



Hammar Locum Metior AB

PM

2016-11-03

Bilaga 10 - Planekonomiska effekter av Hemmesta Centrum-projektet

Planekonomiska effekter av Hemmesta Centrumprojektet

0. Sammanfattning

Under planprocessen har olika planförslag successivt utvärderats med avseende på det planekonomiska utfallet först på övergripande nivå och senare även på intressentnivå.

Utvärderingsmättet är exploateringsnetto. Detta uppföljningsmått ger fortlöpande kontroll över frågan om markanvändningen är effektiv liksom om planen är genomförbar. Tillämpad analysmodell är HLMCALC. Utvärderingarna har resulterat i dels en utveckling av detaljplanen med avseende på det totala utfallet och dels i en modell med avseende på fördelningen av intäkter och kostnader på olika intressenter.

Genom den planutveckling som skett med fortlöpande stöd av utvärderingarna har tidiga förslag med dåliga kvaliteter och svag effektivitet i markens utnyttjande i förhållande till markens lägesegenskaper kunnat utmönstras. Det framtagna planförslaget har ett ekonomiskt utfall som är godtagbart såväl på övergripande nivå som för varje enskild intressent.

Ur ekonomisk synpunkt är därmed klargjort att planförslaget är genomförbart. Som följd härav är markanvändningen effektiv.

På nästa högre utvärderingsnivå, med måttet stadsbyggnadsnetto som belastar resultatet med generalplaneinvesteringar samt följdinvesteringar, är resultatet också mycket tillfredsställande. Det följer av att tillgängligt utbud av kommunal service och tillgängliga tekniska anläggningar är mycket gott i Hemmestaområdet. Med måttet stadsbyggnadsnetto är planförslaget därför mycket tillfredsställande för Värmdö kommun.

Resultaten av analysen av exploateringsnetton redovisas inte här. Resultaten bör anses vara affärshemligheter för var och en av fastighetsägarna. Bara dessa får tillgång till det specifika utfallet av analyserna.

1. Syftet med denna promemoria

Syftet med denna promemoria är

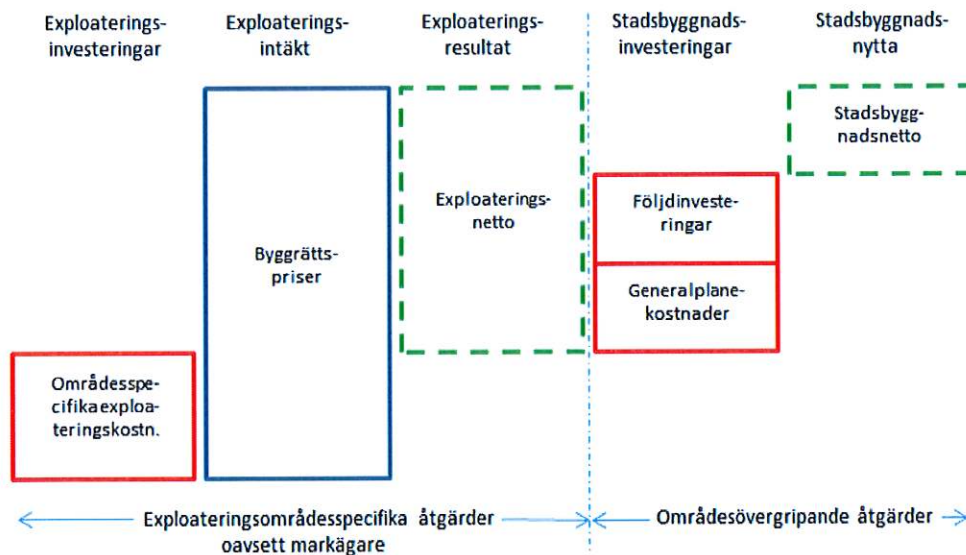
- Att beskriva hur de ekonomiska effekterna av ett genomförande av Hemmesta Centrumprojektet successivt bedömts under planprocessen fram till färdig samrådshandling.
- Att ge en bedömning av det detaljplanens ekonomiska genomförbarhet på olika nivåer på stadsbyggnadsnivå; totalt för projektet, på kvartersnivå, på fastighetsnivå

2. Utvärdering av ekonomiska konsekvenser

Syften

Utvärdering av de planekonomiska konsekvenserna av en plan/ett planprojekt har flera syften vilka varierar över tid. I ett tidigt skede är den viktigaste frågan att analysera om planen totalt sett är ekonomiskt genomförande eller inte. Efterhand ändras fokus på frågeställningarna. T.ex. är en viktig fråga att besvara vilka ekonomiska effekter som planen innebär för de medverkande intressenterna/fastighetsägarna. Med andra ord är fördelningsfrågan av central betydelse – vilken/vilka fördelningsnycklar ska tillämpas? En annan viktig fråga är hur planen successivt kan förändras/förbättras ur ett ekonomiskt perspektiv. Det innebär att analysera kopplingen mellan förändringar av planinnehållet och effekterna för olika intressenter/fastighetsägare.

Under planprocessen har olika planförslag successivt utvärderats med avseende på det ekonomiska utfallet dels på övergripande nivå avseende exploateringsnetto samt stadsbyggnadsnetto och dels på delområdes/kvarters/intressentnivå. HLMS modell för utvärdering på övergripande nivå visas i figuren nedan.



Totalnivå - exploateringsnetto

Måttet på den ekonomiska nyttan av ny bebyggelse som här tillämpas är nuvärdet av framtida exploateringsnetton. Med det menar vi det ekonomiska värdet idag av den planerade bebyggelsen minskat med kostnaden för att genomföra planen fram till byggklar tomtmark.

Det ska noteras att måttet nuvärdet av framtida exploateringsnetton avviker från måttet marknadsvärde. Skillnaden är riskhantering. Marknadsvärdet idag av mark som enligt förväntan ska exploateras med ny bebyggelse längre fram i tiden belastas enligt marknadens bedömning av dels en marknadsrisk och dels en planrisk. Exploateringsnettot däremot förutsätter att detaljplanen antas vilket innebär att marknadsrisk och planrisk är eliminerade. Man kan uttrycka saken så att värdet är ett innehavarevärde. Måttet exploateringsnetto är således det ekonomiska utfall som förväntas uppstå för den som äger marken om planen antas och vinner laga kraft.

Måttet exploateringsnetto är värt ytterligare en kommentar. Det är som sagts värdet idag. Framtiden beaktas via realvärdeutveckling som är baserat på bakåtblickande. Det får mycket stor betydelse för exploateringsnettot om realvärdeutvecklingen är påtagligt under- eller överskattad. En annan parameter, nämligen relationen mellan bostadsrätt/hyresrätt får också stor genomslagskraft i modellen. Andelen bostadsrätt och hyresrätt är uppskattad utifrån markägarnas förutsättningar.

Framtida exploateringsnetton har följande väsentliga parametrar.

- typ av markanvändning, bostäder (flerbostadslägenheter och småhus) samt lokaler
- volymen, dvs. mängd bostäder respektive lokaler (m² BTA).
- upplåtelseform för bostäder, fördelning på äganderätt, bostadsrätt respektive hyresrätt
- exploateringstidpunkt, dvs. när kommer det enskilda projektet att planeras och genomföras
- exploateringskostnader, på olika nivåer för det enskilda projektet med dess specifika förutsättningar
- exploateringsintäkter/byggrättsvärden, innebärande marknadsvärden för bostäder upplåtna med äganderätt, bostadsrätt respektive hyresrätt samt lokaler
- bedömning av värdeutveckling, innebärande realvärdeutveckling under väntetid, samt kostnadsutveckling

Bebyggelseprojekten analyseras i en planekonomisk utvärderingsmodell, HLMCALC. Utvärderingsmodellen är till sin natur en investeringsmodell som hanterar intäkter av alla framtida marknadsvärden av nya byggrätter och alla framtida exploateringskostnader (investeringar). Modellen redovisar ett sammantaget resultat för hela Hemmesta Centrum-projektet.

Nuvärdet ges genom att de framtida exploateringsnettona räknas om med en kalkylränta till värdetidpunkten.

Totalnivå - stadsbyggnadsnetto

Kostnadssidan i kalkylen på stadsbyggnadsnyttornivå består av kostnader för kommunala investeringar i förskolor, skolor, äldreboenden, gröna anläggningar, övriga kommunal serviceanläggningar samt investeringar i generalplaneanläggningar. Inom Hemmesta Centrum-projektet innebär detta kostnader för förskolor (för ca 100 barn) och kostnader för Skärgårdsvägen. Behovet av skollokaler kan lösas inom nuvarande lokaler. Behovet av gröna anläggningar i form av idrottsanläggningar, spår etc. samt t.ex. bibliotekslokaler löses inom befintliga anläggningar. Sammantaget innebär detta att kommunens kostnader i form av följdinvesteringar och generalplanekostnader är relativt sett mycket låga vid ett genomförande av Hemmesta Centrum-projektet.

Intressentanalyser

Förutom ett resultat för hela projektet redovisar modellen delresultat för varje intressent/fastighetsägare inom Hemmesta Centrum. En viktig parameter för bedömning av effekterna för olika fastighetsägare är:

- fördelningen av exploateringsintäkter/byggrättsvärden
- fördelning av exploateringskostnader

3. Förutsättningar - Utgångspunkter

3.1 Planläggning

Utgångspunkt för de ekonomiska utvärderingarna är de skisser/planer för Hemmesta Centrum-projektet som successivt tagits fram. Typ av markanvändning, volymen bostäder och lokaler samt utformning av allmän platsmark utgår från skissen och slutligen planen som tillhör samrådshandlingen.

3.2 Huvudmannaskap för allmän plats

En viktig aspekt är ställningstagande till huvudmannaskap för olika allmänna platser. Inom Hemmesta Centrum är kommunen huvudman för de gator, gång- och cykelvägar samt parker/torg som läggs ut som allmän plats.

Trafikverket är väghållare för den allmänna vägen 274, Skärgårdsvägen.

3.3 Intressenter - Fastigheter

De intressentkategorier som är berörda av ett plangenomförande är i första hand:

- Värmdö kommun som planmyndighet
- Värmdö kommun som huvudman för gator och va
- Värmdö kommun som fastighetsägare
- Privata fastighetsägare inom planområdet
- Staten genom Trafikverket som väghållare för Skärgårdsvägen
- Övriga huvudmän för el, tele och övrig media
- Framtida exploatörer av delprojekt inom planområdet

Olika intressenter har olika frågor att bevaka vilket innebär att den ekonomiska utvärderingen av planen har många dimensioner. Alla intressenters frågor kan inte besvaras av utvärderingen utan en viss prioritering får göras.

Följande Intressenter och Fastigheter är i dagsläget berörda av det pågående planarbetet i Hemmesta centrum. I kommunens avgränsning ingår fler fastigheter norr om Skärgårdsvägen men dessa är inte längre berörda i det fortsatta planarbetet.

<i>Intressent</i>	<i>Fastighet</i>
Småa AB	Hemmesta 11:225, 11:281, 1:282, 11:327
Värmdöbostäder AB	Hemmesta 11:438, 11:458
AB Hemmesta Torg	Hemmesta 11:443
Ann-Charlotte Åmark och Marie-Louise Eriksson	Hemmesta 11:12
Hemmesta Norra AB	Hemmesta 11:67, 11:328
Hemmesta Södra AB	Hemmesta 11:369
Hemmesta Förvaltning AB	Hemmesta 11:365
Värmdö kommun	Hemmesta 11:224, 11:276, 11:280, 11:413, 11:425

Inom planområdet finns ytterligare ett antal fastighetsägare som är berörda av omvandlingen av Hemmesta Centrum.

<i>Övriga berörda</i>	<i>Fastighet</i>
Trophi Daily 6 AB	Hemmesta 11:439
Lennart Ottosson	Hemmesta 11:231
Convallium International AB	Hemmesta 11:229
Kolviks samfällighetsförening	Hemmesta 11:1

4. Exploateringsintäkter

4.1 Byggrättsvärden

Exploateringsintäkterna vid ett genomförande av Hemmesta Centrum-projektet består av de (byggrätts)värden som skapas inom området och slutligen fastställs genom det formella antagandet av detaljplanen. Byggrätternas värde i detaljplanen beror av den i planen tillåtna markanvändningen.

Markanvändningen enligt detaljplanen delas upp efter ändamålen bostäder eller lokaler. Bostäderna delas i sin tur upp i lägenheter i flerbostadshus (bostadsrätt och hyresrätt) och radhus. Lokalerna utgörs i första hand av lokaler för handelsändamål i bottenplan på de byggnader som kommer att ligga runt torget.

För varje kvarter/fastighetsägare/intressent anger detaljplanen den maximala mängden bostäder respektive lokaler som kan byggas inom respektive avgränsat kvarter. För lägenheter i flerbostadshus anges mängden byggrätt i m² (ljus) BTA. Detta är det mått som vanligen används för att mäta volymen nya bostäder i ett projekt. Det innebär också att värdet av byggrätterna kan bedömas utifrån en jämförelse med andra liknande projekt. För att översätta mängden byggrätt i m² BTA till antal lägenheter används normen 100 m² BTA per lägenhet. Det motsvarar en lägenhetsstorlek i BOA på ca 80 m² (en normal trerumslägenhet).

För bostäder i radhusform används måttet antal tomter.

Mängden lokalarea mäts på samma sätt som flerbostadslägenheter, dvs. i m² BTA.

4.2 Återföring va-taxa

Inom Hemmesta Centrum finns idag flera fastigheter som är anslutna till det kommunala va-nätet. Det innebär samtidigt att dessa fastigheter har betalat va-avgifter för denna anslutning. Regler för hur detta ska beaktas vid nyexploatering finns inte i va-lagen utan vägledning får hämtas från rättspraxis i denna fråga. Slutsatsen av ett antal rättsfall är att vid uttag av nya avgifter enligt gällande va-taxa ska avräkning göras för de befintliga anslutningar till va-nätet som finns idag.

Det innebär att vid uttag av ny anläggningsavgift ska en avräkning göras motsvarande den anslutning som finns idag och med belopp enligt senast gällande va-taxa. I Bilaga 1 redovisas de fastigheter som är berörda och de belopp som skulle utgå vid en tillämpning av 2016 års va-taxa i Värmdö kommun.

Återföringen görs till den fastighet/fastighetsägare som va-anslutningen avser.

4.3 Kapitaliserat värde av X års driftnetto

En intäktspost som uppstår för de fastigheter som ska avvecklas är eventuella intäkter från uthyrning av bostäder och lokaler fram till rivning av byggnaderna. En förutsättning är att bedömningen av ingångsvärdet av befintliga bostäder och lokaler utgår från värdetidpunkten ”idag” och att bostäderna/lokalerna kan användas för sitt ändamål och betinga en intäkt fram till dess de ska rivas.

De fastigheter som är berörda är:

- Kv. Småa; en industrifastighet och tre småhus
- Kv. Hemmesta Torg; en lokalfastighet
- Kv. Åmark/Värmdö kn – Söder; ett småhus
- Kv. Orwander/Lindgren lokalfastighet; en lokalfastighet
- Kv. Lindgren; en lokalfastighet och en industrifastighet

Det kapitaliserade värdet för industri och verksamhetslokaler bedöms utifrån av fastighetsägarna uppgivet årligt driftnetto multiplicerat med en bedömd återstående tid innan rivning och med hänsyn till en bedömd kalkylränta. Det kapitaliserade värdet för småhusen utgår från ett bedömt årligt driftnetto för uthyrning av lägenheterna fram till rivningstidpunkt och med hänsyn till en bedömd kalkylränta.

5. Exploateringskostnader

Kostnaderna för de exploateringsåtgärder som krävs för att genomföra planen fram till byggklar tomtmark delas upp på följande sätt.

5.1 Kommunövergripande kostnader/Generalplanekostnader

Detta avser exploateringsåtgärder som är till nytta för ett större antal boende/fastighetsägare än enbart de som finns (kommer att finnas) inom planområdet (kostnaden fördelas efter fördelningstal).

Det avser den del av kostnaden för ombyggnad av Skärgårdsvägen, inklusive kostnad för inlösen av mark, som belastar planområdet. Med ombyggnaden av Skärgårdsvägen avses följande

- Ombyggnad av vad som utgör allmän väg
- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder
- Av- och påfarter utanför vägrättsområdet
- Genomgående GC-vägar utefter Skärgårdsvägen
- Stängning av utfarter från villafastigheter inklusive kompensationsåtgärder

Hur stor andel av kostnaden för ombyggnad av Skärgårdsvägen som ska belastas Hemmesta Centrum-projektet är en förhandlingsfråga mellan Trafikverket, kommunen och Hemmesta Centrum-projektet. Förslag till fördelning av kostnaden se avsnitt 7.2.

5.2 Områdesgemensamma kostnader

Detta är kostnader för åtgärder som är gemensamma och till nytta för alla delprojekt/kvarter inom Hemmesta Centrum-projektet. Åtgärderna delas upp i:

- HLMs projektledningskostnader
- HLMs genomförandeutredningar och planekonomiska analyser
- samrådshandlingens planarkitektkostnader
- kommunens plankostnader från granskningsskedet och framåt
- externa tekniska utredningar
- områdesanläggningar på allmän plats (gator, gc-vägar, belysning, grönområden, park, parkering, torget)
- flyttning av befintliga elledningar och va-ledningar och andra ledningar som inte hanteras enligt speciallagstiftning
- inlösen av mark för allmän plats
- inlösen av Hemmesta 11:231
- ersättningar till fastighetsägare som grundas på PBL 14 kap
- förrättningskostnader för allmän plats

Förslag till fördelning av kostnaden se under avsnitt 7.3-7.5.

5.3 Direktfördelade kostnader på delprojekt/kvarter

Detta avser exploateringsåtgärder som enbart är till nytta för ett visst delområde/kvarter. De åtgärder som avses är:

- p-platser för boende inom kvartersmark på mark (som ga eller på fastighet)
- p-platser för boende inom kvartersmark i underjordsgarage (som ga eller på fastighet)
- p-platser för lokaler och gästparkering utanför kvarteret inom gemensamhetsanläggning
- eventuell flyttning av byggnader
- eventuell flyttning av befintliga elledningar och va-ledningar och andra ledningar som inte hanteras enligt speciallagstiftning
- kvartersarkitektkostnader
- förrättningskostnader
- anslutningsavgifter för va, el, tele, fiber etc.

Förslag till fördelning av kostnaden se avsnitt 7.6.

5.4 Direktförda kostnader på intressent/fastighet

Detta avser exploateringsåtgärder som uppstår på en specifik fastighetsägares/intressents fastighet. Poster som är aktuella i Hemmesta Centrum-projektet är:

- förvärv av kommunens eller annan fastighetsägares mark
- rivning av befintliga byggnader
- flytt (ersättning) av behövliga p-platser i befintlig ga

- flytt (ersättning) av befintliga anläggningar (t.ex. gc-väg)
- återskapande av parkeringsplatser för infartsparkering
- i förekommande fall marksanering
- eventuell flyttning av befintliga elledningar, nätstationer, va-ledningar och andra ledningar som inte hanteras enligt speciallagstiftning
- förrättningskostnader
- anslutningsavgifter för va, el, tele, fiber etc.

Förslag till fördelning av kostnaden se avsnitt 6.7.

6. Ingångsvärde/värde före

Med ingångsvärden avses värdet av fastigheterna i pågående markanvändning. Det innebär att marknadsvärdet på fastigheterna utan påverkan av den nya planen bedöms. Detta värde ses som en kostnad i utvärderingsmodellen eftersom det är ett värde som konsumeras i och med genomförandet av den nya planen (se nedan under 7.8).

Ingångsvärdet bedöms utifrån faktiska hyresuppgifter i de fall sådana finns samt med en marknadsmässig direktavkastningsprocent. En alternativ metod är att utgå från taxeringsvärdet och tillämpa en marknadsmässig K/T-kvot. Ingångsvärdet ses som en kostnad i exploateringskalkylen och ”belastar” den specifika intressenten/fastighetsägaren.

Ingångsvärdet kan jämföras med värdet på de nya byggrätterna som fastigheten/intressenten får enligt detaljplanen minskat med de exploateringskostnader som belöper på fastigheten. Är värdet av fastigheten idag med nuvarande tillåten markanvändning (ingångsvärdet) lägre än värdet på de nya byggrätterna minus exploateringskostnader är omvandlingen lönsam för fastigheten/intressenten.

7. Fördelningsnycklar

7.1 Fördelning av exploateringsintäkter/byggrätter

Byggrätterna fördelas formellt *på kvartersnivå* vid detaljplaneläggningen. Det innebär att val av markanvändning (bostäder eller lokaler och typ av bostäder) utgår från vad som bedöms vara lämplig markanvändning. Även mängden/voly-
men bostäder/lokaler bestäms då. Det innebär att det totala antalet byggrätter inom ett avgränsat kvarter, mätt i m² ljus BTA eller antal tomter för radhus, bestäms och fastläggs formellt vid planantagandet (PBL 4 kap 5 och 11 §§).

Bedömning och faktiskt val av lämplig markanvändning inom olika delar av planområdet liksom volymen byggrätt sker i den process som föregår det formella detaljplanebeslutet.

Byggrätternas fördelning *inom kvarter* beror av den fördelningsmodell som väljs i det enskilda fallet. Den modell som utgår från PBLs regler innebär att byggrätterna fördelas utifrån fastighetsindelningen inom kvarteret (se 7.1.1). Denna modell fungerar i de flesta situationer eftersom planutformningen/kvartersindelningen normalt beaktar indelningen i fastigheter. En alternativ fördelningsmodell av byggrätterna och som är användbar i det fall byggrätterna inte kan fördelast jämt

på de i kvarteret ingående fastigheterna utgår från de ingående fastigheternas markarealer inom kvarteret (se 7.1.2).

7.1.1 Fördelning efter fastighetsindelningen

Detta är det normala vid detaljplaneläggning. Det innebär att det ekonomiska värdet av byggrätterna direktfördelas på respektive fastighetsägare/intressent.

Ett problem som kan uppstå är att modellen inte alltid ger den optimala utformningen av planen. Orsaken är att de ingående fastighetsägarnas/intressenternas önskemål om planutformning primärt utgår från att få så mycket byggrätt som möjligt inom sin egen fastighet. Denna typ av frågor löses normalt under planeringsprocessen och ger i de flesta fall en acceptabel markanvändning.

7.1.2 Fördelning efter fastigheternas markareal

I det fall fördelningen av byggrätterna inte går att lösa vid direktfördelning på en fastighet kan en alternativ metod användas. Denna utgår från att markanvändningen inom detaljplanen/kvarteret optimeras genom att man bortser från befintliga fastighetsgränser vid bedömning av lämplig markanvändning.

En viktig princip är då att all mark bedöms ha lika värde. Om det i praktiken inte är på det sättet ska värdeskillnaderna utjämnas. Det innebär att de ingående fastigheternas marknadsvärde i pågående tillåten markanvändning bedöms.

7.2 Fördelning av kostnader för Skärgårdsvägen (kommunövergripande kostnader)

Fördelning av kostnaderna *mellan kvarter* sker enligt PBLs fördelningsgrunder för gatukostnader. Det innebär att fördelningen ska ske enligt ”skälig och rättvis grund” (PBL 6 kap 24 §).

En skälig och rättvis fördelning är i detta fall en fördelning mellan tillkommande bebyggelse efter utfallen byggrätt på kvartersnivå och för befintlig bebyggelse efter faktisk area inom kvarteret. Hänsyn tas till att värdet av byggrätterna är olika för olika typer av byggrätter.

Förslag till fördelningstal:

- Tillkommande radhus – 1,0
- Tillkommande lägenhet i flerbostadshus – 0,6
- Tillkommande lokalarea (per påbörjat 100-tal m² BTA) – 0,6
- Befintlig lägenhet i flerbostadshus – 0,6
- Befintlig affärslokal per påbörjat 100-tal m² BTA) – 0,3

7.3 Fördelning av kommunens plankostnader, projektledning, externa utredningar, etc. (del av planområdesgemensamma kostnader)

Fördelning av kostnaderna *mellan kvarter* sker enligt PBLs fördelningsgrunder för gatukostnader. Det innebär att fördelningen ska ske enligt ”skälig och rättvis grund” (PBL 6 kap 24 §).

En skälig och rättvis fördelning är i detta fall en fördelning mellan tillkommande bebyggelse efter utfallen byggrätt på kvartersnivå och för befintlig bebyggelse efter faktisk area inom kvarteret. Hänsyn tas till att värdet av byggrätterna är olika för olika typer av byggrätter. En skillnad mot föregående (4.2) är att befintliga lägenheter i flerbostadshus inte belastas med kostnader.

Förslag till fördelningstal:

- Tillkommande radhus – 1,0
- Tillkommande lägenhet i flerbostadshus – 0,6
- Tillkommande lokalarea (per påbörjat 100-tal m² BTA) – 0,6
- Befintlig affärslokal per påbörjat 100-tal m² BTA) – 0,3

7.4 Fördelning av kostnader för gator inklusive belysning, parkeringar, gevägar, grönområden etc. (del av planområdesgemensamma kostnader)

Fördelning av kostnaderna *mellan kvarter* sker enligt PBLs fördelningsgrunder för gatukostnader. Det innebär att fördelningen ska ske enligt ”skälig och rättvis grund” (PBL 6 kap 24 §).

En skälig och rättvis fördelning är i detta fall en fördelning mellan tillkommande bebyggelse efter utfallen byggrätt på kvartersnivå och för befintlig bebyggelse efter faktisk area inom kvarteret. Hänsyn tas till att värdet av byggrätterna är olika för olika typer av byggrätter. En skillnad mot föregående (4.3) är att såväl befintliga lägenheter som befintliga lokaler inte belastas med kostnader.

Förslag till fördelningstal:

- Tillkommande radhus – 1,0
- Tillkommande radhus i kvarter med ga-vägar – 0,2
- Tillkommande lägenhet i flerbostadshus – 0,6
- Tillkommande lägenhet i flerbostadshus i kvarter med ga-vägar – 0,12
- Tillkommande lokalarea (per påbörjat 100-tal m² BTA) – 0,6

7.5 Fördelning av kostnader för ombyggnad och upprustning av torget samt inlösen av Hemmesta 11:231 och rivning av byggnad (del av planområdesgemensamma kostnader)

Fördelning av kostnaderna *mellan kvarter* sker utifrån en avståndsrelaterad fördelningsgrund där fördelningsgrunden utgår från avståndet mellan kvarterat och torget. Zonindelning se [Bilaga 3](#).

Förslag till fördelningstal:

- Zon A (delområde K, västra delen av L och del av N) per lägenhet. Tillkommande lokalarea per påbörjat 100 m² BTA jämföras med en lägenhet – 1,0
- Befintlig affärslokal i Zon A (delområde H) per påbörjat 100 m² BTA jämföras med en lägenhet – 1,0
- Zon B (delområde I, östra delen av L, M och del av N) per lägenheter i flerbostadshus – 0,75
- Zon C (delområde F, J och radhusen i N) per lägenhet/radhus – 0,6
- Befintliga lägenheter i Zon C (delområde G) per lägenhet – 0,3
- Zon D (delområde A och C) per lägenhet/radhus – 0,5

7.6 Gemensamma kostnader på delprojekt/kvarter

Kostnaderna direktförs på aktuellt kvarter.

7.7 Direktförda kostnader på fastighet/intressent

Kostnaderna direktförs på aktuell fastighet/intressent.

7.8 Ingångsvärden/värde före

Värdet av ingående fastigheter ses som en kostnadspost i modellen. Det innebär att värdet av befintliga fastigheter inom kvarteret beaktas på samma sätt som andra kostnadsposter. Inom de kvarter där det finns flera fastighetsägare innebär det att kostnaden för befintliga fastigheter påverkar utfallet för fastighetsägarna. Inom kvarteren Hemmestahus/Småa, Värmdö kn/VB – Norr, Hemmesta Torg, Åmark - Norr Orwander/Lindgren och Åmark/Värmdö kn – Söder finns fler fastighetsägare. Fördelningen inom kvarteret Orwander/Lindgren mellan dessa båda intressenter regleras i ett särskilt avtal.

8. Principer för värdering av kvartersmark som ska överlåtas till annan

Kommunen äger ett antal delområden inom kvarter där det finns en eller flera ägare till marken utöver kommunen. Kommunen har uttalat ett löfte att överlåta sina markandelar till denne/dessa. Syftet är att skapa ett enhetligt markägande inom kvarteren. De kvarter där kommunen är ägare till mark är:

- Kv. Värmdö kn/VB - Väster
- Kv. Hemmestahus/Småa
- Kv. Värmdö kn/VB – Norr
- Kv. Hemmesta Torg
- Kv. Åmark/Värmdö kn – Söder (löftet avser endast mark enligt pkt 12 i planeringsavtalet)
- Kv. Orwander/Lindgren
- Kv. Lindgren – Norr

Värmdö Bostäder inom är innehavare av mark inom två kvarter med annan ägare:

- Kv. Hemmestahus/Småa
- Kv. Åmark/Värmdö kn – Söder

8.1 Värderingsprinciper

Principerna för värdering av den mark som ska överlåtas till majoritetsägaren utgår från följande huvudprinciper:

Huvudprincip 1: För varje kvarter i den nya planen bildas en fiktiv gemensam exploateringsenhet som fiktivt förvärvar ingående fastigheter.

Förvärvspriset ska motsvara marknadsvärdet före den nya planen. Detta värde definieras som värdet i pågående tillåten markanvändning.

Huvudprincip 2: Marknadsvärdet på kvarteretsmarken efter genomförande av den nya antagna detaljplanen utgår från värdet enligt tillåten användning i ny detaljplanen.

Huvudprincip 3: All mark inom det nya kvarteret ska anses ha lika stort värde per areaenhet.

8.2 Värderingsmodell

Modellen för värdering av markområden som ska överlåtas till annan inom den nya detaljplanens kvarter utgår från följande arbetsgång:

Huvudpunkterna är:

- Kvarterets/projektets exploateringsnetto bedöms. Med exploateringsnetto avses det netto som uppstår om man från
 - Exploateringsintäkter (byggrättsvärdet för flerbostadslägenheter, tomtvärdet för radhus samt avkastningsvärdet av parkeringsplatser) drar
 - Kostnader (gemensamma exploateringskostnader fördelade efter nyckeltal (t.ex. kostnader för gator, gc-vägar, torg och planeringsåtgärder), direktfördelade kostnader på kvarter/projekt (t.ex. p-platser/garage) och markens ingångsvärde i pågående markanvändning
- Exploateringsnettot multipliceras med en riskreduktion som beaktar den osäkerhet som finns i projektet. I ett tidigt skede är denna osäkerhet stor men ju närmare en laga kraftvunnen detaljplan som projektet kommer desto lägre blir riskreduktionen. Vid tidpunkten för laga kraftvunnen plan är riskreduktionen noll.
- Markområdets del av kvarterets/projektets exploateringsnetto beräknas som: Markområdets areal i förhållande till kvarterets totala areal multiplicerat med kvarterets/projektets exploateringsnetto.
- Markområdets värde bedöms som områdets del av exploateringsnettot multiplicerat med en faktor som beaktar väntetiden (räntekostnaden) fram till antagen detaljplan. Ju närmare en antagen detaljplan projektet avancerar desto mindre är räntekostnaden. Vid tidpunkten för laga kraftvunnen plan är faktorn som beaktar väntetiden ett.

8.3 Värdenivåer beroende på alternativa värdetidpunkter

Värdenivå på marken beror av tidpunkt för överlåtelsen, gjorda investeringar i markanläggningar och markens bebyggbarhet.

- Som tidpunkt för överlåtelsen kan följande alternativa tidpunkter väljas:
 - * värdenivån idag
 - * värdenivån vid avlämnad samrådsredogörelse

* värdenivån vid antagen plan där exploateringsanläggningar ej är utförda
 * värdenivån vid antagen plan där exploateringskostnader är erlagda
 Skillnaden i värdenivå mellan de olika tidpunkterna beror på bedömning av risk i projektet.

- Med gjorda investeringar i markanläggningar avses gator och andra anläggningar på allmän platsmark. Hit hör också investering i planutveckling.
- Med bebyggbarhet avses förutsättningar för bebyggande. Här avses förekomsten av byggnader som ska rivas, förekomsten av saneringsbehov, eventuella belastningar som åvilar marken och andra liknande förutsättningar.

9. Resultatredovisning

9.1 Översiktlig nivå

Resultatet redovisas som en totalsiffra för hela projekt. Det visar om genomförandet av projektet ger ett positivt netto eller inte.

Ingångsvärde	Värdet i pågående markanvändning		
Exploateringsintäkter	Byggrättsvärde	Bostäder	Flerbostadshus Småhus/radhus Lokal Handel/kontor
Exploateringskostnader	Kommunövergripande Planområdesgemensamma Delprojektspecifika Direktförda		
Exploateringsnetto	Exploateringsintäkter – Exploateringskostnader - Ingångsvärde		

Exploateringsnettoresultatet visar om projektet är ekonomiskt lönsamt att genomföra

9.2 Intressentnivå, majoritetsägare i kvarteret

Resultatet redovisas per intressent på kvartersnivå

Ingångsvärde	Värdet i pågående markanvändning		
Exploateringsintäkter	Byggrättsvärde	Bostäder	Flerbostadshus Småhus/radhus
		Lokal	Handel/kontor
Exploateringskostnader	Kommunövergripande Planområdesgemensamma Delprojektspecifika Direktförda Förvärv av marginalmark ¹ Återföring va-taxa Kapitaliserat driftnetto		
Exploateringsnetto	Exploateringsintäkter – Exploateringskostnader – Ingångsvärde		

Resultatet visar utfallet för olika intressenter/fastighetsägare

9.3 Intressentnivå, minoritetsägare i kvarteret

Resultatet redovisas per intressent på kvartersnivå

Ingångsvärde	Värdet i pågående markanvändning
Intäkt	Intäkt från försäljning av marginalmark
Netto	Intäkt - Ingångsvärde

10. Övergripande analysmodellsfrågor

Fördelningen i tiden av de olika kvarterens genomförande är en viktig komponent i analysmodellen. Etappindelning och turordning mellan etapperna påverkar resultatet för de enskilda fastighetsägarna/intressenterna. En produktionsplan är upprättad som beskriver när i tiden olika delprojekt genomförs.

¹ 4 kap 3 a § ExL. Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats. Lag (2005:941).

11. Resultat

Utvärderingen av samrådshandlingens planförslag visar på övergripande nivå att ett genomförande av detaljplanen ger ett betydande ekonomiskt överskott. Den fördelningsmodell som används visar sig leda till att det för samtliga kvarter och samtliga fastigheter (i förekommande fall grupp av fastigheter med samma ägare) blir ett tillfredsställande ekonomiskt utfall av genomförandet.

Slutsatsen är därför att detaljplanen är genomförbar.



Bilaga 1

Återföring av tidigare erlagda VA-avgifter

Gällande lagstiftning

Grunden för bedömning finns i Vattentjänstlagen 30 § (avgifterna får inte överskrida det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att driva va-anläggningen) och 31 § (avgifterna ska bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är skäligt och rättvist).

Kommunens va-taxa följer Svenskt Vattens normalförslag till va-taxa P96. Det som kan sägas beröra redan erlagda avgifter finns i 5.4 (fler servisledningar), 5.5 (vid om- eller tillbyggnad) och 5.7 (nya ändamål). Men det är inte direkt hänförligt till erlagda avgifter.

Det finns således inget som direkt anger hur tidigare erlagda avgifter ska beaktas vare sig i vattentjänstlagen eller i va-taxan. Vägledning får därför hämtas ur rättspraxis. Se ”VA-lagstiftningen En kommentar” sid 137-138 där några rättsfall behandlas.

- 1) sid 138 tredje stycket (NJA 1978:596). Detta fall avser en äldre villa som rivs och ersätts med ny och större. Avgift ska enbart utgå för nytillkommande lägenhetsyta (om taxan innehåller sådan parameter) eller för tillkommande lägenheter (i det fall taxan innehåller sådan parameter).
- 2) sid 137 andra stycket (Tredje lagutskottets uttalande i förarbetena till VAL 70). Detta fall avsåg en totalsanering av typen nedre Norrmalm i Stockholm där en genomgripande stadsomvandling genomfördes. I detta fall ansåg lagutskottet att nya engångsavgifter skulle kunna tas ut.
- 3) sid 138 fjärde stycket (NJA 1983:843). Detta fall avser en större kvarterssanering som föregåtts av ny planläggning och ny fastighetsindelning. Även nya va-ledningar har anlagts i gata. Högsta domstolens utslag innebar att avgift enbart kunde tas ut för den tillkommande våningsytan.

Slutsats

Slutsatsen är att av de ovan refererade fallen är det fall 3) som bäst kan liknas med den aktuella situationen i Hemmesta centrum. Det innebär att vid uttag av nya avgifter enligt gällande va-taxa ska avräkning göras för de befintliga anslutningar till va-nätet som finns idag.

HLMs förslag till avräkning av avgifter enligt gällande va-taxa

I nedanstående tabell redovisas de avgifter som ska avräknas vid uttag av va-avgifter för ny bebyggelse inom Hemmesta centrumprojektet. Avräkningen grundas på den va-taxa som gäller från och med 2016-01-01.

Fast.ägare Tomtareal	Fastighet	Pågående markan- vändning	Bostads- fastighet a) b) c)	Annan fastighet d) e) f)	Avräkn. Kr
Hemmestahus/Småa 8 648 m ²	Hemmesta 11:225	Industri		1 / 1 / 8648	1 300 885
Hemmestahus/Småa	Hemmesta 11:281	Småhus	1 / 1 / 1		253 584
Hemmestahus/Småa	Hemmesta 11:282	Småhus	1 / 1 / 1		253 584
Hemmestahus/Småa	Hemmesta 11:327	Småhus	1 / 1 / 1		253 584
Hemmesta Torg 957 m ²	Hemmesta 11:443	Affärs- lokaler		1 / 1 / 957	273 137
Åmark/Eriksson	Hemmesta 11:12	Småhus	1 / 1 / 2		333 281
Orwander 7005 m ²	Hemmesta 11:365	Affärs- lokaler		1 / 1 / 7005	1 081 331
Lindgren, Öst 2816 m ²	Hemmesta 11:369	Affärs- lokaler		1 / 1 / 2816	521 555
Lindgren, Norr 1456 m ²	Hemmesta 11:67	Affärs- lokaler		1 / 1 / 1456	339 818
Lindgren, Norr 2172 m ²	Hemmesta 11:328	Affärs- lokaler		1 / 1 / 2172	435 497

- a) servisledning 73 640 kr inkl. moms
b) förbindelsepunkt 100 247 kr inkl. moms
c) lägenhetsavgift 79 697 kr inkl. moms

- d) servisledning 56 397 kr
e) förbindelsepunkt 88 856 kr
f) per m² tomtyta 133,63 kr

Utstående fråga: Ovanstående utgår från att samtliga berörda fastigheter har en förbindelsepunkt. Finns det fastigheter med fler än en förbindelsepunkt?