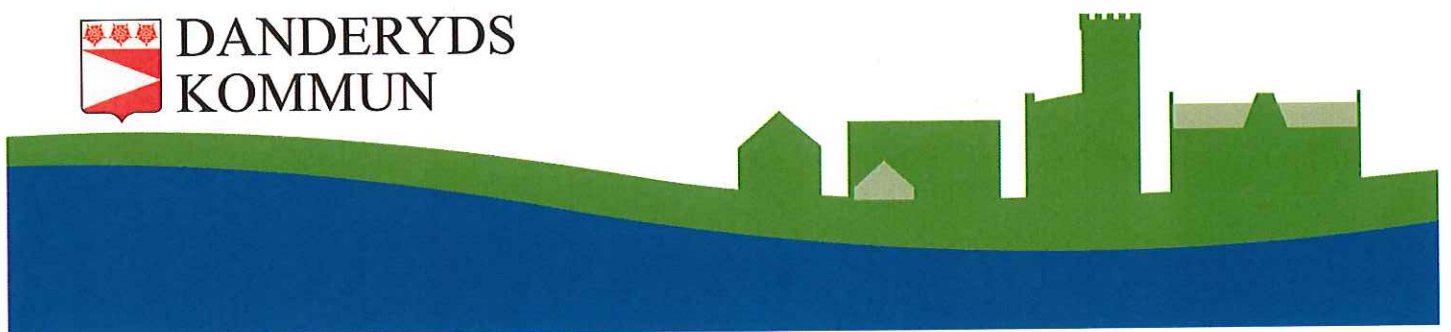


Sverigeförhandlingen

Danderyds kommun, reviderad 2015-11-06



Återkoppling Danderyds kommuns nyttoanalys

Sverigeförhandlingen önskar få bekräftat vissa slutsatser och ståndpunkter till följd av Danderyds kommuns inskickade material. Sverigeförhandlingen listade nio stycken frågor som besvaras av kommunen nedan. Sverigeförhandlingens frågor markeras med blå text, Danderyds kommuns svar anges i svart text.

- 1. Har vi uppfattat det rätt att det är 3 000 bostäder i norra Danderyd som kommunen kan åta sig att färdigställa, i ett scenario med tunnelbana från Arenastaden till Täby/Arninge och en station i norra Danderyd, men utan överdäckning av E18? Om inte, vänligen ange antalet.**

Ja, 3 000 bostäder kan byggas vid en norra station även om inte E18 tunnelförläggs.

- 2. Hur många av bostäderna i punkt 1 kan kommunen åta sig att färdigställa under perioden 2018-2035?**

Samtliga. Utbyggnadstakten är beroende av när tunnelbanan sätts i drift.

- 3. Har vi uppfattat det rätt att er bedömning är att tunnelbanan medför en värdeökning för berörda fastigheter, i samband med exploatering, om 2,27 – 4,17 mdkr? Gäller 2,27 mdkr värdeökning för de 3 000 bostäder som uppförs även utan en överdäckning av E18?**

Ja, rätt uppfattat.

- 4. Omfattas såväl bostäder som lokaler/kontor i bedömningen av värdeökningen i punkt 3? Om nej, vänligen ange den totala nyttan inklusive bostäder och lokaler/kontor.**

Den inlämnade nyttoanalysen omfattar endast bostäder. En uppdaterad nyttoanalys, som även omfattar nyttor för lokaler/kontor har nu tagits fram, se bilaga 1. Nyttan för lokaler för i första hand handel och samhällsservice vid en ny tunnelbanestation i norra Danderyd beräknas till 38 mnkr.

- 5. Har vi uppfattat rätt att influensområdet är 1 000 meter runt stationen?**

Ja, beroende av den nya stationens exakta läge. Merparten av bostäderna bedöms ligga inom 500 m från stationen.

- 6. Hur bedömer Danderyds kommun tillkomsten av nyttor, inkl. bostadsbyggande, kring stationerna Danderyds sjukhus och Mörby centrum?**

För närvarande pågår ett programarbete för utveckling av centrala Danderyd. Preliminära bedömningar visar att det kan tillkomma ca 3 000 nya bostäder kring befintliga tunnelbanestationer om gula linjen kan anslutas till dessa. Merparten av dessa ligger inom ett influensområde om 500 m från stationerna. Bostadsnyttan för de nya bostäderna vid Danderyds sjukhus bedöms uppgå till 484 mnkr. Bostadsnyttan för de nya bostäderna vid Mörby centrum bedöms uppgå till 281 mnkr, se bilaga 1.

Lokalnyttan vid Danderyds sjukhus och Mörby centrum ger med försiktiga antaganden nytta i samma storleksordning som vid Danderyd Norra, ca 38 mnkr, se bilaga 1.

Med en förlängning av gula linjen via Danderyds sjukhus bedöms förutom bostadsnyttan, framförallt arbetsmarknadsnyttan öka då Danderyds sjukhus kan sammanlänkas med Nya Karolinska Sjukhuset i Solna. Miljönyttan med en gul tunnelbanelinje bedöms också som stor då befintlig kollektivtrafik inte har tillräcklig kapacitet för att rymma nordostkommunernas planerade befolkningsökning, vilket innebär att fler tvingas köra bil på E18 genom Danderyd.

- 7. Hur skulle bostadsantalet förändras om startkriteriet ändras från "bostäder vars detaljplan antas från och med det att avtal med Sverigeförhandlingen undertecknas" till "bostäder som påbörjas/får startbesked från och med det att avtal med Sverigeförhandlingen undertecknas"? Redovisa så noga som möjligt.**

Danderyds kommun anser att ett avtal med Sverigeförhandlingen är en förutsättning för att påbörja detaljplaneläggning för samtliga tillkommande bostäder vid den tänkta stationen i norra Danderyd.

Vid Danderyds sjukhus respektive Mörby centrum skulle detaljplaneläggning för viss del av de tillkommande bostäderna kunna påbörjas innan ett avtal med Sverigeförhandlingen tecknas. Kommunen bedömer dock att inga av dessa detaljplaner kommer att kunna antas innan ett avtal med Sverigeförhandlingen tecknas.

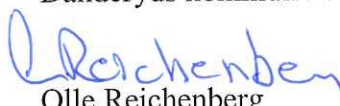
- 8. Det finns intresse från Stockholms, Täby, Vallentuna och Österåkers kommuner att förhandla om förlängning av Roslagsbanan till Stockholm city. En sådan förlängning skulle öka tillgängligheten även för Danderyds kommun. Hur många bostäder kan Danderyds kommun åta sig att själv eller genom annan uppföra (färdigställda bostäder), till följd av en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm city? Vänligen ange antal bostäder både med respektive utan en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm city.**

Danderyds kommun bedömer inte att några nya bostäder kan tillkomma i kommunen till följd av en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm city.

- 9. Det finns intresse från Täby, Vallentuna, Österåkers och Norrtälje kommuner att förhandla om förlängning av Roslagsbanan till Arlanda. En sådan förlängning skulle öka tillgängligheten även för Danderyds kommun. Hur många bostäder kan Danderyds kommun åta sig att själv eller genom annan uppföra (färdigställda bostäder), till följd av en förlängning av Roslagsbanan till Arlanda? Vänligen ange antal bostäder både med respektive utan en förlängning av Roslagsbanan till Arlanda.**

Danderyds kommun bedömer inte att några nya bostäder kan tillkomma i kommunen till följd av en förlängning av Roslagsbanan till Arlanda.

Danderyds kommun 2015-11-06


Olle Reichenberg
Kommunstyrelsens ordförande


Åsa Heribertson
Kommundirektör

Beräkningar/nyttoanalyser till Sverigeförhandlingen

Arbetsmaterial 2015-11-03



Skattning av lokalnytta vid Danderyd Norra

- Lokaler omfattar i denna beräkning i första hand handel och samhällsservice men inte kontor eftersom bedömningen är att marknadsvillkoren är för svaga för att tillföra kontor på denna plats (detta gäller även om tillgängligheten förbättras, eftersom en tillgänglighetsförbättring i Danderyd inte sker isolerat, övriga regionen kommer dessförinnan att stärkas, vilket skärper konkurrensen ytterligare på kontorsmarknaden i synnerhet för lokaliseringar av Danderyds typ).
- Bostädernas ökade marknadsvärde beräknas enligt metod som skattar det tillkommande värde som ges av ökad tillgänglighet. För lokaler kan beräkningen göras något annorlunda, då förutsättningen för ökad volym lokaler i denna miljö är direkt beroende av ett ökat antal boende – de nya bostäderna kan ses som ett villkor för att lokalerna ska tillföras. Byggrättsvärdet blir därmed lika med lokalnyttan.
- Byggrättsvärdet för lokaler av denna typ uppskattas till 0 - 2 000 kr/kvm beroende på typ av verksamhetslokal. Merparten av lokalerna genererar sannolikt så låga driftnetton att byggrättsvärdet är obefintligt. Med antagande om att 1/4 av byggrätterna för lokaler har ett genomsnittligt värde om 1 000 kr/kvm blir den totala lokalnyttan $153\,450 \text{ kvm} \times \frac{1}{4} \times 1\,000 = 38 \text{ mnkr}$
- Slutsatsen är att lokalnyttan vid Danderyd Norra är försumbar i relation till bostadsnyttan.

(153 450 kvm BTA lokalarea är enligt tidigare underlag från Danderyds kommun, vilket överslagsmässigt uppfattas som rimligt för att täcka behov av samhällsservice och viss kommersiell närservice / handel)

Bostadsnytta vid Danderyds sjukhus och Mörby centrum

- Utgångspunkten är en skattning av förändrad tillgänglighet vid Danderyds sjukhus och Mörby centrum under förutsättning att gul linje byggs ut till Täby med två stationer i Danderyd, Mörby centrum och Danderyd Norra.
 - I nuläget är restiderna >30 min till kontorsområdena i Arenastaden, Hagastaden och Solna Business park. Gul linje gör det möjligt att nå dessa områden inom 30 min. Antas att dessa områden byggs ut enligt plan summerar dagbefolkningen till totalt 90 000 personer (80 000 exkl Solna Business park, gäller för Danderyds sjukhus om direkt koppling med gul linje saknas).
- Modellsattade effekter på bostadspriserna givet ökad tillgänglighet med 90 000 respektive 80 000 personer är enligt följande:
 - Mörby centrum (+ 90 000 personer i ökad tillgänglighet): + 3 600 kr/kvm eller + 8%
Vilket ger en bostadsnytta om 1 000 bostäder x 3 600 kr/kvm x 78 kvm = 281 mnkr
 - Danderyds sjukhus (+ 90 000 personer i ökad tillgänglighet): + 3 300 kr/kvm eller + 8%
Vilket ger en bostadsnytta om 2 000 bostäder x 3 300 kr/kvm x 78 kvm = 515 mnkr
 - Danderyds sjukhus (+ 80 000 personer i ökad tillgänglighet): + 3 100 kr/kvm eller + 7%
Vilket ger en bostadsnytta om 2 000 bostäder x 3 100 kr/kvm x 78 kvm = 484 mnkr

Kommentar: Lokalnyttan vid Danderyds sjukhus och Mörby centrum ger med försiktiga antaganden nytta i samma storleksordning som vid Danderyd Norra. Med mer offensiva antaganden kan möjligheterna att knyta samman Danderyds sjukhus i en triangel med Karolinska och Stockholms universitet ses som en möjlighet med potential att ge underlag för stora volymer nya lokaler för t ex utbildning, forskning och life science. Handeln i Mörby centrum skulle dra nytta av en utveckling som stärker dagbefolkningen i närmiljön. Kontorsmarknaden skulle i sin tur stärkas av ett förbättrat handels- och serviceutbud. Sammantaget är det möjligt att teckna scenarier som tar sin utgångspunkt i strategiskt viktiga infrastrukturkopplingar och som leder till stora näringslivs- och lokalnyttor.

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

Rikard Berg von Linde

rikard.bergvonlinde@evidensgruppen.se

Thomas Sandberg

thomas.sandberg@evidensgruppen.se

Evidens blw AB

Sibyllegatan 30, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se

