

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder vid kv. Diabilden i Bandhagen med Borätt i Stockholm AB respektive Svenska Hus AB, genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Örby 4:1, projekt Diabilden i Bandhagen till en investeringsutgift om 95,8 mnkr, investeringsinkomst om 0,25 mnkr samt en försäljningsinkomst om cirka 137,0 mnkr.
2. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2020.
3. Försäljning av mark inom Örby 4:1 kv. Diabilden med en preliminär köpeskilling om cirka 137,0 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Projekt Diabilden omfattar fyra nya kvarter med cirka 360 bostäder, gator och parker. Den aktuella exploateringen innebär en förtätning i den här delen av Bandhagen. Bandhagen får också en tydligare och mer stadsmässig entré från Örbyleden. Gångvägen längs Trollesundsvägen blir tryggare och befintliga parker förädlas.

Den nya bebyggelsen ger ett betydande tillskott av bostäder i ett mycket attraktivt och kollektivnära läge. Diabilden är det största av fem detaljplaner som ingår i programmet för Trollesundsvägen. De olika detaljplanerna har kommit olika långt i processen. Exploateringsnämndens förslag till

genomförandebeslut för Diabilden innebär att fyra av fem delprojekt gått in i genomförandeskede.

Planeringen av området vid Trollesundsvägen utgår från ett program för Trollesundsvägen som togs fram år 2012. Målet var att skapa bostäder i ett bra kollektivtrafikläge, en tydligare entré till Bandhagen från Örbyleden samt tryggare gatumiljöer.

Projektet möjliggör upprustning av Trollesundsvägen med en ny gång- och cykelbana samt utbyggnad av en park vid Ottekilsvägen och en ny aktivitetsyta inom kv. Diabilden. Omfattande ledningsomläggning ingår i projektet. Genomförandetiden är cirka fyra år mellan 2020 och 2023.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 62 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 96 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 157 %.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Diabilden ligger i linje med programmet för Trollesundsvägen med mål att skapa bostäder i ett bra kollektivtrafiknära läge, en tydligare entré till Bandhagen samt skapa tryggare gatumiljöer. Stadsledningskontoret ställer sig positivt till förslaget.

Mina synpunkter

Projekt Diabilden bidrar till stadens övergripande mål om att bygga tusentals nya bostäder varje år med tillhörande samhällsservice. Projektet ligger också i linje med ambitionen att staden ska byggas hållbart, attraktivt och tätt. Genom den föreslagna förädlingen av gång- och cykelvägar och parker kommer det dessutom att bidra till ökad trygghet i närområdet. Projekt Diabilden kommer att bidra till en trygg och god stadsmiljö i kollektivtrafiknära lägen. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Utvecklingen längs Trollesundsvägen har pågått under flera mandatperioder och är med sina fem projekt inom programområdet väl i linje med översiktsplanen, målen om fler bostäder och en trygg och god stadsmiljö i kollektivtrafiknära läge.

Särskilt positivt är att programmet för Trollesundsvägen som helhet omfattar 440 hyresrätter av de totalt cirka 700 planerade lägenheterna i området samt att 148 av hyresrätterna ingår i Stockholmshusprojektet. Vi gläds också åt att 12 gruppbestäder och 15 servicelägenheter tillkommer i andra detaljplaner inom programmet, vilket är viktiga bidrag till stadens arbete med att minska bristen på bostäder för personer med funktionsnedsättningar,

Den aktuella detaljplanen för Diabilden tillför 235 hyresrätter och 125 bostadsrätter till Bandhagen samt ger staden möjlighet att rusta upp Trollesundsvägen med en ny gång- och cykelbana. Ur ett barnperspektiv är det bra, men sannolikt inte tillräckligt, att den brist på lek- och aktivitetsytor som redan råder i denna del av Bandhagen kompenseras med en utökad lekplats vid Ottekilsvägen samt en välbehövlig aktivitetsyta vid Bandhagens sporthall.

Redan 2010 när markanvisningen behandlades i exploateringsnämnden motsatte vi oss av tillgänglighetskäl att bebyggelsen på Bandhagens bollplan kunde kompenseras med upprustning av Sturebyskolans bollplan på andra sidan den hårt trafikerade Örbyleden. Vi ser således skäl för staden att noga följa behovet av ytterligare lek- och idrottsytor i denna del av Bandhagen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Örby 4:1, projekt Diabilden i Bandhagen till en investeringsutgift om 95,8 mnkr, investeringsinkomst om 0,25 mnkr samt en försäljningsinkomst om cirka 137,0 mnkr.
2. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2020.
3. Försäljning av mark inom Örby 4:1 kv. Diabilden med en preliminär köpeskilling om cirka 137,0 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering.

Stockholm den 8 april 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed och Sara Stenudd (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Den 10 december 2018 godkände exploateringsnämnden för sin del genomförandebeslut för projekt Diabilden. Nämnden har hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut. Investeringsutgifterna beräknas till 95,8 mnkr, investeringsinkomsterna 0,25 mnkr och försäljningsinkomsten till cirka 137,0 mnkr. Investeringsutgifter överstigande 50,0 mnkr och försäljningsinkomster överstigande 90,0 mnkr ska enligt regler för ekonomisk förvaltning hemställas kommunfullmäktige för beslut.

Diabilden är det största av fem detaljplaner som ingår i programmet för Trollesundsvägen. De olika detaljplanerna har kommit olika långt i processen. Exploateringsnämndens förslag till genomförandebeslut för Diabilden innebär att fyra av fem delprojekt gått in i genomförandeskede. Exploateringsnämnden godkände den 16 november 2018 reviderat inriktningsbeslut för programområde Trollesundsvägen. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar cirka 700 bostäder varav Diabilden bidrar med cirka 360 bostäder. Planeringen av området vid Trollesundsvägen utgår från ett program för Trollesundsvägen som togs fram år 2012. Målet var att skapa bostäder i ett bra kollektivtrafikläge, en tydligare entré till Bandhagen från Örbyleden samt tryggare gatumiljöer.

Programmet omfattar nu fem detaljplaner och byggnation av cirka 700 lägenheter, varav 440 hyresrätter, och 12-16 nya förskoleavdelningar. Diabilden omfattar tre nya kvarter med ca 360 bostäder, gator och parker i Bandhagen. Bostäderna har markanvisats i tre omgångar till BORIS och Svenska Hus. De planerar tillsammans för ca 125 bostadsrätter och 235 hyresrätter. 700 kvm lokaler planeras i bottenvåningar på Grycksbovägen och bebyggelsen skapar en ny entré till Bandhagen.

Projektet möjliggör upprustning av Trollesundsvägen med en ny gång- och cykelbana samt utbyggnad av en park vid Ottekilsvägen och en ny aktivitetsyta inom kv. Diabilden. Omfattande ledningsomläggning ingår i projektet. Genomförandetiden är cirka fyra år mellan 2020 och 2023.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 62 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 96 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 157 %.

Bakgrund till överenskommelsen

Diabilden är det största av projekten inom Trollesundsvägenprogrammet. Detaljplanen har varit på granskning och kan antas när genomförandebeslutet

är fattat. Diabilden omfattar fyra nya kvarter med ca 360 bostäder, gator och parker. Se illustrationsbilder i Figur 1 och Figur 2 nedan. Bostäderna har markanvisats i tre omgångar till BORIS och Svenska Hus. De planerar tillsammans för ca 125 bostadsrätter och 235 hyresrätter, enligt färdiga överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark respektive tomträtt. BORIS ska förvärva marken för bostadsrätter. Marken för hyresrätterna upplåts med tomträtt.



Figur 1: Flygbild som visar hur föreslagen bebyggelse tydliggör entrén till Bandhagen. Planerad bebyggelse vid Lådkameran och Färgfilmen redovisas också.



Figur 2: Flygbild som visar hur föreslagen bebyggelse ser ut i stadslandskapet i förhållande till befintlig lamellhus i Bandhagens centrum.

Tidigare beslut

Expln. 2010-03-25. Markanvisning för 80-150 bostadsrätter i kv Diabilden till BORIS, efter anbudsförfarande.

Expln. 2011-06-16 Kompletterande markanvisning till BORIS på ca 70 hyreslägenheter samtidigt som minst 150 av de tidigare markanvisade lägenheterna skulle vara bostadsrätter. Samtidigt fick Svenska Hus AB en markanvisning för ca 80 hyreslägenheter. Expln 2011-06-16 Utökad

markanvisning till Boris med ytterligare 80 lägenheter och sammanlagt ca 125 hyresrätter samt till Svenska Hus 70 hyreslägenheter.

Expln. 2012 – 2013 togs det fram ett program för området längs med Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”.

Expln. 2013-11-14 tog stadsbyggnadsnämnden beslut angående samrådsredogörelsen för programmet.

Stadsbyggnadsnämnden 2014-09-11 godkände start-PM för detaljplaneläggning för detaljplanerna Diabilden, Färgfilmen och Framkallningen. Start-PM omfattade ca 455 lägenheter (Diabilden ca 300 lägenheter, Färgfilmen ca 50 lägenheter och Framkallningen ca 105 lägenheter).

Expln 2015-04-22 Reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet vid Trollesundsvägen. Diabilden inkluderas i det reviderade inriktningsbeslutet. Beslutet gällde ca 500 lägenheter, omfattade investeringar om 79,4 mnkr och hade ett nettonuvärde på 120 mnkr.

Expln 2018-11-16 Reviderat inriktningsbeslut för programområde Trollesundsvägen. Beslutet gällde ca 700 lägenheter, omfattade investeringar om 175 mnkr och hade ett nettonuvärde på 109 mnkr.

Överenskommelse om exploatering

Staden ska teckna tre överenskommelser om exploatering inför genomförandet av kvarteret Diabilden. Överenskommelser är godkända av byggherrarna. Två av överenskommelserna är för hyresrätterna (ca 235 lgh) där marken ska upplåtas med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut om tomträttsavgälder.

Den tredje överenskommelsen är med BORIS och gäller två kvarter om tillsammans ca 125 bostadsrätter. Marken ska säljas till ett överenskommet pris om 6500 kr per kvadratmeter prisläge 2010. Uppräknat med överenskommet index innebär det i dag ca 10600 kr per kvadratmeter ljus BTA. Det totala markpriset för fastigheterna blir ca 137,5 mnkr.

Avtalet innehåller också bestämmelser om produktionsförutsättningar för att säkerställa att byggnationen och samordningen mellan stadens och byggherrarnas entreprenader ska fungera bra. Bostäderna är underbyggda med garage i två kvarter och garagen är sammankopplade med förbindelse under gata respektive park. I avtalen med Boris finns bestämmelser om krav på utformning och granskning av denna för att säkerställa att gatan och parken ovanför ska anläggas och fungera enligt stadens standard.

Markpriset sattes i en anbudstävling 2010. Expertrådet godkände ärendet inför markanvisningen den 10 mars 2010, dnr E2010-384-311.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 95,8 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen 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 62 mnkr motsvarande 189 kr/ekvivalent lägenhet.

Marken för hyresrätterna (ca 235 lgh) kommer att upplåtas med tomträtt. Marken för bostadsrätter (ca 125 lgh) kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 5,84. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 95,8 mnkr, varav 3,3 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nya gator, ledningsförläggning och parker för området, samt flytt av en elnätstation.

Inkomsterna beräknas till ca 0,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare för samordnade entreprenader.

Försäljningsinkomster som avser två fastigheter för bostadsrätter beräknas till 137,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 135,2 mnkr.

Staden bekostar VA-anslutning till de två tomträttsfastigheterna. För bostadsrättsfastigheterna står byggherren för alla kostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 246 kr i fast prisnivå. Detta är på samma nivå som andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 157 %. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 95,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-7,2	-11,9	-14,8	-7,4	-54,5	-95,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Nettoutgift (-)/-inkomst	0,0	-6,9	-11,9	-14,8	-7,4	-54,5	-95,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	137,5	0,0	0,0	137,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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							Kommentar
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	
Resultatpåverkan ExpIN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,6	1,6	1,6	max 1,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,3	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	135,2	0,0	0,0	0,0	totalt 135,2
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	136,8	1,6	1,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,6	mellan -0,6 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för

exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 135,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Detaljplan och projektering har kommit så långt att de viktigaste parametrarna för kalkylen är väl kända. Men om detaljplanen överklagas efter antagande och klaganden får rätt så att omarbetningar måste göras kan det påverka tidplan, exploateringsgrad och investeringsutgifter.

Systemhandlingsprojekteringen för gator och parker är inte färdigställd, varför det finns viss osäkerhet i kalkylen. Ett exempel på det är dagvattenhanteringen. För att inte kraftiga skyfall (100-årsregn) ska orsaka vattensamling i grannfastighetens källare behöver vatten ledas bort i en kulvert. Flödesberäkningarna är inte klara varför dimensionen på kulverten inte kunnat fastläggas. Kalkylen tar höjd för det värsta scenariot med en mycket stor kulvert. Förhoppningsvis kan den få en mindre dimension och därmed bli billigare.

En stor utgift är flytten av elnätsstationen som flyttas från Diabilden till Färgfilmen. Kostnaden för detta utgår till cirka 5 mkr.

I kalkylen är riskposten 25 % av investeringsutgiften för allmän platsmark.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis har projektet en god ekonomi och inkomsterna överstiger utgifterna. Ny infrastruktur ska byggas för de nya bostäderna.

Förutsättningarna för det är ovanligt goda med platt mark, inga osedvanliga markföroreningar, inga dyra konstruktioner, inga stora rivningar och endast en elnätstation som ska flyttas.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 10 december 2018 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Örby 4:1 vid kv. Diabilden omfattande investeringsutgifter om 95,8 mnkr och investeringsinkomster om 0,25 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Örby 4:1 kv. Diabilden till BoRätt i Stockholm (BORIS) med en försäljningsinkomst om cirka 137 mnkr samt föreslår att

kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 november 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Den aktuella exploateringen innebär en förtätning i den här delen av Bandhagen. Bandhagen får en tydligare och mer stadsmässig entré från Örbyleden. Gångvägen längs Trollesundsvägen blir tryggare och befintliga parker förädlas.

Den nya bebyggelsen ger ett betydande tillskott av bostäder i ett mycket attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Sammantaget ska ca 350 lägenheter komma till varav cirka 230 är hyresrätter.

Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2250 lägenheter i hyresrätt och 1270 lägenheter i bostadsrätt. Projektet möjliggör också en bättre och säkrare cykelväg längs Trollesundsvägen och Grycksbovägen. All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Planområdet har små terrängskillnader och tillgänglighetsfrågorna är inte komplicerade. Dock kan inte handikapparkering ordnas 10 m från entré i det av kvarteren i Diabilden, som inte kommer att ha garage. Angöring kommer att kunna ske inom 10 meter från entré och handikapparkering kan ordnas högst 25 m från entré. Till programmet för Trollesundsvägen togs en barnkonsekvensanalys fram och planeringen har utgått från den. Parkplaneringen har utgått från att förstärka parkvärdena i befintliga parker för att mindre barn som inte kan gå så långt eller åka själv med kollektiva färdmedel ska ha möjlighet till fri lek, spontanidrott och ordnad lekplats. Bandhagens bollplan i kv Diabilden har kompenserats genom att Sturebyskolans bollplan har uppgraderats med konstgräs och bättre belysning enligt beslut i idrottsnämnden och genom stadens budget.

Utvecklingen längs Trollesundsvägen är väl i linje med översiktsplanen, målen om fler bostäder och en trygg och god stadsmiljö i kollektivtrafiknära lägen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 februari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Av kommunfullmäktiges budget 2019 framgår att Stockholm ska vara en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad. Stockholm ska vara en stad där alla känner sig trygga. Staden ska byggas tätt och i kollektivnära lägen med ett bostadsmål om att 140 000 klimatsmarta bostäder byggs mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder till 2025.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Diabilden med den nya bebyggelsen ger ett betydande tillskott av bostäder i ett kollektivnära läge. Sammantaget ska cirka 350 bostäder byggas varav cirka 230 är hyresrätter.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Diabilden ligger i linje med programmet för Trollesundsvägen med mål att skapa bostäder i ett bra kollektivtrafknära läge, en tydligare entré till Bandhagen samt skapa tryggare gatumiljöer.

Stadsledningskontoret konstaterar att programmet för Trollesundsvägen har i genomförandefasen delats upp i fem delprojekt varav tre av delprojekten tidigare fått genomförandebeslut. Alla fem delprojekt ingår i programmet för Trollesundsvägen, vilket exploateringsnämnden den 15 november 2018 godkände ett reviderat inriktningsbeslut på helheten omfattande investeringsutgifter om cirka 175,0 miljoner kronor och som visar ett positivt nettonuvärde om 109,0 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet från 2015, innehåller det nya reviderade inriktningsbeslutet ett ökat antal bostäder, minskat nuvärde om cirka 10 procent samt ökade utgifter. Utgiftsökningen förklaras till att utgiftskalkylen för gator och ledningsarbeten i det tidigare inriktningsbeslutet var underskattade. Delprojekten har kommit olika långt i detaljplaneprocessen. Exploateringsnämndens förslag till genomförandebeslut för projekt Diabilden innebär därmed att projektet är det fjärde och näst sista av delprojekten som är i genomförande.

Stadsledningskontoret bedömer att de följdinvesteringar, som bostadsbebyggelsen medför i projekt Diabilden, ökar tryggheten genom den förädling av gång- och cykelvägar samt parker inom området som projektet föreslår att genomföra.

Stadsledningskontoret konstaterar att investeringsanalysen visar på ett positivt nettonuvärde om 62,0 miljoner kronor och att de risker som projektet identifierat har fått genomslag i nuvärdeskalkylen.