarheter i de **ekonomiska förutsättningarna** med anledning av pågående rättstvist om stadens avgäldssättning³. De ekonomiska kalkylerna för bostadsprojektet Ågesta Broväg har försiktigtvis grundats på en låg avgäldsnivå och trappvis uppräknings av avgäldsintäkterna för hyresrätter. Det finns även risker för ökade utgifter som följd av överhettad byggkonjunktur.

Ekonomiskt resultat

Exploateringen i etapp 1 beräknas medföra (i löpande prisnivå) investeringsutgifter om 106 mnkr och investeringsinkomster om 3 mnkr. Stadsledningskontoret har härvid uppjusterat de totala investeringsutgifterna med 3,1 mnkr för ersättning till idrottsnämnden p.g.a. ianspråktagandet av Larsboda bollplan. Dessutom har såväl utgifter som inkomster uppräknats med 3 mnkr för arbeten med ny infartsparkering.

Jämfört med inriktningsbeslutet 2004 har utgifterna ökat kraftigt – från 60 mnkr till över 100 mnkr. De omfattande investeringarna i gatuombyggnad motiveras bl.a. av trafiksäkerhetsskäl och de anses, vad stadsledningskontoret erfarit, vara ofrånkomliga.

Ett sätt att förbättra ekonomin i projektet är att inrymma fler bostäder. Jämfört med ursprungliga planer har nämnden ökat exploateringen från fyra till fem våningar (dock bara fyra våningar inåt området). Högre bebyggelse än så tillåts ej enligt antagen detaljplan.

Enligt stadens nya regler för styrning och uppföljning av investeringar ska beslutsunderlagen för stora investeringar fortsättningsvis kompletteras med tydligare kostnads-/intäktsanalyser som bl.a. redovisar investeringarnas nettonuvärde. I samråd med stadsledningskontoret har markkontoret tagit fram en sådan kalkyl för etapp 1 (se bilaga).

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive tomträttsavgälder och driftkonsekvenser) fr.o.m. 2006 beräknas i totalkalkylen uppgå till -68 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca -166 tkr per ekvivalent lägenhet. Om intäkterna från dessa hyresrättslägenheter istället skulle beräknas på samma sätt som bostadsrätter (med högre avgäld och utan trappa) blir nuvärdet bättre = ca -55 mnkr, motsvarande ca -134 tkr per ekvivalent lägenhet.

Det ekonomiska resultatet för etapp 2 kan ännu ej preciseras men det kan enligt uppgift bli ett mindre överskott. Nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet för hela projektet torde därför bli mer gynnsamt än ovan eftersom gatuombyggnader m.m. slås ut på fler lägenheter.

³ Staden har en lägre avgäldsnivå för hyresrätter som trappvis uppnås efter 10 år. Tillämpningen med olika principer för hyresrätter och bostadsrätter har överklagats och är föremål för rättslig prövning.

Ett kompletterande nyckeltal är exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet och för etapp 1 beräknas detta värde till ca 277 tkr (i löpande prisnivå). Enligt uppgift brukar nyckeltalet för exploateringar i ytterstaden ligga i den storleksordningen.

Projektet ger redan från början en belastning på stadens löpande ekonomi men den avtar dock successivt p.g.a. trappvis ökning av tomträttsavgälder (t.o.m. 2017) och en kontinuerlig minskning av räntekostnader. Årskostnaderna är som mest ca 5 mnkr år 2008 men redan 2015 har de reducerats till ca 3,5 mnkr.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret konstaterar att det ekonomiska resultatet för exploatering av området är betydligt sämre än vad som förutsågs när inriktningsbeslutet fattades. Det finns dock inget som talar för att resultatet skulle bli sämre än i andra exploateringsområden i ytterstaden. Stadsledningskontoret förutsätter att marknämnden inför kommande beslut om etapp 2 uppdaterar nuvärdeskalkylen för hela bostadsprojektet Ågesta Broväg.

Stadsledningskontoret anser att den planerade exploateringen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att projektet genomförs på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för marknämnden och att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

Bilaga

Investeringskalkyl (med nuvärde).