

Handläggare
Michaela Jögi
08-508 276 24**Till**
Exploateringsnämnden
2017-02-04

Blackebergsvägen. reviderat inriktningsbeslut

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder inom fastigheterna Blackeberg 3:1 m.fl. i Blackeberg och Södra Ängby med Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Svenska Bostäder. Blackebergsvägen etapp 1, genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom del av Blackebergsvägenprogrammet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna, teckna erforderliga avtal samt utföra nödvändig förprojektering upp till 10 mnkr. Reviderat inriktningsbeslut.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Blackeberg 3:1 m.fl. (Blackebergsvägen etapp 1) omfattande investeringsutgifter om 224 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 276 24
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 265 65
michaela.jogi@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Blackeberg 3:1 m.fl.(Blackebergsvägen etapp 1) till Byggnads AB Abacus och JM AB med en försäljningsinkomst om cirka 340 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

I områdesprogrammet för Blackbergsvägen som togs fram 2013 föreslogs en byggnation av sammanlagt 550-650 nya bostäder i tre utbyggnadsetapper, två förskolor samt lokaler. Antalet planerade bostäder har under arbetets gång utökats till ca 900 bostäder. Genom programmet ska området få ett mer sammankopplat gatunät samt förbättrade passager för gång- och cykeltrafik och dessutom ett nytt torg, ett upprustat parkrum samt en utvecklad mötesplats för rekreation i naturen. På detta sätt förstärks kopplingarna mellan stadsdelarna och ny bebyggelse tillför området en ny stadsbyggnadskaraktär.

Områdesprogrammet är uppdelat i tre etapper varav detaljplanen för den första etappen planeras tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden i februari 2017.

Inom etapp 1 har förslag till överenskommelser om exploatering tecknats med Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Svenska bostäder.

Inom etapp 2 och 3 har markanvisningsavtal tecknats med HSB Bostads AB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening samt Primula Byggnads AB. Detaljplanearbetet avses påbörjas 2017.

Detta medför en viss osäkerhet för kalkylerade inkomster och utgifter i etapp 2 och 3, vilka kommer att preciseras i takt med detaljplanearbetet.

Projektet kommer för stadens del att innebära stora investeringar där de tunga posterna är gatuomläggning, en ny konstruktion för överdäckning av tunnelbanan, anläggning av ett nytt torg med tillhörande park ovanpå denna, omläggning av ledningar där en större VA-ledning ingår samt upprustning av Blackebergsstråket. En stor andel av dessa investeringar uppstår i tidigt skede av projektets genomförande.

Exploateringsnämnden fattade 2013-10-17 inriktningsbeslut för hela områdesprogrammet. I detta ärende föreslås att ett reviderat inriktningsbeslut tas för hela programområdet och samtidigt ett genomförandebeslut för etapp 1.

Lönsamhetskalkylen för hela områdesprogrammet enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 199 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 420 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 145 %.

Försäljningsinkomster beräknas för hela områdesprogrammet till 626 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-12-01(etapp 1) samt 2016-03-03 (etapp 2 och 3).

Lönsamhetskalkylen för etapp 1 enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 129 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 224 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 %.

Försäljningsinkomster beräknas för etapp 1 till ca 340 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-12-01.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Innehåll

Förslag till beslut.....	1
Sammanfattning	2
Innehåll	4
Reviderat inriktningsbeslut	6
Bakgrund.....	6
Tidigare beslut	6
Ekonomiska konsekvenser för staden.....	6
Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden.....	7
Investeringsutgifter reviderat inriktningsbeslut.....	8
Utgifter för andra nämnder och bolag.....	9
Budgetkonsekvenser	9
Ekonomiska osäkerheter	10
Slutsats-ekonomi.....	12
Hur projektet uppfyller stadens mål.....	12
Bostadsbebyggelse.....	12
Lokaler	13
Miljö.....	13
Kompensation för ianspråktagen grönyta	13
Energihushållning	13
Tillgänglighet.....	13
Påverkan på barn.....	14
Konstnärlig utsmyckning.....	14
Genomförandefrågor.....	14
Tidplan och kommande beslut.....	14
Risker och osäkerheter.....	15
Kommunikation	15
Kontorets sammanfattande bedömning.....	27
Genomförandebeslut för etapp 1	16
Bakgrund	16
Tidigare beslut	18
Överenskommelse om exploatering.....	18

Övriga genomförandeavtal.....	19
Ekonomiska konsekvenser för staden.....	19
Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden.....	20
Budgetkonsekvenser	21
Ekonomiska osäkerheter	22
Slutsats-ekonomi.....	22
Hur projektet uppfyller stadens mål.....	23
Lokaler	23
Miljö.....	23
Kompensation för ianspråktagen grönyta	24
Energihushållning	24
Tillgänglighet.....	24
Påverkan på barn.....	25
Konstnärlig utsmyckning.....	25
Genomförandefrågor.....	25
Tidplan	25
Risker och osäkerheter.....	26
Kommunikation	26
Kontorets sammanfattande bedömning.....	27
Bilagor.....	28

Reviderat inriktningsbeslut

Bakgrund

Projektet syftar till att skapa ca 900 nya bostäder längs med Blackebergsvägen samt att stärka kopplingarna mellan stadsdelarna Södra Ängby och Blackeberg. Det görs i form av ett mer sammankopplat gatunät, förbättrade stråk för gång- och cykeltrafik, ett nytt torg, ett upprustat parkrum samt en utvecklad mötesplats för rekreation i naturen. Detta skapas i ett attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, natur och rekreation.

I samband med att programförslaget för Blackebergsvägen remissbehandlades 2013-10-17 fattade exploateringsnämnden för sin del inriktningsbeslut som även KF sedan tog beslut om. På grund av ändrade förutsättningar i projektet med fördyrande kostnader för bl.a. lednings- och gatuomläggningar behövs nu ett reviderat inriktningsbeslut för projektet. En längre tidplan för genomförandet medför också att kostnaderna ökar med indexuppräkning.

Detta ärende är en lägesredovisning och ett reviderat inriktningsbeslut efter bearbetningar och förändringar av projektet sedan inriktningsbeslutet från 2013.

Tidigare beslut

Nedan beslut har tagits för områdesprogrammet:

- Markanvisning Norra Ängby 1:1, ExplN 2009-01-22
- Markanvisning Blackberg 3:1 m.fl., ExplN 2010-12-09
- Svar på remiss av områdesprogrammet, ExplN 2013-04-18
- Godkännande av inriktningsbeslut, ExplN 2013-10-17
- Godkännande av områdesprogrammet, SBN 2013-10-17
- Markanvisning Blackebergs gård 2 m.fl., ExplN 2016-04-14

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 420 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då markförsäljningen överstiger 90 mnkr.

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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 199 mnkr motsvarande 282 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,31.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 420, mnkr, varav 26 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningsarbete och kostnader för områdesprogrammet, framtagande av systemhandling för etapp 1 samt evakuering av förskolepaviljong.

Intäkterna består av tomträttsavgälder och markförsäljning. Försäljningsinkomsterna för samtliga tre etapper beräknas till 626 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 618 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 466 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 145 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen 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).

Investeringsutgifter reviderat inriktningsbeslut

Utbyggnaden av Blackebergsvägen medför omfattande investeringar för staden. De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 420 mnkr. Försäljningsinkomsterna bedöms uppgå till ca 626 mnkr i löpande prisnivå.

Inkomsterna i projektet utgörs av tomträttsavgälder och markförsäljning. Inom etapp 1 har 65 % tilldelats som bostadsrätter och 35 % som hyresrätter. För de kommande etapperna 2 och 3 är fördelningen 50/50. Exploateringsgraden uppgår till 1,31.

Investeringsutgifterna kan delas upp i fem grupper:

- Utgifter för anläggande av gator och torg, inkl tunnelbanekonstruktion
- Utgifter för grönkompensation med framförallt upprustning av Blackebergstråket
- Utgifter för flytt av ledningar och anläggningar
- Utgifter för tillfälliga paviljonger och rivningar av förskolor och nytt klubbhus

Den största av dessa poster utgörs av anläggande av gator och torg, inkl tunnelbanekonstruktion.

Utgifterna för projektering och projektledning har ökat jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet. Inom utredningsarbetet för etapp 1 har en systemhandling tagits fram då det tidigare fanns en viss osäkerhet i områdets stora höjdskillnader och hur dessa påverkade bl.a. höjdsättningen till tunnelbanan, torget och den nya gatustrukturen.

Jämfört med inriktningsbeslutet från 2013 har projektet nu ett bättre nuvärde. Då var nettonuvärdet ca 88 mnkr (jmf. med 203 mnkr nu). Förändringarna av kalkylresultatet beror främst på följande faktorer (i fallande skala):

- Högre inkomster vid försäljning. Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har lett till högre markpriser.
 - Större mängd bostäder som delar på de gemensamma kostnaderna.
 - Dyrare gatuomläggningar (påverkar nuvärdet negativt)
 - Dyrare ledningsomläggningar (påverkar nuvärdet negativt)
 - Högre andel tomträtter (påverkar nuvärdet negativt).
- Fördelningen är nu jämnare. Vid det förra inriktningsbeslutet var fördelningen 35 % hyresrätter och

65 % bostadsrätter. Nu är fördelningen 41% hyresrätter och 59% bostadsrätter inom hela områdesprogrammet.

Nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet har ökat från 146 tkr till 288 tkr. En stor del av det förbättrade nuvärdet ligger i den större mängden bostäder.

Projektets nettoexploateringsutgift per lägenhet beräknas uppgå till ca 466 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 146 %.

Utgifter för andra nämnder och bolag

Kontoret har enligt investeringsstrategin i samråd med SLK gjort ytterligare en investeringsanalys där de utgifter som inte sker inom projektets ram, men som är förhållandevis kända och påverkar den totala ekonomin för staden ingår. Framförallt är detta utgifter för ny klubblokal som belastar idrottsnämndens och fastighetsnämndens budgetar. Nettonuvärdet för projektet blir då istället ca 187 mnkr och de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå blir då närmare 433,7 mnkr, att jämföra med de nu redovisade ca 420 mnkr. Täckningsgraden blir 140 %.

Inom områdesprogrammet planeras för två nya förskolor med 4 respektive 6 avdelningar. Förskolan på 4 avdelningar kommer att byggas av Byggnads AB Abacus och hyras ut till staden genom hyreskontrakt medan förskolan med 6 avdelningar kommer att byggas av SISAB. Den förskolan ligger i en separat detaljplan. Inom etapp 1 planeras även för 11 specialbostäder varav 1 lägenhet som gemensam yta som kommer att byggas av JM AB. Fastighetskontoret har för avsikt att förvärva dessa lägenheter och i sin tur hyra ut dem till Bromma stadsdelsförvaltning.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 420 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-26,0	-3,5	-14,3	-27,2	-86,9	-262,2	-420,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-26,0	-3,5	-14,3	-27,2	-86,9	-262,2	-420,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	77,1	263,1	285,7	626,0

Stadens utgifter/incomester för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,4	0,7	max 2,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -10,4	år 2027
Reavinst/förluster	0,0	0,0	73,7	259,2	0,0	285,2	totalt 618,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	73,7	259,6	0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,5	-0,6	mellan -0,3 och -1,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,5	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 3,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 17,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 618 mnkr.

Projektet innebär att de framtida driftskostnaderna för park och gator ökar. En ny gata och ett nytt torg med tillhörande park påverkar trafiknämndens- och stadsdelsnämndens driftsbudget. Parken och det nya torget kommer efter iordningställandet att kräva mer skötsel än vad den gör idag.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet är omfattande och det finns flera risker och osäkerhetsfaktorer. Många av de osäkerheter som finns påverkar i första hand tidplanen och investeringskalkylens inkomster, t ex

genom försämrat exploateringstal om någon eller några delar av bebyggelsen i senare etapper inte går att genomföra som tänkt.

En riskanalys har genomförts enligt mallen för SSIP. I förhållande till de totala investeringsutgifterna innebär varje enskild utgiftspost en förhållandevis liten risk. Den största utgiftsposten som innebär en enskilt stor risk är kostnaden för omläggning av VA-ledningar. Projekteringen av den stora huvudledning för spill- och dagvatten som passerar området är med i systemhandlingen för etapp 1, men viss osäkerhet finns avseende de kommande etapperna 2 och 3. Jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet har därför kostnaderna för VA-ledningar ökat markant.

Genom att projekteringen kommit längre nu än i det tidigare inriktningsbeslutet har större hänsyn till framdriften kunnat tas direkt i utgiftskalkylen. Reserven har därför minskat något jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet.

Den största ekonomiska osäkerheten ligger främst på intäktssidan för etapp 2 och 3. Några faktorer som kan påverka nuvärdet negativt är följande:

- Om byggnation inom Södra Ängby riksintresseområde inte kan genomföras. Sannolikheten för detta är förhållandevis liten då Länsstyrelsen godkänt områdesprogrammet som visat på byggnation inom detta område.
- Om exploateringsgraden inom etapp 3 kan behöva minska i förhållande till områdesprogrammet p.g.a. anpassning till naturmarken och spridningskorridorer.
- Om den förväntade mängden bostäder inte går att bygga inom områdesprogrammet av andra anledningar. Återkommande överklaganden för de respektive etapperna kan, även om de avslås av överprövande myndigheter, medföra förseningar i processen vilket påverkar nuvärdet negativt.

Inkomsterna utgörs av tomträttavgälder och markförsäljning. Förändringar i konjunkturen kan komma att inträffa under projektets gång, vilket kan påverka både utbyggnadstakten och projektets inkomster.

Övriga risker som nämndes vid inriktningsbeslutet och som kvarstår är delvis tunnelbanans ombyggnation och överdäckning samt lösningarna för evakuering av förskolorna i området.

Tunnelbanans lockkonstruktion behöver bytas ut samt överdäckas för att klara av tyngderna från den nya parken och torget. Kalkylen är baserad på att staden står för större delen av kostnaden för ombyggnation samt överdäckning av tunnelbanan.

Utgift för förskoleevakuering har räknats med i kalkylen. Exakt lösning för evakuering är inte klar varför kostnaderna är preliminärt bedömd. Evakueringen kan komma att betyda att provisoriska lösningar behöver tas fram tills dess att de nya förskolorna är byggda. Arbetet med detta sker i nära samråd med Bromma Stadsdelsförvaltning och koordineras med pågående planarbete för två nya förskolor i närområdet.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdet och täckningsgraden är god och risken att de respektive negativa scenarierna sammanfaller är inte överhängande. Mot bakgrund av det är det motiverat att driva projektet vidare som tänkt. Kalkylen är i detta skede osäker i de kommande etapperna och detaljplanarbetet måste utreda vilka utgifter och inkomster respektive etapp ger. De största riskerna framgår under Ekonomiska osäkerheter ovan.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Exploateringen stämmer överens med nedanstående mål:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- koppla samman stadens delar (öp) genom att koppla samman Blackeberg och Södra Ängby

- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Lokaler

Inom första etappen i områdesprogrammet kommer mindre lokaler att uppföras längs med Blackebergsvägen nära Islandstorget. Även två förskolor och elva LSS-bostäder varav en bostad som kommer nyttjas som gemensam yta planeras.

Miljö

Exploateringskontoret har tagit fram en områdesanalys i samband med framtagandet av områdesprogrammet för Blackebergsvägen. Denna pekar på särskilt skyddsvärda strukturer och habitat kring framförallt Blackebergsbacken men även delar av Blackebergsvägen, främst barrskogsområdet, ett antal större ekar och andra lövträd.

Bebyggelsens påverkan på naturvärden och miljö kommer utredas vidare under planarbetet för etapp 2 och 3.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Frågan har utretts i programarbetet. För hela programmet kommer satsningar att göras både i Blackebergsstråket samt i de delar av naturreservatet vid Tyska Botten som ingår i programmet. Ett parkprogram, med förslag på upprustningar och lekplatser, har tagits fram för Blackebergsstråket. Åtgärderna i Tyska Botten kommer att utredas under planprocessen.

Förslag till åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta inom andra och tredje etappen kommer att utredas vidare under planprocessen. I beslut om markanvisning för etapp 2 och 3 betonade Exploateringsnämnden särskilt vikten av att upprätthålla spridningssambanden i etapp 3. Beslut om grönkompensationsåtgärder tas i genomförandebeslutet.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Gator, torg och platser utformas så att de blir tillgängliga för alla

med utgångspunkt från Stockholms stads riktlinjer för utformning av allmän plats och Boverkets riktlinjer för tillgänglighet för bostäder.

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Inom områdesprogrammets första etapp, planeras en ny förskola med fyra avdelningar. Tillhörande områdesprogrammet pågår även en separat planprocess för en förskola med ca 6 avdelningar i Blackebergsstråket.

Närliggande grönytor i form av Blackebergsstråket samt naturreservatet vid Tyska botten kommer att utvecklas inom det fortsatta planarbetet inom programområdet. I detaljplanen för det Nya Islandstorget bevaras den befintliga konstgräsplanen. Åtgärderna bidrar till att skapa fler rekreations- och lektytor för barnen i området.

Upprustning av gaturummet bidrar till att skapa säkrare skolvägar för bl.a. barn i Södra Ängby Skola. Passager över Blackebergsvägen kommer att förbättras genom säkrare övergångsställen. Gång- och cykelbanor kommer att få separata körfält för en säkrare framkomlighet samt att hastighetsdämpande åtgärder kommer att inrättas på delar av vägen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens anläggningskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Arbete med konstprogram pågår inom Stockholm konst.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Utbyggnationen av områdesprogrammet, som i en första etapp ger ca 500 bostäder och med samtliga etapper ca 900 bostäder, kräver omfattande byggåtgärder på allmän platsmark.

Med förutsättning att genomförandebeslut för etapp 1 fattas av kommunfullmäktige under våren 2017 och att detaljplanen vinner laga kraft kan byggstart för allmän platsmark påbörjas tidigast under hösten 2017. Etapp 1 beräknas sedan vara klar ca 2025.

För de kommande etapperna påbörjas detaljplaneprocessen under våren 2017 och kommer troligen att vara klar 2019. Kontoret bedömer därmed att byggnation av dessa etapper kan påbörjas under 2020.

För exploateringsnämndens del innebär detta att genomförandebeslut för de två kommande etapperna planeras till ca 2018/19.

Risker och osäkerheter

Tidplanen påverkas av eventuella överklaganden av detaljplanerna.

På grund av stadens många förberedande arbeten i första etappen finns en risk att ex gatuomläggningen kräver ytterligare tid vilket påverkar resterande åtgärder och byggnationer.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, SISAB, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och trafikkontoret.

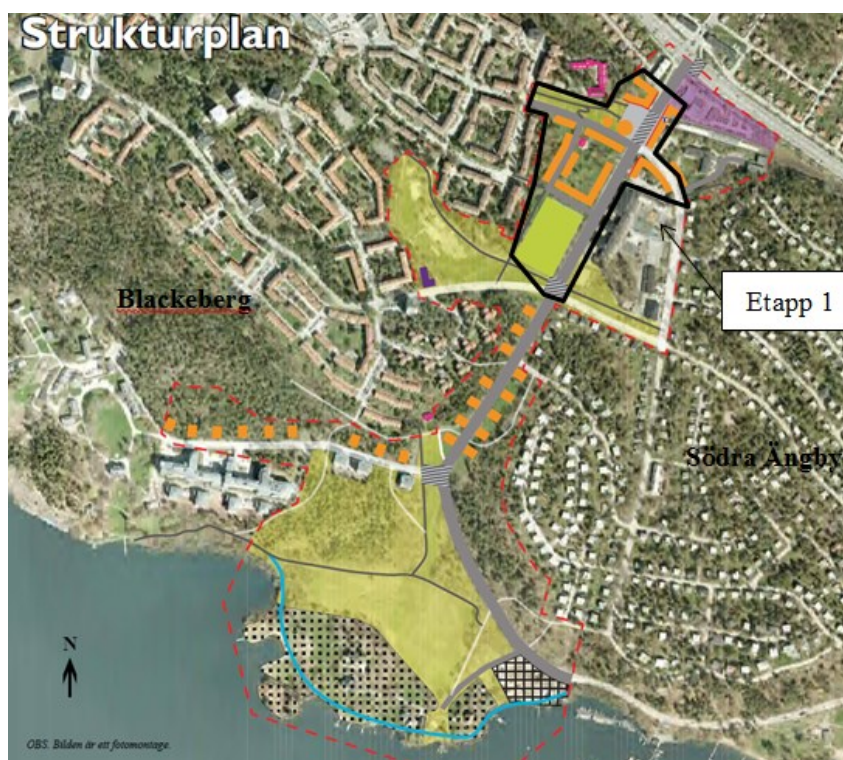
Vidare dialog kommer att föras med stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen inför kommande etapper. Vid plansamrådet yttrade sig utbildningsförvaltningen om behovet av fler skolplatser i Södra Ängbyskolan och intresset för en utökning av byggnaden. Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret svarade då att möjligheterna till detta ska studeras vidare och att det eventuellt går att samverka med detaljplaneprocessen för etapp 2 och 3.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Genomförandebeslut för etapp 1

Bakgrund

Området som omfattas av den första detaljplaneetappen utgörs idag främst av gatu- och parkmark. All berörd mark ägs av staden varav några fastigheter är upplåtna med tomträtt till SISAB. För att kunna genomföra första bebyggelseetappen behöver VA-ledningar läggas om (även utanför planområdet), en ny gatustruktur anläggs samt tunnelbanans lockkonstruktion byggs om.



Strukturplanen ur Områdesprogrammet.

Genomförandebeslutet omfattar den första bebyggelseetappen. Detaljplanen för den första etappen medger en bygg rätt för ca 35 000 kvm ljus BTA i flerbostadshus. Totalt antal bostäder inom etappen är 523 varav 60 studentbostäder. Etappen innehåller även fyra olika små lokaler samt en förskola, fördelade i olika kvarter. Avsikten är att alla byggnader på kvartersmark inom etapp 1 och allmänna anläggningar ska vara inflyttade och utbyggda ca 2025.

Genomförandebeslutet omfattar även tidigare nedlagda kostnader för programarbetet som genomfördes för samtliga tre etapper

samt den förskola som detaljpaneläggs i en separat detaljplan i Blacquebergsstråket. Även upprustning av Blacquebergsstråket omfattas av genomförandebeslut.



Flygperspektiv på ny bebyggelse i etapp 1.

Pga. de omfattande anläggningsarbetena för etapp 1 måste stadens markarbeten färdigställas innan byggherrarna kan få tillträde till sina respektive kvarter. Gatorna får ett tillfälligt ytskikt innan byggherrarna tillträder för att sedan färdigställas med permanenta ytskikt, kantstenar, träd, möblering etc när de respektive kvarteren är färdiga för inflyttning.

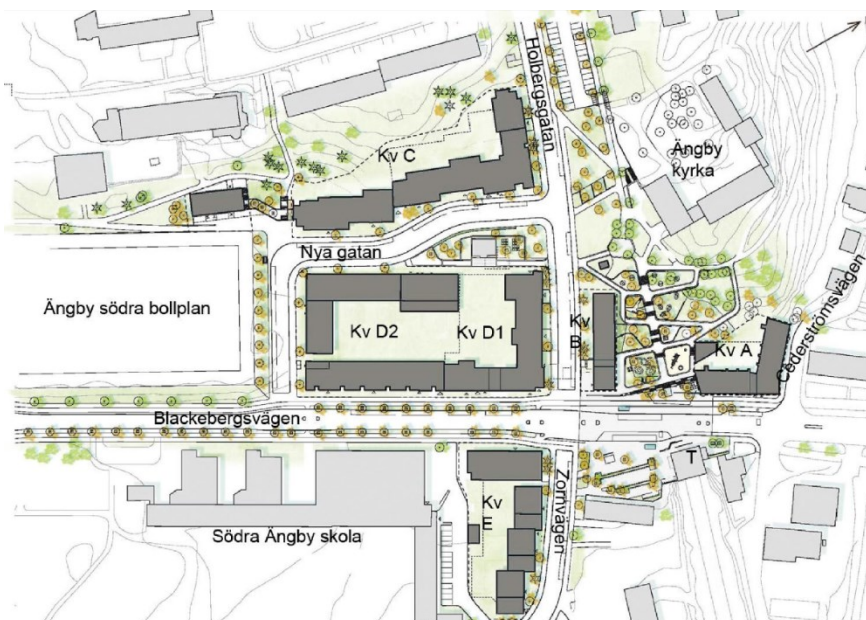
Omläggning av ledningar och gator inom planområdet innebär att den tillfälliga förskolan vid Kyrkan (Kyrkbacken) sannolikt behöver flyttas. Ett nytt möjligt läge har diskuterats i samråd med Bromma stadsdelsförvaltning. Därutöver behöver även klubbhuset vid fotbollsplanen, som förvaltas av Fastighetskontoret, rivas och under byggtiden ersättas med en tillfällig klubblokal. Dialog har förts med Fastighetskontoret och Idrottsförvaltningen om lämplig plats för en provisorisk plats för klubbhuset.

Även SLL och Trafikförvaltningen berörs av detaljplanen genom att delar av deras konstruktion behöver byggas om samt överdäckas för att ge bärighet att anlägga en park med tillhörande torg ovanpå den lockkonstruktion som idag finns över tunnelbanan.

Tidigare beslut

- Markanvisning Norra Ängby 1:1, ExplN 2009-01-22
- Markanvisning Blackberg 3:1 m.fl., ExplN 2010-12-09
- Godkännande av områdesprogrammet, ExplN 2013-04-18
- Godkännande av inriktningsbeslut, ExplN 2013-10-17
- Godkännande av områdesprogrammet, SBN 2013-10-17

Överenskommelse om exploatering



Byggnads AB Abacus (kv D2 och E i illustrationen ovan) tecknar överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga totalt 205 bostadsrätter.

JM AB (kv C i illustrationen ovan), tecknar överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga 140 bostadsrätter.

Priset för mark som överläts har satts i samband med markanvisningen till de två byggherrarna. I markanvisningen sattes ett pris för bostäder i flerbostadshus till 7 200 kr/kvm ljus BTA och för lokaler till 2 700 kr/kvm ljus BTA. Priset regleras sedan enligt Mäklarstatistikens index för bostäder samt enligt IPD butiksindex för lokaler, båda med 2010-10 som värdetidpunkt. Det motsvaras idag av ett pris på 12 056 kr/kvm ljus BTA för

bostäder respektive 3 197 kr/kvm ljus BTA för lokaler.
Expertrådet har godkänt ärendet 2010-12-01.

Överlåtelseerna till JM AB samt ett av Byggnads AB Abacus kvarter innebär försäljningar av mark för över 120 mnkr vardera. Abacus AB:s andra kvarter innebär en försäljning av mark över 70 mnkr.

AB Svenska Bostäder (kv A, B och D1 i illustrationen ovan) tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för att bygga 178 hyresrätter, varav 60 studentlägenheter samt lokaler i bottenvåning. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-12-01 och 2016-10-31.

Mängden bostäder fördelar sig med en tredjedel hyresrätter och två tredjedelar bostadsrätter. Ca 60 av hyresbostäderna som AB Svenska Bostäder avser bygga utgör studentbostäder.

Övriga genomförandeavtal

Genomförandeavtal kommer även tecknas med Stockholm Vatten AB och andra ledningsdragande bolag gällande de om- och nyläggningar av ledningar m.m. som utbyggnaden kräver. Kontoret kommer även att teckna ett genomförandeavtal med Trafikförvaltningen för genomförande av ombyggnation samt överdäckning av tunnelbanelockets konstruktion.

Ett genomförandeavtal kommer även att tecknas med Fastighetskontoret om det nya klubbhuset.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I första etappen av områdesprogrammet för Blackebergsvägens genomförande uppgår investeringen till 224 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och då den totala köpeskillingen för försäljningen överstiger 90 mnkr.

Byggnads AB Abacus, JM AB ska efter fastighetsbildning samt stadens förberedande arbeten förvärva marken för 12 056 kr per ljus BTA (värdetidpunkt juli 2016). Fastigheterna till AB Svenska Bostäder avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för genomförandebeslutet redovisar ett positivt nettonuvärde om 129 mnkr motsvarande 353 tkr/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,3.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 224 mnkr, varav 26 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningsarbete och projektering för områdesprogrammet, framtagande av systemhandling samt evakuering av förskolepaviljong.

Intäkterna består av tomträttsavgälder samt markförsäljning. Försäljningsinkomsten beräknas till 340 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 327 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 502 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 %.

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

² 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 ca 224 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-26,0	-1,3	-11,6	-22,9	-38,7	-123,6	-224,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-26,0	-1,3	-11,6	-22,9	-38,7	-123,6	-224,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	77,1	263,1	0,0	340,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,4	0,7	max 0,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -3,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,9	år 2026
Reavinst/förluster	0,0	0,0	66,0	261,3	0,0	0,0	totalt 327,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	66,0	261,6	0,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,5	-0,6	mellan -0,8 och -0,8	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,5	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 8,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 327,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Tunnelbanans lockkonstruktion behöver bytas ut samt överdäckas för att klara av tyngderna från den nya parken och torget. Kalkylen är baserad på att staden står för större delen av kostnaden för ombyggnation samt överdäckning av tunnelbanan. Vid eventuella komplikationer vid byggnationen kan det komma att innebära längre avstängningar i tunnelbanetrafiken än beräknat i kalkylerna. Detta kan medföra kostnader som i dagsläget inte går att förutse.

Utgift för förskolevakuering har räknats med i kalkylen. Exakt lösning för evakuering är inte klar varför kostnaderna är preliminärt bedömd. Evakueringen kan komma att betyda att provisoriska lösningar behöver tas fram för att barnen skall kunna ha tillgängliga lokaler fram till det att de nya förskolorna är byggda. Slutlig lösning för detta kan handläggas när de nya detaljplanerna för respektive förskola (Nya Islandstorget etapp 1 och kv. Spanjoren i Blackebergstråket) kommit längre i detaljplaneprocesserna.

Den största riskposten i etapp 1 är kostnaden för omläggning av VA-ledningar samt ombyggnation av tunnelbanans lockkonstruktion. På grund av komplexiteten i omläggningen av ledningarna i gatorna kan fördyringar pga. anpassningar ske. Denna risk anses dock inte så stor då en systemhandling samt 3D-model tagits fram för att studera ledningarnas läge i detalj. Detaljprojektering för tunnelbanans lockkonstruktion är under framtagande

I och med att tillträdet för byggherrarna sker först om några år samt efter att arbetena med iordningsställande av allmän plats påbörjas finns också en osäkerhet i kommande försäljningsintäkter inom etappen vilket innebär att nuvärdet kan komma att påverkas.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdet och täckningsgraden är god i den första bebyggelseetappen och risken att de respektive negativa scenarierna sammanfaller är inte överhängande. Mot bakgrund av det är det motiverat att driva projektet vidare som tänkt.

I och med att arbeten med att iordningställa allmän plats inte kan starta i år får projektet små konsekvenser för nämndens budget för innevarande år. I nämndens kommande budget finns möjlighet att ta hänsyn till de framtida utgifterna i projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Etapp ett uppfyller målen med samma motiveringar som angivits i inriktningsbeslutet för projektet som helhet (se reviderat inriktningsbeslut).

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- koppla samman stadens delar (öp) genom att koppla samman Blackeberg och Södra Ängby
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen i etapp 1 avser 523 lägenheter, varav 345 i bostadsrätt och 178 i hyresrätt, varav 60 är studentlägenheter.

Lokaler

Inom första etappen i områdesprogrammet kommer mindre lokaler att uppföras längs med Blackebergsvägen nära Islandstorget. Även två förskolor och elva LSS-bostäder varav en lägenhet för gemensam yta planeras.

Miljö

Exploateringskontoret har tagit fram en områdesanalys i samband med framtagandet av områdesprogrammet för Blackebergsvägen. Denna pekar på särskilt skyddsvärda strukturer och habitat kring framförallt Blackebergbacken men även delar av Blackebergsvägen, främst barrskogsområdet, ett antal större ekar och andra lövträd.

Lilla Ängby gård som är belägen inom etapp 1 är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som man kan se på en karta från 1775. Gården kommer finnas kvar på ursprunglig plats.

Milstenen, Skålgropsstenen och en hägnad av sten är tre fornlämningar belägna inom etapp 1. Dessa ska flyttas och få en ny placering inom området så nära ursprungsplatsen som möjligt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Frågan har utretts i programarbetet. För hela programmet kommer satsningar att göras både i Blackebergsstråket samt i de delar av naturreservatet vid Tyska Botten som ingår i programmet. Ett parkprogram, med förslag på upprustningar och anordningar, exempelvis lekplatser, har tagits fram för Blackebergsstråket. I genomförandebeslut för etapp 1 ingår upprustning av Blackebergsstråket.

Åtgärderna i Tyska Botten och förslag till ytterligare åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta inom andra och tredje etappen kommer att utredas vidare under planprocessen. Beslut om grönkompensationsåtgärder tas i genomförandebeslutet.

Energiushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Gator, torg och platser utformas så att de blir tillgängliga för alla med utgångspunkt från Stockholms stads riktlinjer för utformning av allmän plats och Boverkets riktlinjer för tillgänglighet för bostäder. Markbeläggningar av olika slag används för att underlätta orienteringen och främja tillgängligheten och kompletteras med ledstråk, kontrastmarkeringar och ledstänger. Lutningen utmed tillgängliga stråk överstiger inte 5 %. Vid Islandstorget samsas trafikslag och intressen i gaturummet samtidigt som korsningspunkter är utformade med tillgänglighet och trafiksäkerhet i åtanke. Med en genomtänkt gestaltning minskar Blackebergsvägens barriäreffekt samtidigt som kontakten tvärs gatan stärks. Tillgänglighetsparkering ska anordnas och placeras så att längsta avstånd mellan p-plats och målpunkt är 25 m. På allmän plats finns handikapp- parkering i anslutning till det nya klubbhuset samt möjlighet till en plats vid Lilla Ängby gård. Belysningen inom området utformas med god tillgänglighet i åtanke.

Påverkan på barn

Inom områdesprogrammets första etapp, planeras en ny förskola med fyra avdelningar. Tillhörande områdesprogrammet pågår även en separat planprocess för en förskola med ca 6 avdelningar i Blackebergsstråket.

Närliggande grönytor i form av Blackebergsstråket samt naturreservatet vid Tyska botten kommer att utvecklas inom det fortsatta planarbetet inom programområdet. I detaljplanen för det Nya Islandstorget bevaras den befintliga konstgräsplanen. Åtgärderna bidrar till att skapa fler rekreations- och lektytor för barnen i området.

Upprustning av gaturummet bidrar till att skapa säkrare skolvägar för bl.a. barn i Södra Ängby Skola. Passager över Blackebergsvägen kommer att förbättras genom säkrare övergångsställen. Gång- och cykelbanor kommer att få separata körfält för en säkrare framkomlighet samt att hastighetsdämpande åtgärder kommer att inrättas på delar av vägen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för gestaltning i form av bl.a. markbeläggning och skulpturer, vilka planeras främst inom första etappen vid Islandstorget.

Genomförandefrågor

Tidplan

Utbyggnationen av områdesprogrammets första etapp, som ger ca 500 bostäder, kräver omfattande byggåtgärder på allmän platsmark. Första etappen inbegriper bl.a. en ny gatusträckning, ledningsomläggningar, ett nytt torg med tillhörande parkområde samt rivning och provisoriska lösningar för klubbhus och förskolor. En skedesplanering för stadens arbeten har tagits fram för samordning inom utbyggnadsområdet för etapp 1.

För att kunna planera och projektera den första etappen har en systemhandling för byggande av gator och ledningar behövt tas fram i ett tidigt skede. Första etappen innebär omfattande arbeten, vilket även innebär omfattande projekteringsarbeten. För att inte försena genomförandet har en systemhandling tagits fram för att kunna ligga som en detaljerad grund inför kommande

bygghandlingar. Detta förfarande kan bli nödvändigt även för kommande etapper bl.a. pga. återkommande ledningsutredningar som behöver göras.

Om genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige under våren 2017, kan byggstart för allmän platsmark påbörjas tidigast under hösten, 2017. Första bostadskvarteret kan tidigast påbörja sina arbeten våren 2018. Övriga kvarter inom första etappen kan påbörja sina arbeten tidigast sommaren 2019. Första inflyttning kan då ske tidigast under 2019. Stadens arbeten för första etappen planeras vara färdigställda under 2025 beroende på när det sista bostadskvarteret flyttar in.

I takt med att byggherrarna färdigställer sina projekt och att inflyttning kan ske färdigställer staden gator med sina slutliga ytskikt, kantsten på gator, möblering och planterar träd.

Risker och osäkerheter

Tidplanen påverkas av eventuella överklaganden av detaljplanen för etapp 1.

På grund av stadens många förberedande arbeten i första etappen finns en risk att ex gatuumläggningen kräver ytterligare tid vilket påverkar resterande åtgärder och byggnationer.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och andra berörda förvaltningar. Förvaltningarna berörs i samma utsträckning som nämnts i det reviderade inriktningsbeslutet för projektet. Berörda förvaltningar och bolag har även medverkat i planprocessen.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Områdesprogrammet för Blackebergsvägen kommer att tillföra ca 900 bostäder varav ca 500 bostäder i etapp 1 i en attraktiv miljö med närhet till kollektivtrafik och rekreationsområden. Genom programmet ska området få ett mer sammankopplat gatunät samt förbättrade stråk för passager för gång- och cykeltrafik. Genom programmet förstärks kopplingarna mellan stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby och ny bebyggelse ska tillföra området en ny stadsbyggnadskarakter.

Byggnationsförslaget bidrar till ett ökat byggande av studentbostäder, förskolor, LSS-bostäder samt skapar nya allmänna mötesplatser i form av bland annat ett levande parktorg och ett nytt klubbhus för idrottsförvaltningen. Förtätningen och de allmänna platserna skapar en mer aktiv och tryggare miljö där många människor passerar.

Vidare bidrar utbyggnaden till en stad med ett högt bostadsbyggande med blandade upplåtelseformer där alla kan bo genom att tillskapa nya hyresrätter och bostadsrätter. De grönområden som tas i anspråk kompenseras med upprustningar av grönområden samt en utvecklad mötesplats för rekreation i naturen inom områdesprogrammet.

Förslaget har en god ekonomi, trots stora kostnader bl.a. pga. omfattande ledningsomläggningar, ny gatustruktur samt den torgyta med tillhörande park som planerats byggas ovanpå tunnelbanelocket.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret dels att exploateringsnämnden för sin del godkänner genomförandebeslutet för etapp 1 och inriktningen för hela projektet genom ett reviderat inriktningsbeslut samt föreslår att kommunfullmäktige gör detsamma.

Bilagor

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal:

1. Reviderat inriktningsbeslut
2. Reviderat inriktningsbeslut inklusive idrott
3. Genomförandebeslut