

Utvecklingsplan Kantarellen 4

Presentation KS 2015-05-04



Innehåll



- Inledning
- Nulägesbeskrivning och omvärldsanalys
- Utvecklingsscenarier
- Utgångspunkter för utvecklingen
- Strategi för utvecklingen

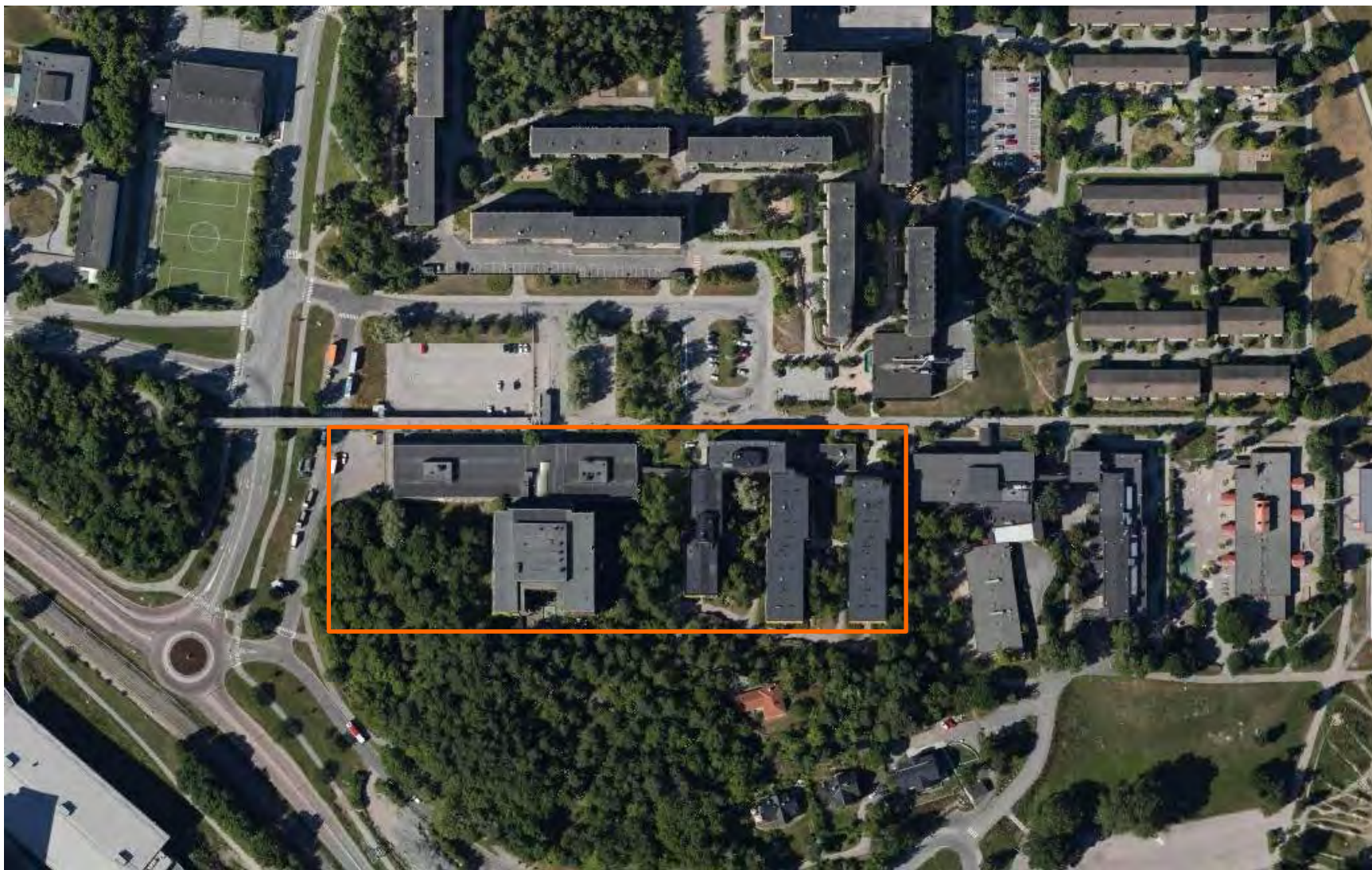
Området



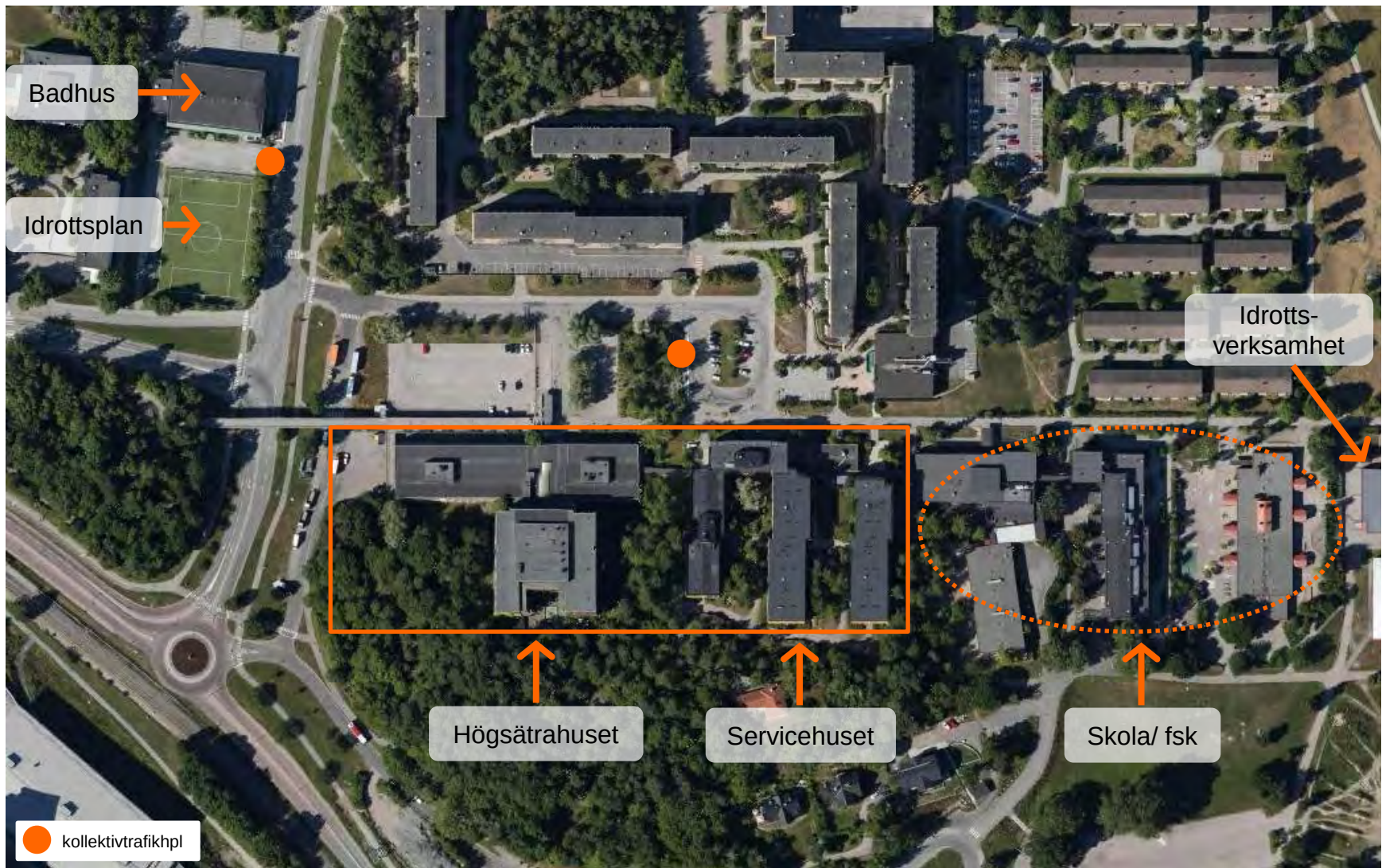
Mål med utvecklingen av Kantarellen 4

- Skapa en attraktiv livsmiljö som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så ekonomiskt fördelaktig som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad trygghet för boende och besökare
- Minska "institutionskänslan" i området
- Utgångspunkter:
 - Stödja översiktsplan 2012
 - Ägandet skall avgöras av stadens långsiktiga behov
 - Rivning av befintliga byggnader kan övervägas
 - Inte tillföra mer vård- och omsorgsboenden
 - Parkeringsbehovet skall lösas inom respektive fastighet
 - Att maximera antalet bostäder är inget självändamål

Avgränsning av utredningsområdet – del av fastigheten Kantarellen 4



Avgränsning av utredningsområdet – del av fastigheten Kantarellen 4

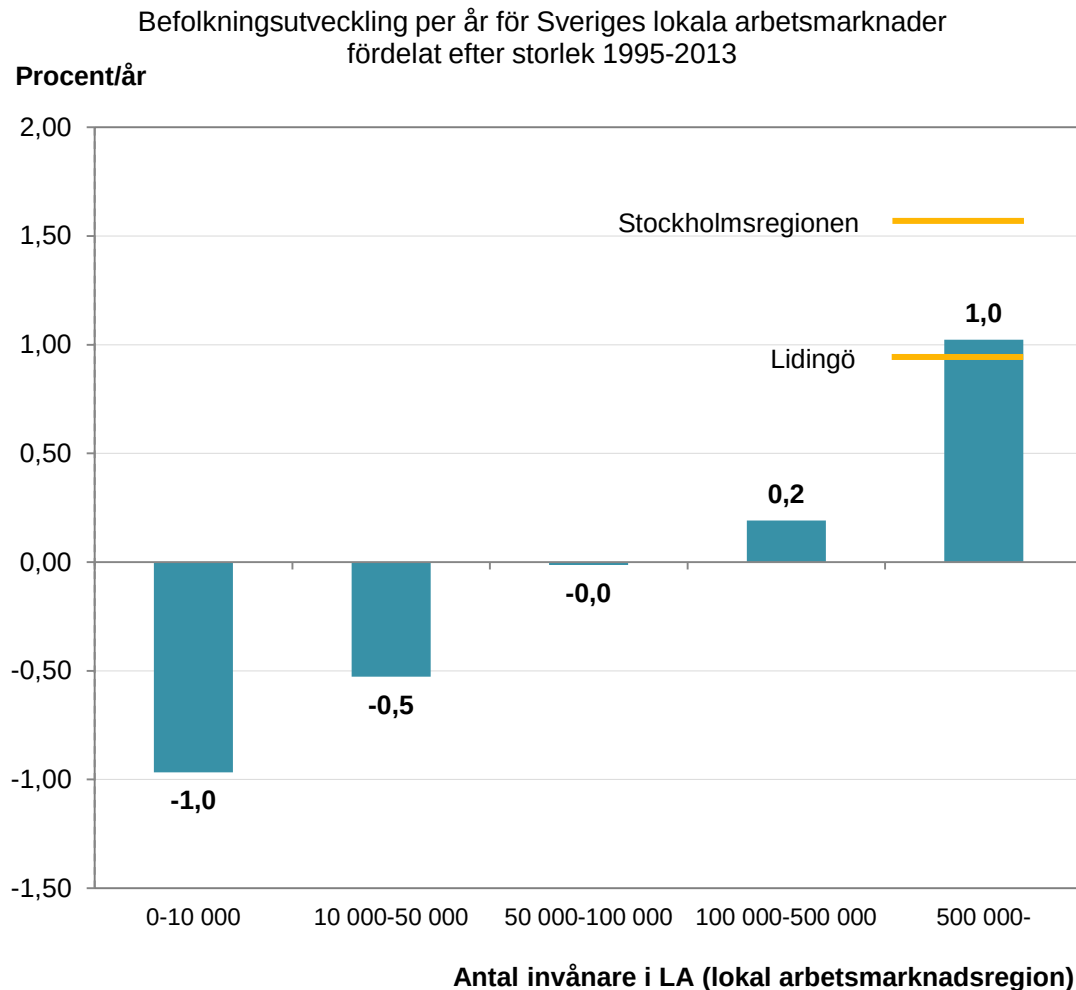


Innehåll



- Inledning
- Nulägesbeskrivning och omvärldsanalys
- Utvecklingsscenarier
- Utgångspunkter för utvecklingen
- Strategi för utvecklingen

Kraftig befolkningstillväxt i storstadsregionerna

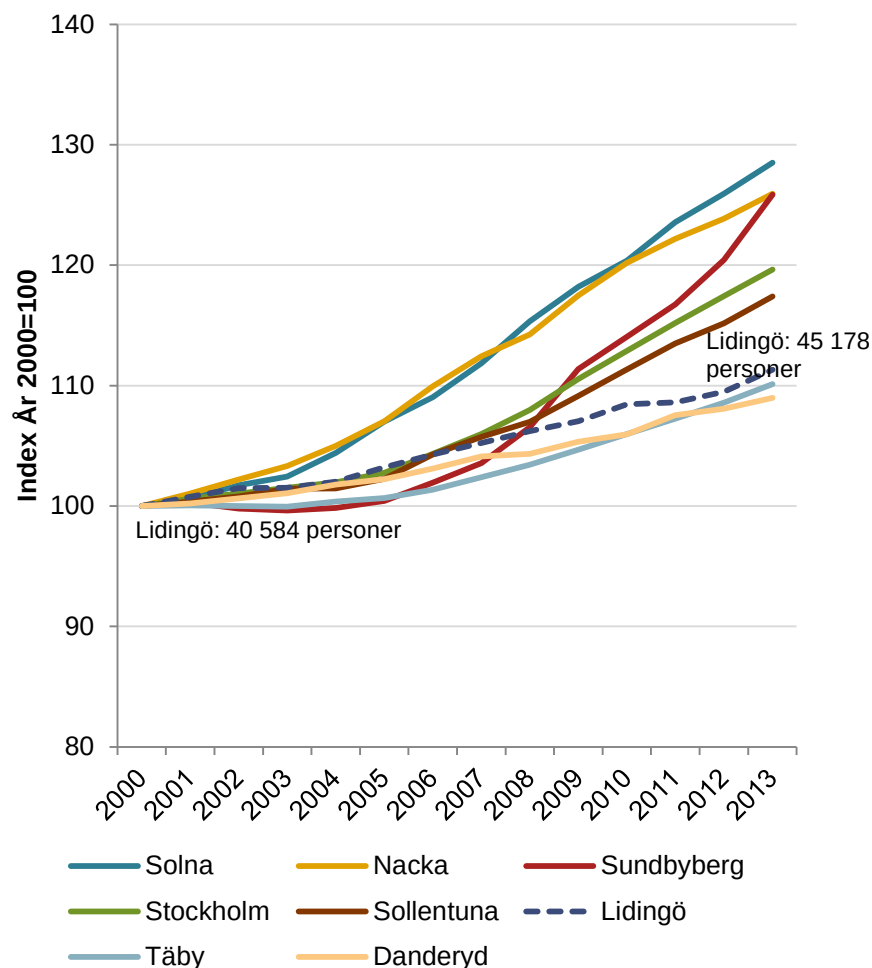


Källa: SCB och Evidens

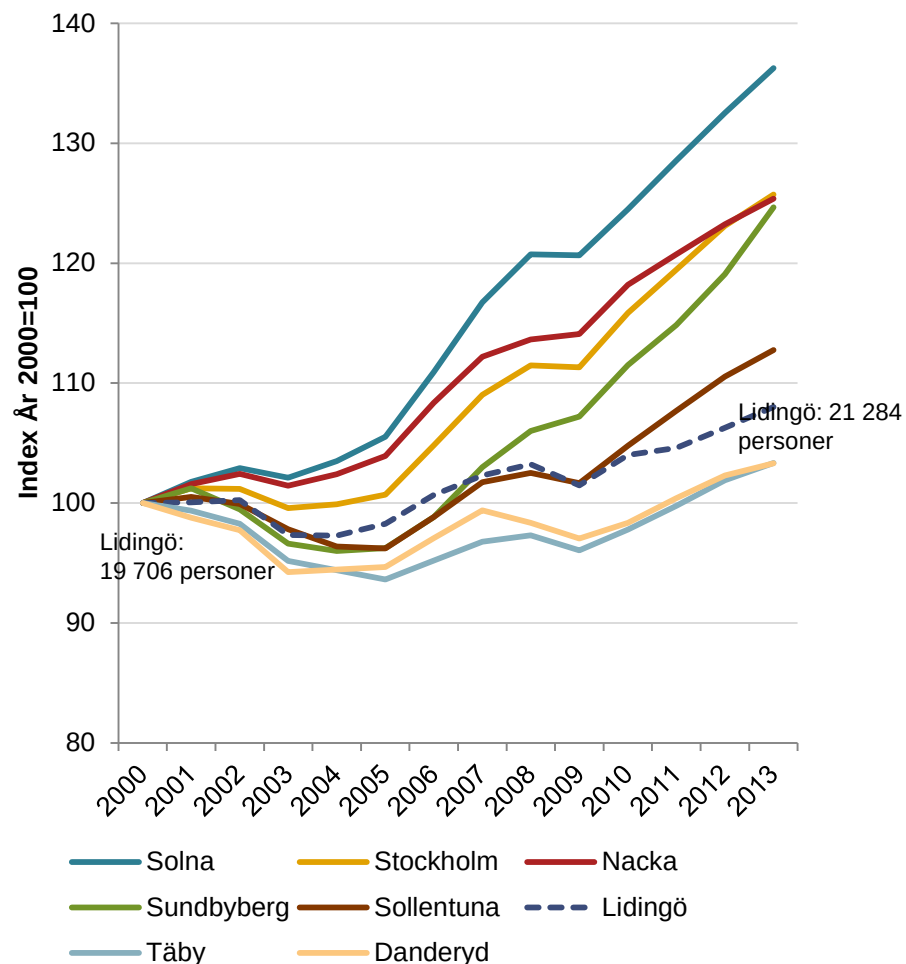
- Storstadsregionerna, dvs Stockholms, Göteborgs- och Malmöregionen, växer snabbt även i jämförelse med stora regioner i övriga Europa.
- Drivkraften bakom de stora regionernas tillväxt är företagens behov av stora närmarknader för att utvinna skalfördelar, samtidigt som hushåll söker mångfald i utbud av service, handel och kultur – detta sammantaget gör att stora regioner växer ifrån mindre regioner som istället krymper.
- Lidingö är en del av Stockholmsregionen men har trots det inte fullt ut dragit nytta av (avstått från?) regionens tillväxttakt

Befolknings- och sysselsättningstillväxten på Lidingö släpar efter regionen som helhet såväl som jämförbara kommuner

Befolkningsutveckling

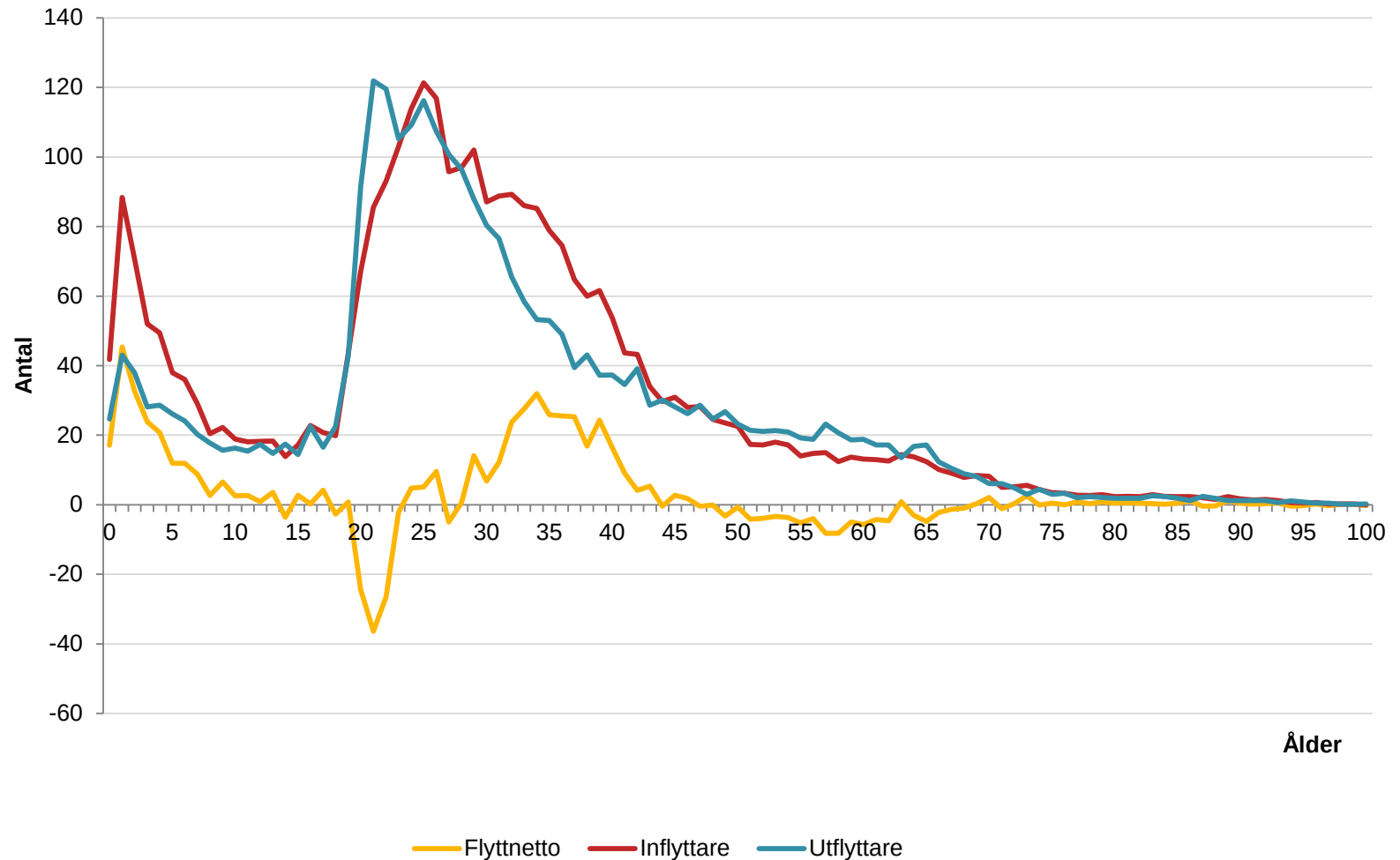


Sysselsättningsutveckling (nattbefolkning)



Positivt flyttnetto bland 30-40-åringar och negativt bland de som är drygt 20 år

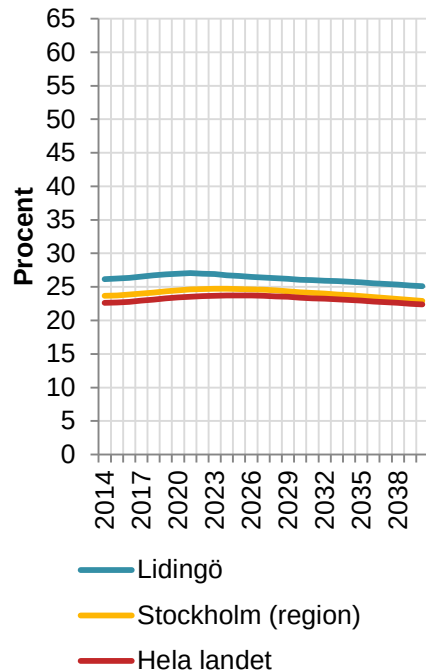
Flyttmönster efter ålder 2005-2013



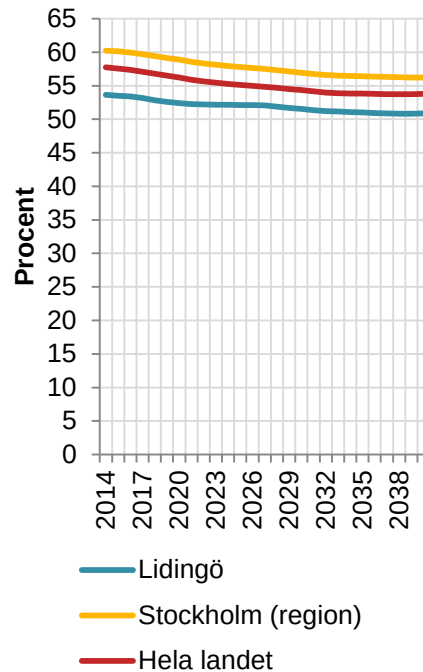
Källa: SCB och Evidens

Betydligt lägre andel i arbetsför ålder på Lidingö än i regionen och hela landet samt allt högre andel äldre

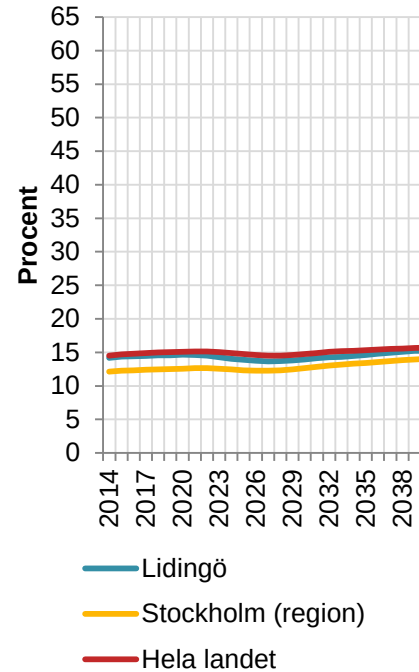
Befolkningsutveckling
prognos 0-19 år



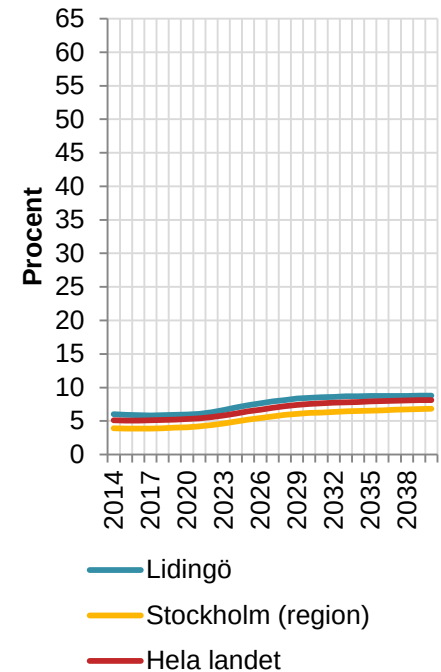
Befolkningsutveckling
prognos 20-64 år



Befolkningsutveckling
prognos 65-79 år



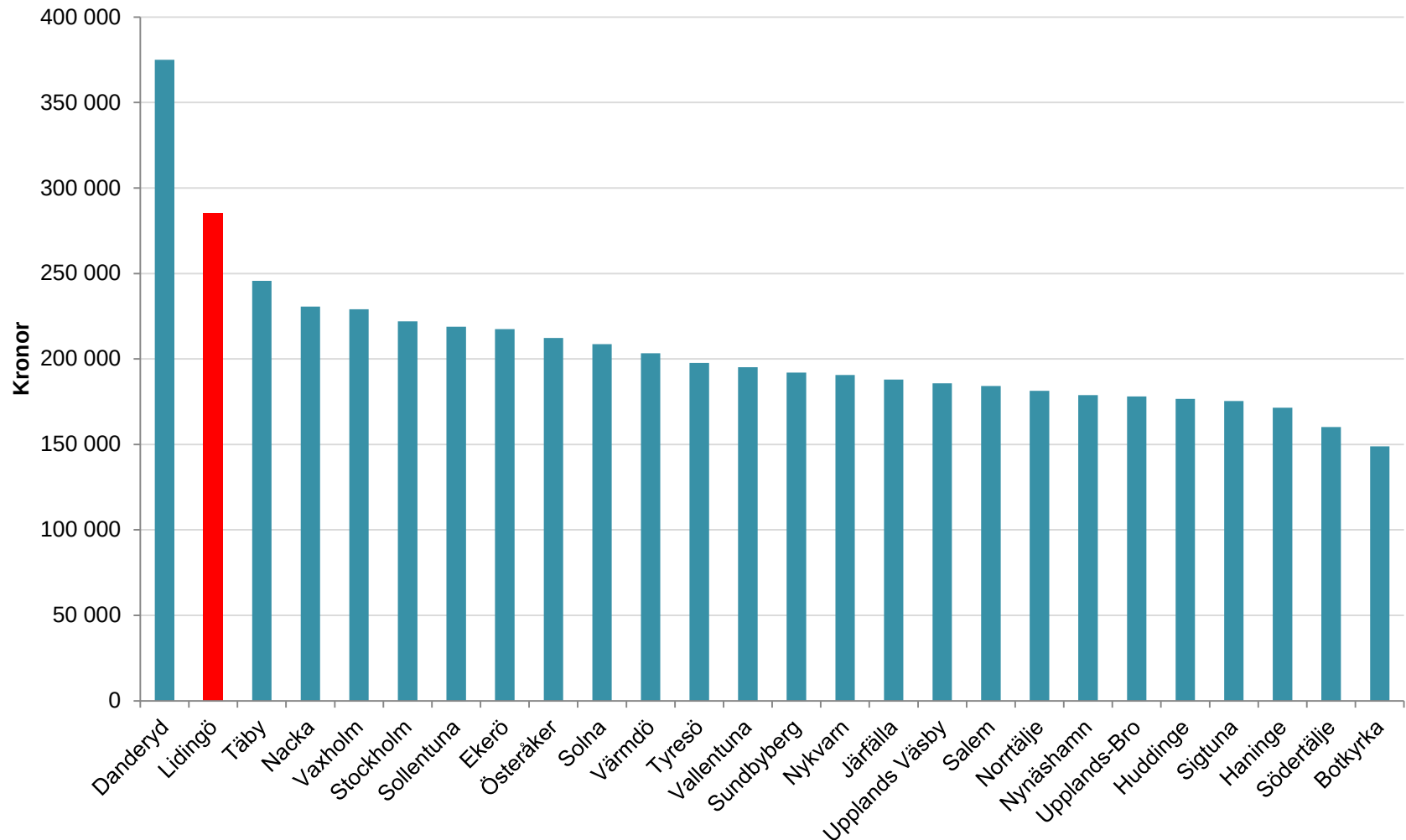
Befolkningsutveckling
prognos 80- år



Källa: SCB och Evidens

Hög disponibel inkomst på Lidingö, i länet är det endast Danderyd som har högre inkomster

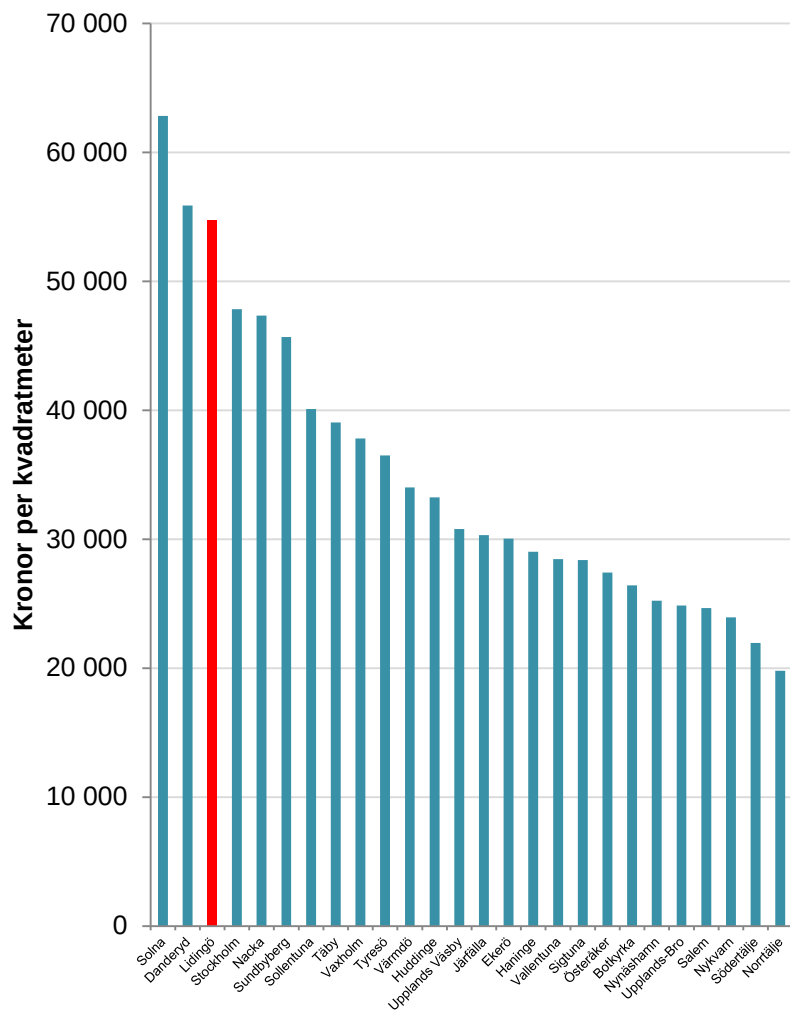
Disponibel inkomst per capita 2012



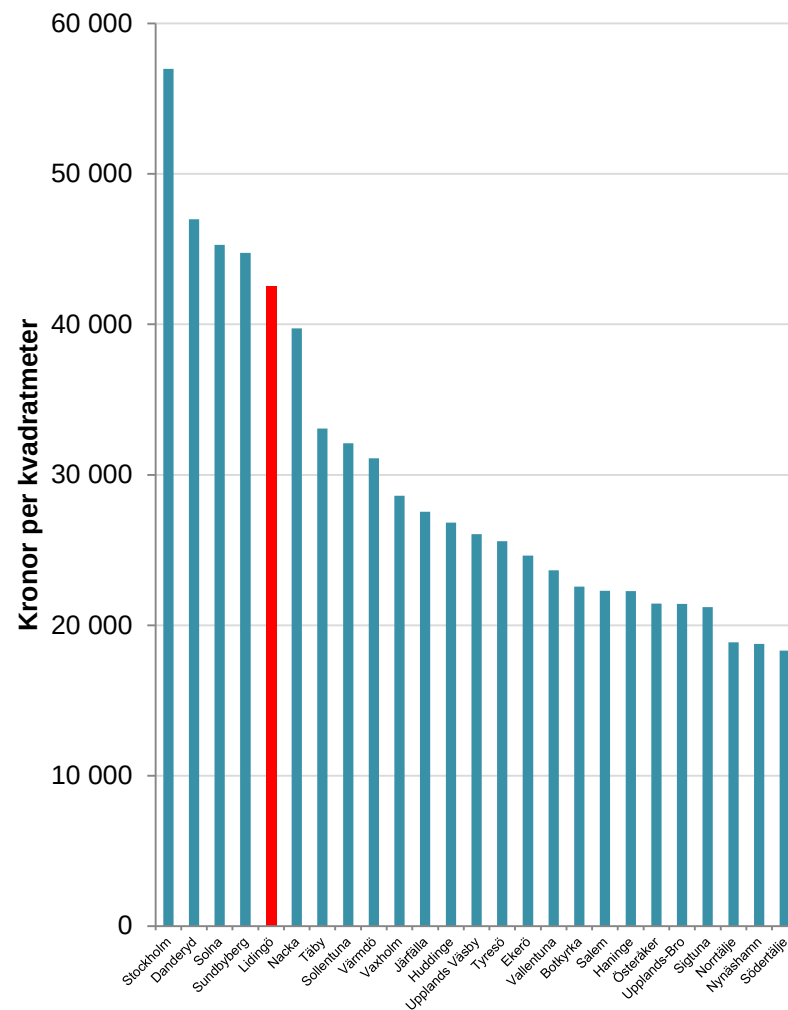
Källa: SCB och Evidens

Såväl småhuspriser som bostadsrättspriser är bland de högsta i länet

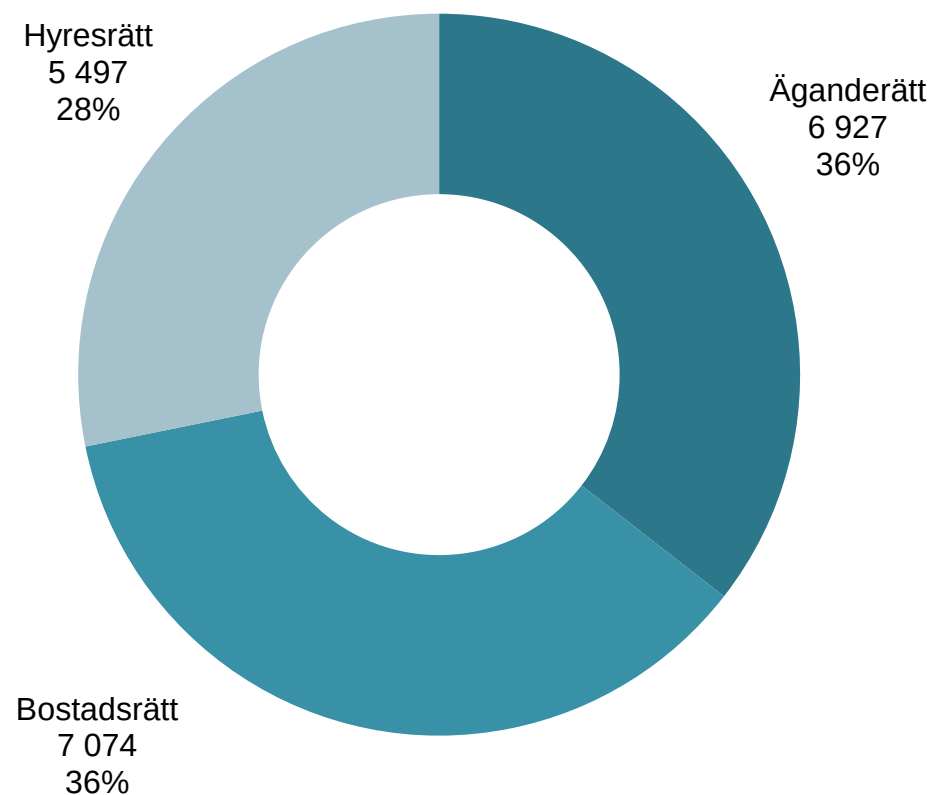
Småhuspriser 2014:3



Bostadsrättspriser 2014:3

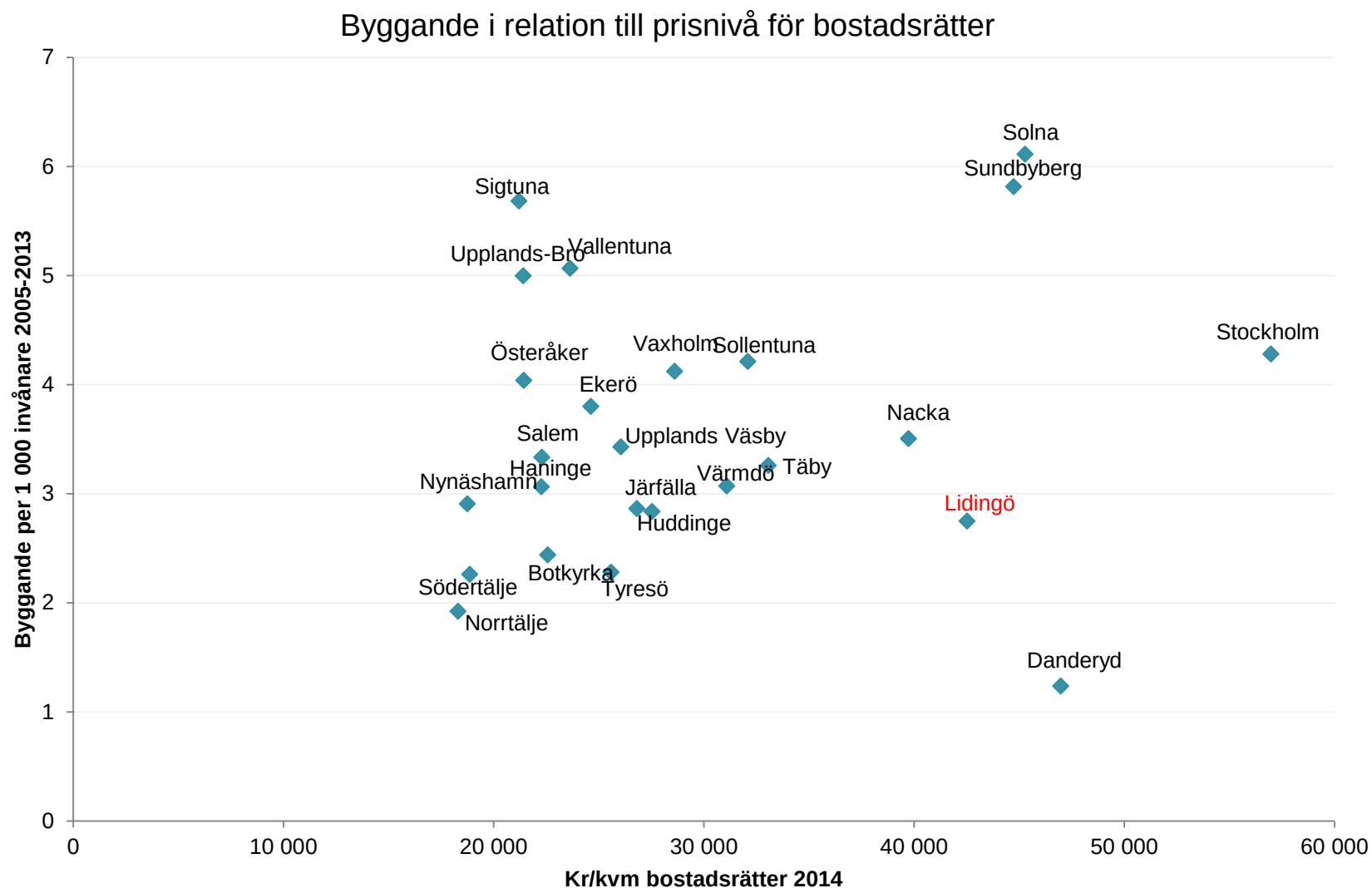


Lidingö har en jämn fördelning av olika boendeformer; småhus samt flerbostadshus med bostads- respektive hyresrätt, vilket är bra för Lidingös långsiktiga tillväxt



Källa: Lidingö stad och Evidens

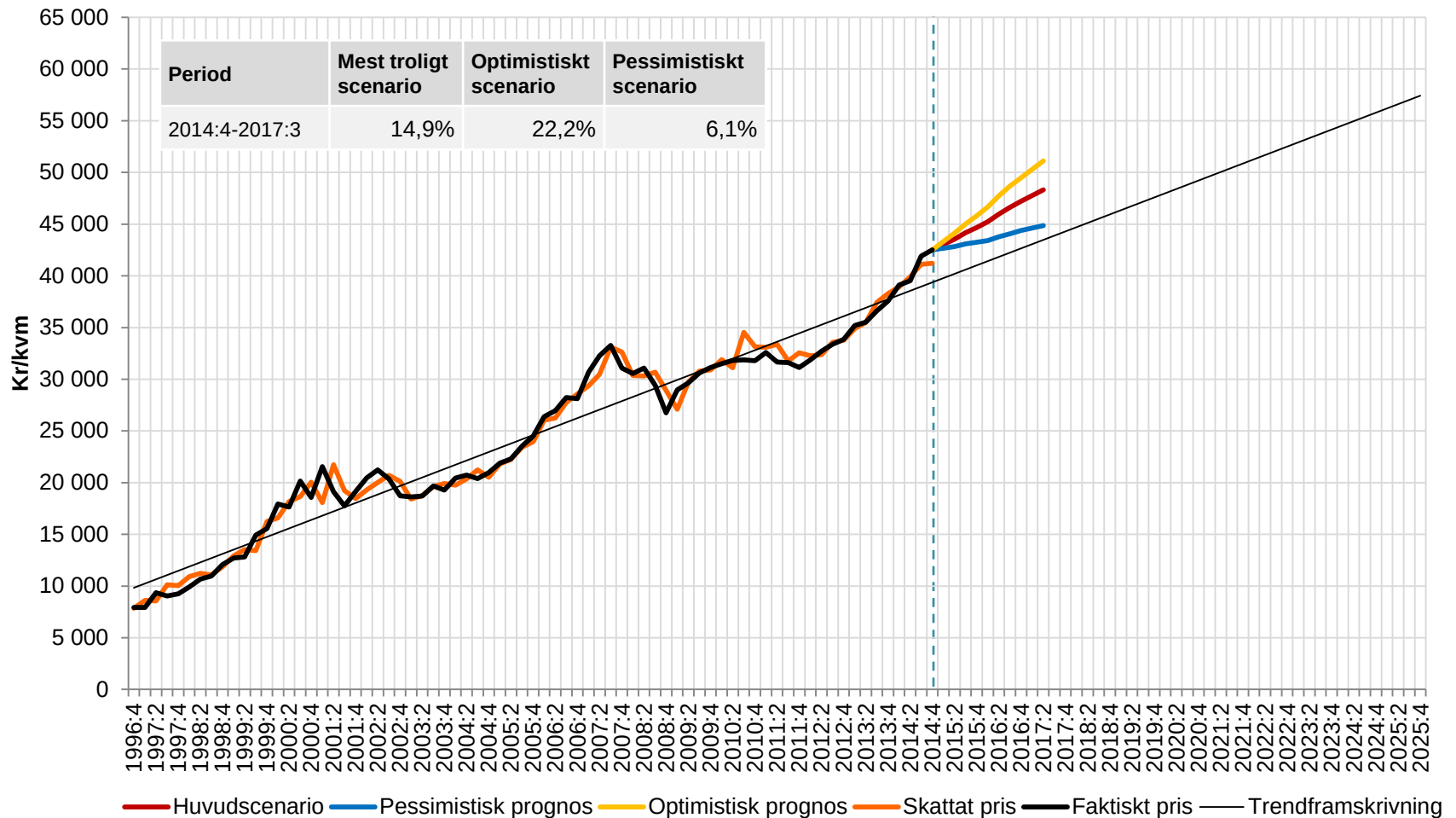
Lågt byggande på Lidingö i relation till den höga prisnivån



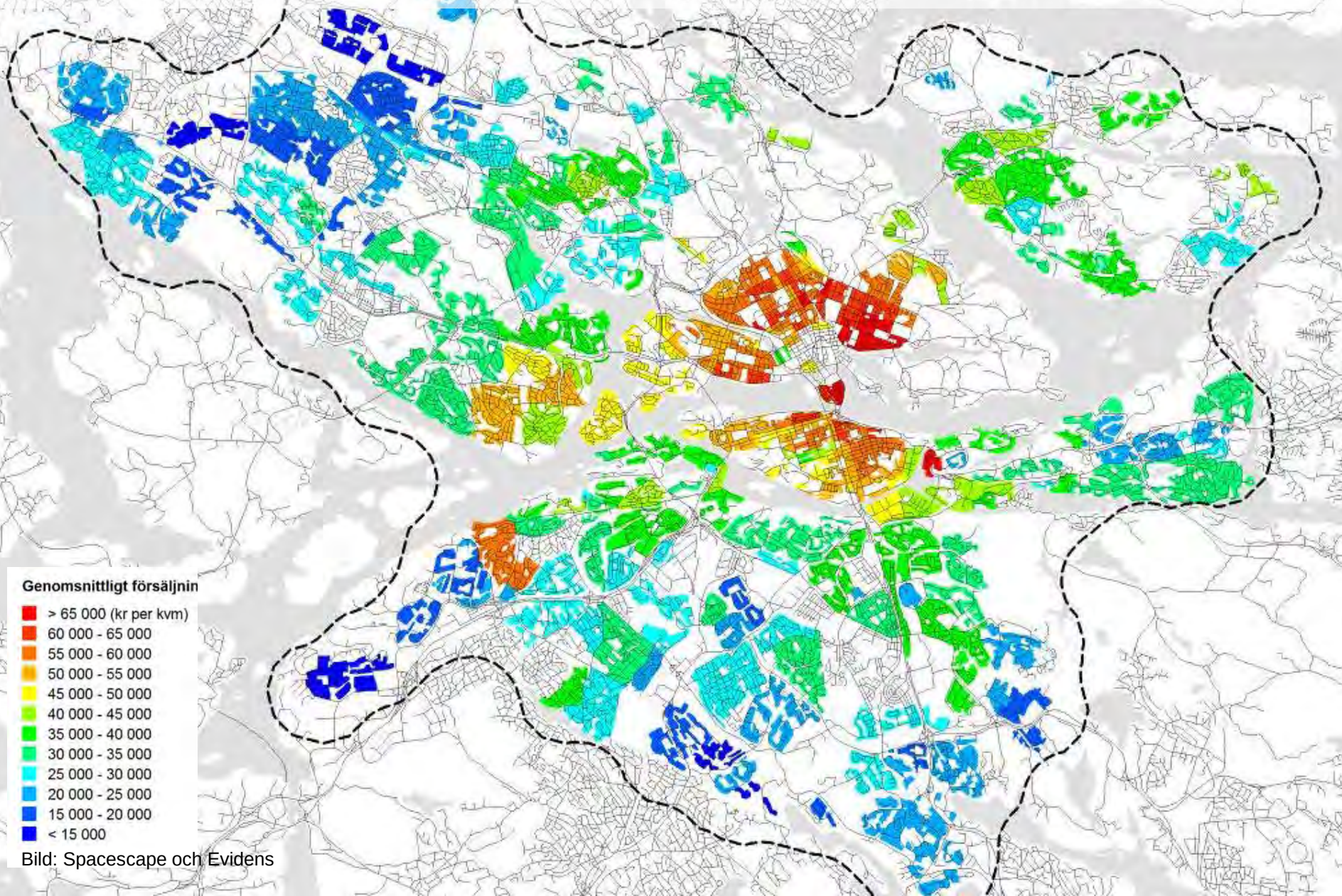
Källa: SCB, Värderingsdata och Evidens

Priserna i Stockholms närförort, där Lidingö ingår, förväntas öka med drygt fem procent per år. Trendframskrivning ger ökade priser med knappt 4 procent per år

Faktiskt pris, skattat pris och prognos i Stockholms närförort
1996:4-2025:4. Fasta priser 2014:4



Värdering av stadskvaliteter – studie baserad på drygt 7 000 överlåtelse på andrahandsmarknaden i 319 basområden



Stadskvalitetsmodellen för bostäder i flerfamiljshus förklarar 90 procent av variationen i pris

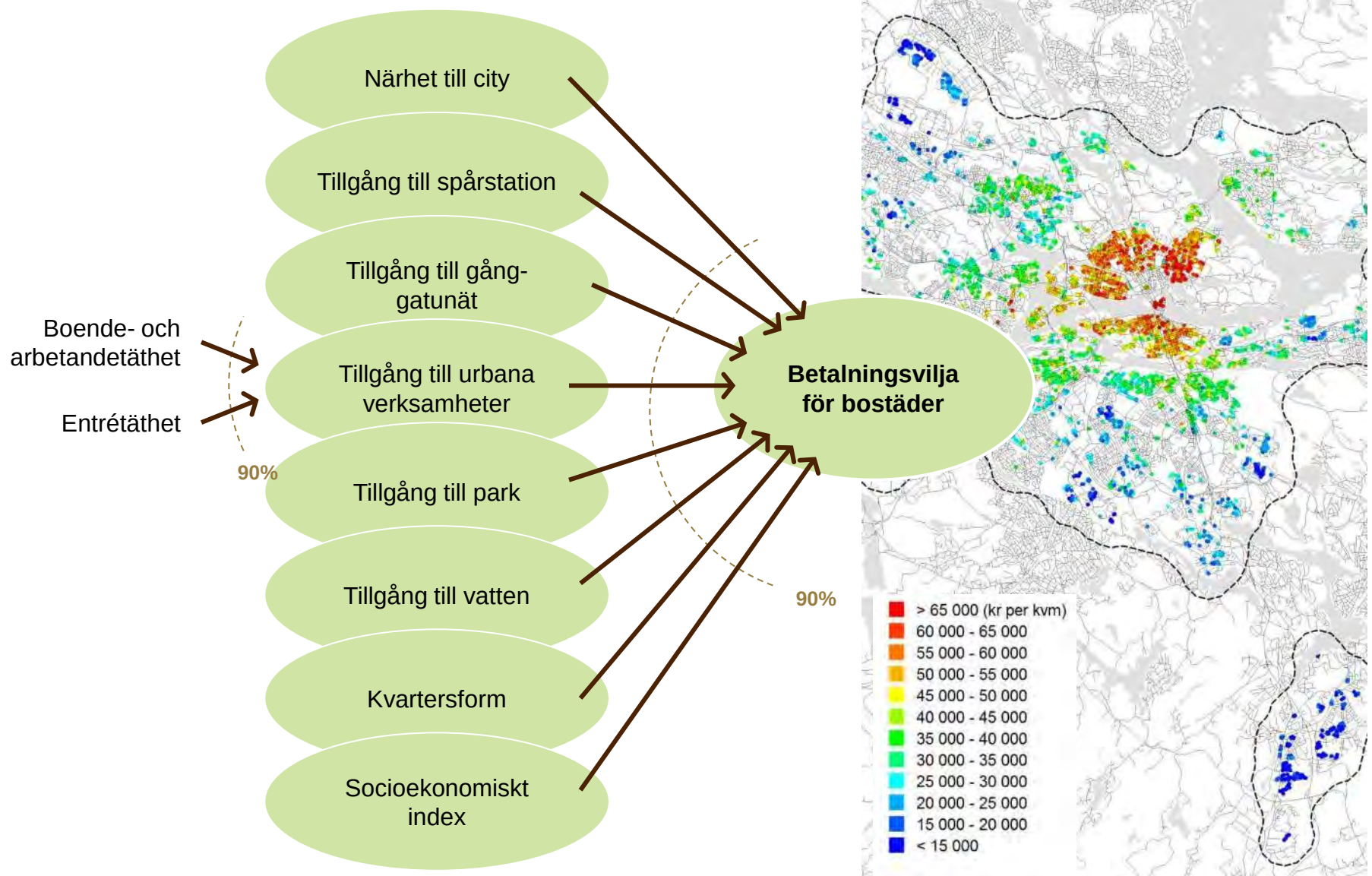
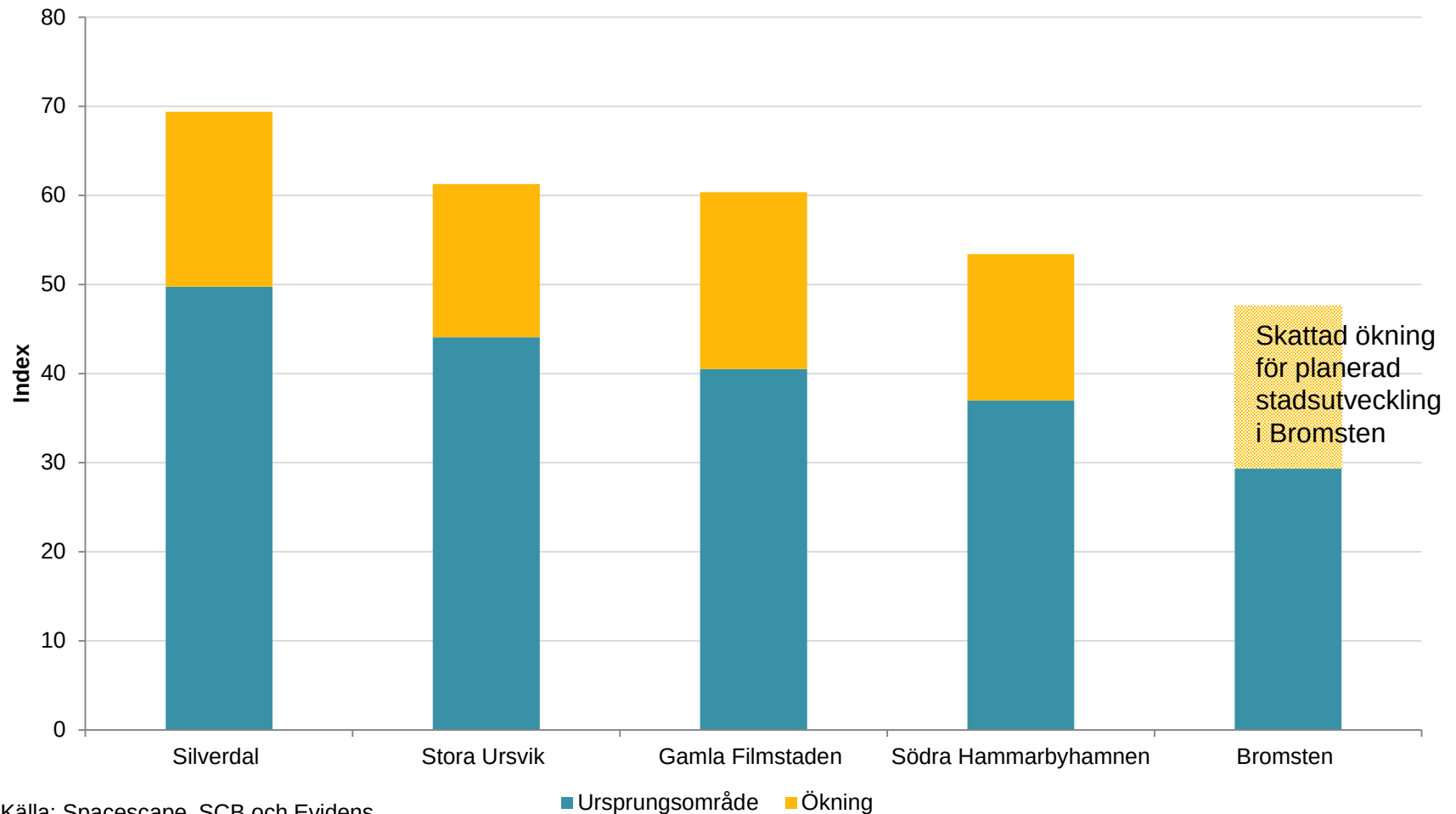


Bild: Spacescape och Evidens

Nyproduktion av bostäder förbättrar områdets socio-ekonomi – extra tydligt i starka miljöer

Ökning av socioekonomiskt index i nyproduktionsområden jämfört med kringliggande bebyggelse



Källa: Spacescape, SCB och Evidens

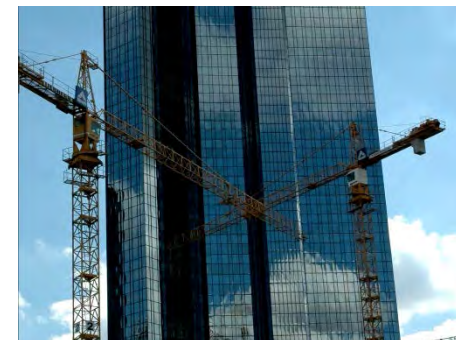
Enligt bedömning är betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter i Högsätra i dag drygt 51 000 kr/kvm



Varken kontor, handel eller industri/lager har förutsättningar att utvecklas i någon större omfattning på kommersiella villkor i Högsätra

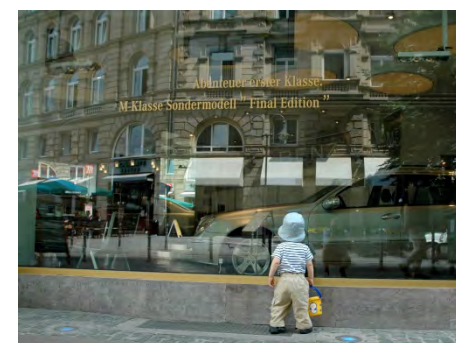
Kontorsmarknaden är svag och hyresnivån möjliggör inte nyproduktion

- Kontorsmarknaden på Lidingö är relativt svag men med potential till något högre hyresnivåer enligt Evidens modeller. Dock finns potentialen inte i anslutning till utredningsområdet utan snarare kring centrum
 - I mer perifera lägen såsom Högsätra/Gångsätra ligger hyresnivån på en än lägre nivå
- Kontorshyresnivån för Lidingö möjliggör i normalfallet inte nyproduktion av större mängd kontor på marknadsmässiga grunder varken i centrum eller i Högsätra



Hyresnivåerna indikerar att det är möjligt att tillföra nya handelslokaler i Lidingö centrum

- Lidingöbornas inköp av dagligvaror görs mestadels på ön men sällanköps görs till stor del i andra kommuner
- Hyresnivåerna indikerar att det är möjligt att skapa mer handelsyta i framförallt centrum. I Högsätra är förutsättningarna för etablering av handel i större skala på kommersiella villkor dåliga



Goda marknadsförutsättningar för lager och industri men låg hyresnivå

- Lager och industri trängs allt längre ut i regionens periferi
- Marknadsförutsättningarna för lager och industri på platsen är goda, men hyresnivån ligger under andra möjliga användningsområden
- Att prova utveckling av lager och industri i Högsätra går emot syfte och mål med utvecklingen av stadsdelen

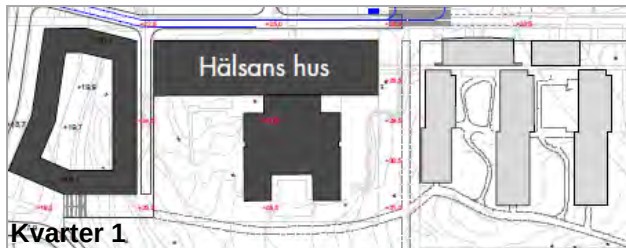


Innehåll

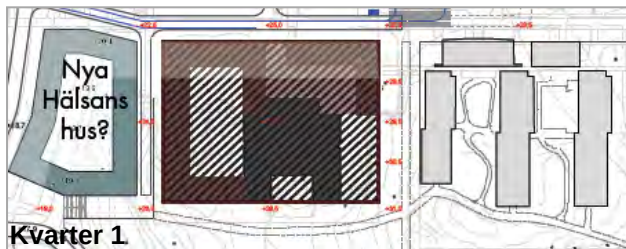


- Inledning
- Nulägesbeskrivning och omvärldsanalys
- Utvecklingsscenarier
- Utgångspunkter för utvecklingen
- Strategi för utvecklingen

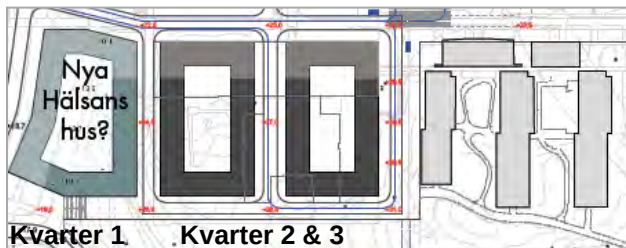
Fyra utvecklingsscenarier framtagna i syfte att översiktligt jämföra olika alternativ



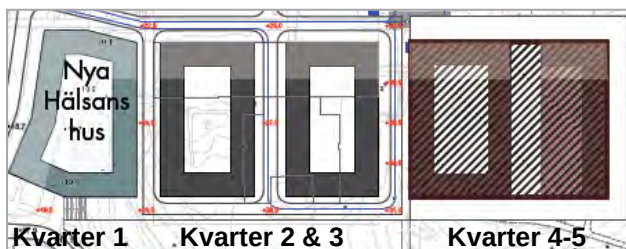
- 1 Scenario 1 - MINI:**
- | | |
|--|---------------------|
| – Kvarter 1 tillskapas väster om Högsätrahuset | kvm BTA 12 500 (ny) |
| – Högsätrahuset renoveras* | 23 000 |
| – Servicehuset renoveras | 16 000 |
| – Omkring 125 bostäder tillskapas | |



- 2 Scenario 2 – BYGGA TILL:**
- | | |
|--|---------------|
| – Kvarter 1 tillskapas, nya Hälsans Hus | 12 500 (ny) |
| – Högsätrahuset delvis renoverat/ tillbyggt (ny) | 16 500/15 000 |
| – Servicehuset renoveras | 16 000 |
| – Omkring 350 bostäder tillskapas | |



- 3 Scenario 3 – BYGGA NYTT:**
- | | |
|---|-------------|
| – Kvarter 1 tillskapas, nya Hälsans Hus | 12 500 (ny) |
| – Högsätrahuset rivs, ersätts med 2 nya kvarter | 23 000 (ny) |
| – Servicehuset renoveras | 16 000 |
| – Omkring 260 bostäder tillskapas | |



- 4 Scenario 4 – MAX:**
- | | |
|--|-------------|
| – Kvarter 1 tillskapas, nya Hälsans Hus | 12 000 (ny) |
| – Högsätrahuset rivs, ersätts med två nya kvarter | 23 000 (ny) |
| – Serviceboendet rivs, ersätts med 1-2 kvarter | 18 000 (ny) |
| – Servicehus inryms i kvarter som ersätter Högsätrahuset | |
| – Omkring 340 bostäder tillskapas | |

* I kalkylen antas Bostadshotell som hyresgäst

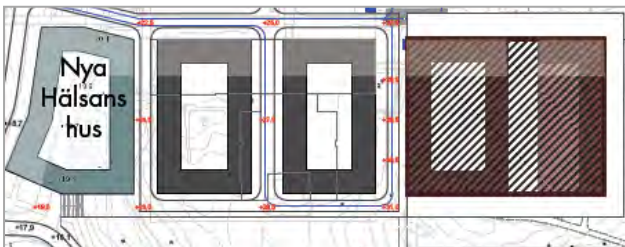
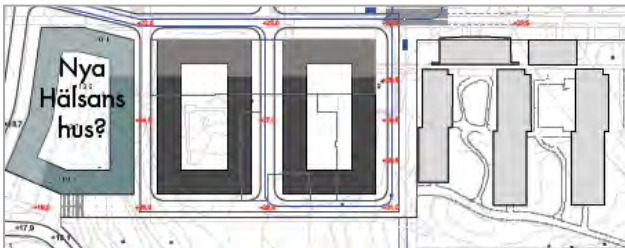
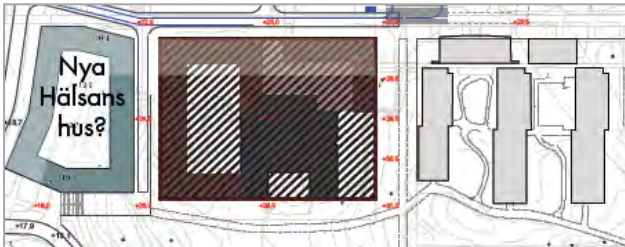
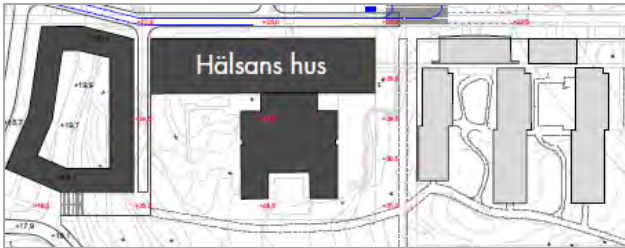
Sammanfattning av SWOT-analyser



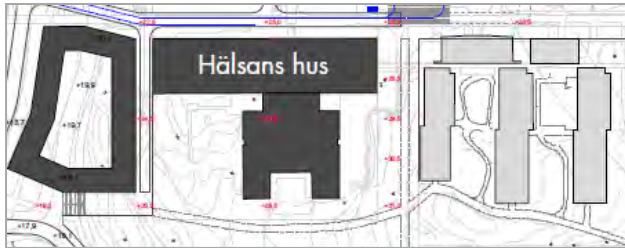
- Attraktivare livsmiljö
- Bättre entré till området



- Evakueringsproblem
- Parkeringsproblem
- Risk för hög vakans
- Barriär

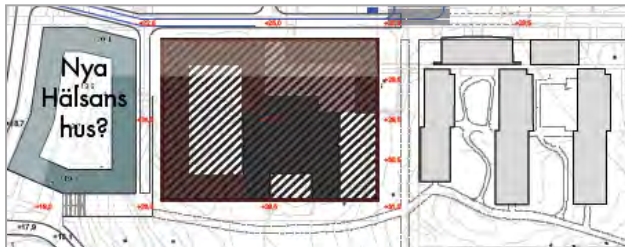


Sammanfattning av SWOT-analyser



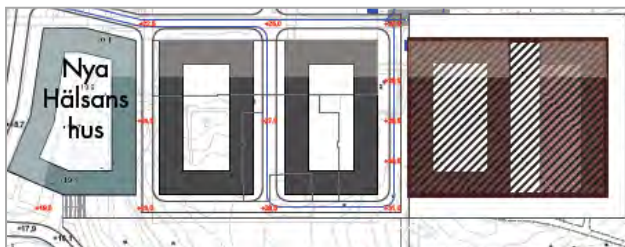
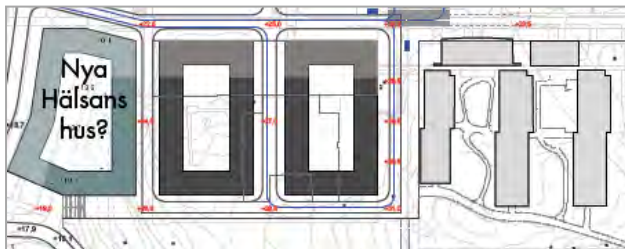
- Attraktivare livsmiljö
- Bättre entré till området

- Evakueringsproblem
- Parkeringsproblem
- Risk för hög vakans
- Barriär

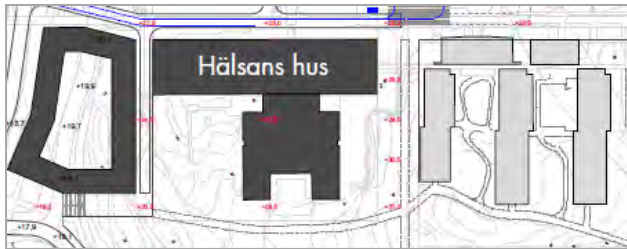


- Än attraktivare livsmiljö
- Nya Hälsans hus = attraktiva lokaler
- Genomförbarhet

- Parkeringsproblem
- Svår renovering högdelen?
- Tillräckligt attraktiva bostäder?

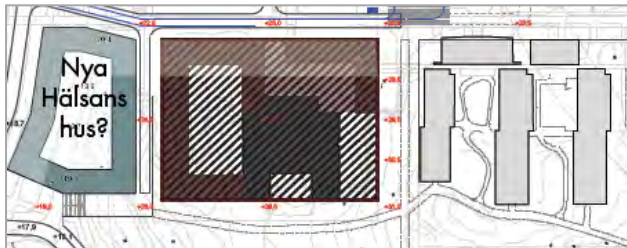


Sammanfattning av SWOT-analyser



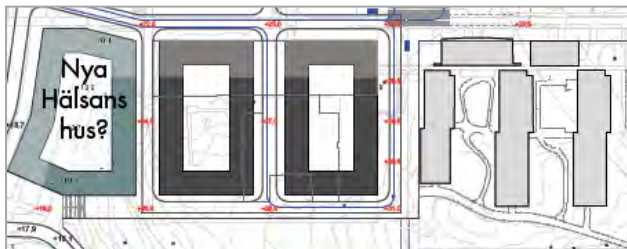
- Attraktivare livsmiljö
- Bättre entré till området

- Evakueringsproblem
- Parkeringsproblem
- Risk för hög vakans
- Barriär



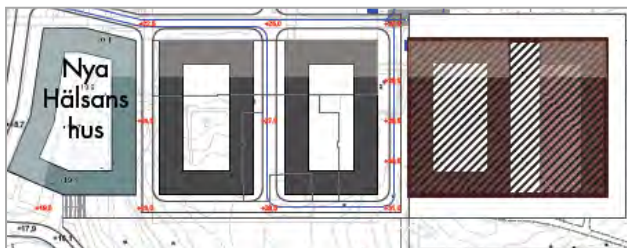
- Än attraktivare livsmiljö
- Nya Hälsans hus = attraktiva lokaler
- Genomförbarhet

- Parkeringsproblem
- Svår renovering högdelen?
- Tillräckligt attraktiva bostäder?

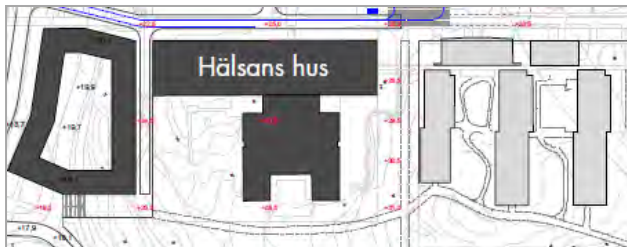


- Än attraktivare livsmiljö, institutionskänslan borta
- Nya Hälsans hus
- P-behov möjligt lösa
- Mycket bygggrätter

- Nyproduktionshyra?
- Miljöpåverkan?

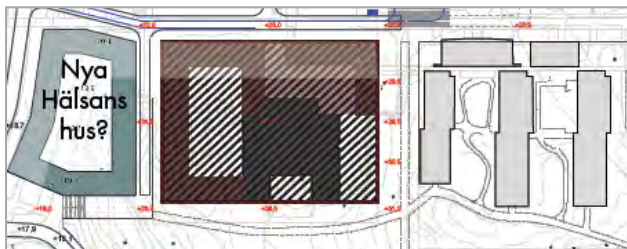


Sammanfattning av SWOT-analyser



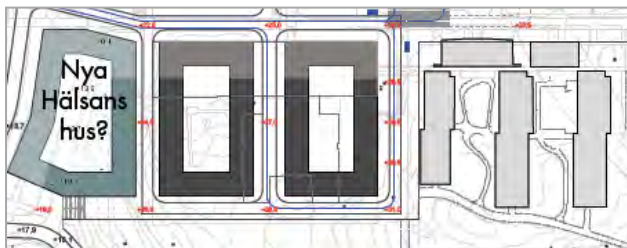
- Attraktivare livsmiljö
- Bättre entré till området

- Evakueringsproblem
- Parkeringsproblem
- Risk för hög vakans
- Barriär



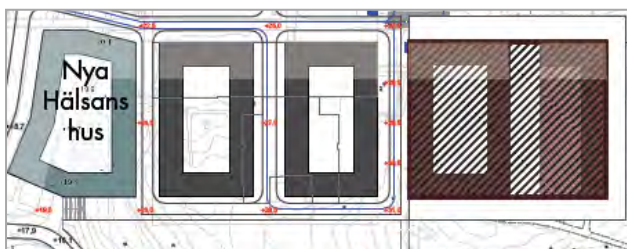
- Än attraktivare livsmiljö
- Nya Hälsans hus = attraktiva lokaler
- Genomförbarhet

- Parkeringsproblem
- Svår renovering högdelen?
- Tillräckligt attraktiva bostäder?



- Än attraktivare livsmiljö, institutionskänslan borta
- Nya Hälsans hus
- P-behov möjligt lösa
- Mycket bygggrätter

- Nyproduktionshyra?
- Miljöpåverkan?



- Enligt ovan
- Torget framför kan utv
- Kan genomföras i framtiden

- Opinion
- Miljöpåverkan?

Jämförande kalkyler - sammanfattande tabell

Alternativ	Scenario 1: - Nytt kvarter 1, - Högsätrahuset renoveras - Servicehus renoveras.	Scenario 2: - Nytt kvarter 1, Hälsans Hus - Högsätrahuset rivs delvis, renoveras, byggs till - Servicehus renoveras.	Scenario 3: - Nytt kvarter 1, Hälsans Hus - Högsätrahuset rivs, kvarter 2 och 3 byggs - Servicehus renoveras.	Scenario 4: - Nytt kvarter 1, Hälsans Hus - Högsätrahuset rivs, kvarter 2 och 3 byggs - Servicehuset rivs - Nytt servicehus tillskapas
Bokfört värde (Mkr)	140	140	140	140
Rivning (Mkr)	0	40	70	120
Investering (Mkr)	390 – 590*	265	265	475
Försäljning byggrätter (Mkr)	150	290	330	420
Marknadsvärde byggnader (Mkr)	550	320	320	425
Vinst i projektet (%)	30 – (-5)%*	35 %	40%	15%
Nettovärde för scenario (Mkr)	170 – (-30)	165	175	160

* Spannet avser investeringskostnad 16 000 respektive 24 000 kr/kvm

För- och nackdelar för kommunen med att äga respektive hyra vård- och omsorgslokaler i Högsätra – Äga rekommenderas

	+	-
Äga, nya Hälsans Hus	• Rådighet: • Flexibilitet, möjlighet att anpassa efter förändrade behov • Lättare göra investeringar • Möjlighet att påverka hyresgästsammansättningen • Kluster	• Högre ekonomisk risk: • Stort projekt, organisatoriskt belastande
Hyra i bottenvåningar	• Levande bottenvåningar, stadsmässighet • Lägre ekonomisk risk	• Problematisk omlokalisering av verksamheterna. Mycket måste byggas samtidigt för att verksamheterna skall kunna flyttas utan avbrott i verksamheter • Långsiktighet? • Beroende av fastighetsägarens goda vilja för investeringar

Innehåll



- Inledning
- Nulägesbeskrivning och omvärldsanalys
- Utvecklingsscenarier
- Utgångspunkter för utvecklingen
- Strategi för utvecklingen

Återkoppling till mål

- Skapa en attraktiv livsmiljö som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så ekonomiskt fördelaktig som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad trygghet för boende och besökare
- Minska "institutionskänslan" i området

Återkoppling till mål

- Skapa en **attraktiv livsmiljö** som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så ekonomiskt fördelaktig som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad trygghet för boende och besökare
- Minska "institutionskänslan" i området

- **Attraktiv livsmiljö:** Ur ett stadsbyggnadsperspektiv ökar attraktiviteten ju fler nya kvarter/ bostäder som tillförs

Återkoppling till mål

- Skapa en **attraktiv livsmiljö** som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så ekonomiskt fördelaktig som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad **trygghet** för boende och besökare
- Minska "institutionskänslan" i området

- **Attraktiv livsmiljö:** Ur ett stadsbyggnadsperspektiv ökar attraktiviteten ju fler nya kvarter som tillförs
- **Trygghet:** Tryggheten ökar med ökande antal nya kvarter

Återkoppling till mål

- Skapa en **attraktiv livsmiljö** som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så ekonomiskt fördelaktig som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad **trygghet** för boende och besökare
- **Minska "institutionskänslan"** i området

- **Attraktiv livsmiljö:** Ur ett stadsbyggnadsperspektiv ökar attraktiviteten ju fler nya kvarter som tillförs
- **Trygghet:** Tryggheten ökar med ökande antal nya kvarter
- **Minskad institutionskänsla:** I takt med att fler kvarter tillförs minskar institutionskänslan

Återkoppling till mål

- Skapa en **attraktiv livsmiljö** som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så **ekonomiskt fördelaktig** som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad **trygghet** för boende och besökare
- **Minska "institutionskänslan"** i området

- **Attraktiv livsmiljö:** Ur ett stadsbyggnadsperspektiv ökar attraktiviteten ju fler nya kvarter som tillförs
- **Trygghet:** Tryggheten ökar med ökande antal nya kvarter
- **Minskad institutionskänsla:** I takt med att fler kvarter tillförs minskar institutionskänslan
- **Ekonomiskt fördelaktigt:** Attraktiva byggrätter tillskapas i alla alternativ, men fler ju mer som nyproduceras

Återkoppling till mål

- Skapa en **attraktiv livsmiljö** som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så **ekonomiskt fördelaktig** som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad **trygghet** för boende och besökare
- **Minska "institutionskänslan"** i området

- **Attraktiv livsmiljö:** Ur ett stadsbyggnadsperspektiv ökar attraktiviteten ju fler nya kvarter som tillförs
- **Trygghet:** Tryggheten ökar med ökande antal nya kvarter
- **Minskad institutionskänsla:** I takt med att fler kvarter tillförs minskar institutionskänslan
- **Ekonomiskt fördelaktigt:** Attraktiva byggrätter tillskapas i alla alternativ, men fler ju mer som nyproduceras

Scenario 1:

Hög risk,
vakans
Evakuering?
Parkering?

Återkoppling till mål

- Skapa en **attraktiv livsmiljö** som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så **ekonomiskt fördelaktig** som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad **trygghet** för boende och besökare
- **Minska "institutionskänslan"** i området

- **Attraktiv livsmiljö:** Ur ett stadsbyggnadsperspektiv ökar attraktiviteten ju fler nya kvarter som tillförs
- **Trygghet:** Tryggheten ökar med ökande antal nya kvarter
- **Minskad institutionskänsla:** I takt med att fler kvarter tillförs minskar institutionskänslan
- **Ekonomiskt fördelaktigt:** Attraktiva byggrätter tillskapas i alla alternativ, men fler ju mer som nyproduceras

Scenario 1:

Hög risk,
vakans
Evakuering?
Parkering?

Scenario 2:

Osäkerhet
Attraktiva
bostäder i
högdel?
Parkering?

Återkoppling till mål

- Skapa en **attraktiv livsmiljö** som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så **ekonomiskt fördelaktig** som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad **trygghet** för boende och besökare
- **Minska "institutionskänslan"** i området

- **Attraktiv livsmiljö:** Ur ett stadsbyggnadsperspektiv ökar attraktiviteten ju fler nya kvarter som tillförs
- **Trygghet:** Tryggheten ökar med ökande antal nya kvarter
- **Minskad institutionskänsla:** I takt med att fler kvarter tillförs minskar institutionskänslan
- **Ekonomiskt fördelaktigt:** Attraktiva byggrätter tillskapas i alla alternativ, men fler ju mer som nyproduceras

Scenario 1:

Hög risk,
vakans
Evakuering?
Parkering?

Scenario 2:

Osäkerhet
Attraktiva
bostäder i
högdal?
Parkering?

Scenario 3:

Attraktivare
livsmiljö än 1-2
Parkering
lösbart
Bäst ekonomi

Återkoppling till mål

- Skapa en **attraktiv livsmiljö** som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så **ekonomiskt fördelaktig** som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad **trygghet** för boende och besökare
- **Minska "institutionskänslan"** i området

- **Attraktiv livsmiljö:** Ur ett stadsbyggnadsperspektiv ökar attraktiviteten ju fler nya kvarter som tillförs
- **Trygghet:** Tryggheten ökar med ökande antal nya kvarter
- **Minskad institutionskänsla:** I takt med att fler kvarter tillförs minskar institutionskänslan
- **Ekonomiskt fördelaktigt:** Attraktiva byggrätter tillskapas i alla alternativ, men fler ju mer som nyproduceras

Scenario 1:

Hög risk,
vakans
Evakuering?
Parkering?

Scenario 2:

Osäkerhet
Attraktiva
bostäder i
högdel?
Parkering?

Scenario 3:

Attraktivare
livsmiljö än 1-2
Parkering
lösbart
Bäst ekonomi

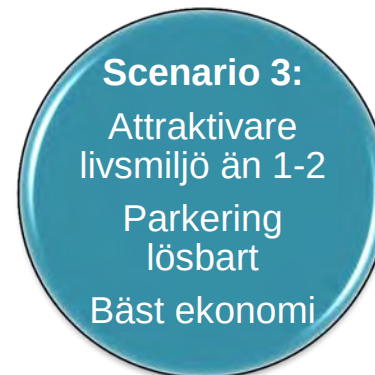
Scenario 4:

Än attraktivare
livsmiljö
Hög projektrisk
Kalkylmässigt
tveksamt

Återkoppling till mål

- Skapa en **attraktiv livsmiljö** som påverkar hela Högsätra positivt
- Den utveckling som föreslås skall vara så **ekonomiskt fördelaktig** som möjligt inom ramen för den exploatering som väljs
- Skapa ökad **trygghet** för boende och besökare
- **Minska "institutionskänslan"** i området

- **Attraktiv livsmiljö:** Ur ett stadsbyggnadsperspektiv ökar attraktiviteten ju fler nya kvarter som tillförs
- **Trygghet:** Tryggheten ökar med ökande antal nya kvarter
- **Minskad institutionskänsla:** I takt med att fler kvarter tillförs minskar institutionskänslan
- **Ekonomiskt fördelaktigt:** Attraktiva byggrätter tillskapas i alla alternativ, men fler ju mer som nyproduceras



Innehåll



- Inledning
- Nulägesbeskrivning och omvärldsanalys
- Utvecklingsscenarier
- Utgångspunkter för utvecklingen
- Strategi för utvecklingen

Strategi för utvecklingen av Kantarellen

1. Planera för en utveckling av området enligt scenario 3 – BYGG NYTT
 1. Inled med hälsans hus. 3D-fastighetsdelning
 2. Successiv utveckling österut
2. Helhetsgrepp över området
 - God dialog med boende i området
 - Koppla ihop utvecklingen med Dalénum



Referensbild White: Nya Älta Centrum

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.

Uppdragsansvarig: Anna Rogberg, 0733 81 80 94, anna.rogberg@evidensgruppen.se
Rikard Berg von Linde, 070 329 04 41, rikard.bergvonlinde@evidensgruppen.se
Thomas Sandberg, 070 670 01 70, thomas.sandberg@evidensgruppen.se
Christofer Salmén, 070 255 03 26 , christofer.salmen@evidensgruppen.se

Evidens blw AB
Sibyllegatan 30, 2 tr
114 43 Stockholm
Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se



3.3 Jämförande kalkyler

- För att ytterligare utvärdera och jämföra olika scenarier har översiktliga kalkyler gjorts. Syftet är att jämföra olika alternativ med varandra. Nedan redovisas ett sammandrag.

- Utgångspunkter för kalkyler: nuvärde/ marknadsvärde

- **Högsätrahuset:**

- Yta: 22 900 kvm
- Bokfört värde: 90 Mkr
- Driftnetto: 1.3 Mkr
- Vakans: 42%

- *Beskrivning av byggnad: hög tekniks skuld med stora tomställningar, antagande har gjorts om renoveringar av vakanta lokaler för uthyrbar standard*

- Bedömt marknadsvärde idag: **45 - 50 Mkr**

- **Servicehuset:**

- Yta: 15 600 kvm
- Bokfört värde: 50 Mkr
- Driftnetto: 5.5 Mkr
- Vakans: fullt uthyrt

- *Beskrivning av byggnad: teknisk skuld, delvis i behov av rotning. Ombyggnationsprojekt planerat*

- Bedömt marknadsvärde idag: **52 – 58 Mkr**

- Generella antaganden för alla scenarier:

- Höjden på nytillskapade byggnader kan vara mellan 4 och 5 våningar. I kalkylerna har en genomsnittlig höjd på 5 våningar använts.
- Värde nyskapade bostadsbyggrätter: 12 500 kr/kvm BTA.
- Värde bostadsbyggrätter "Nya Högsätrahuset": 8 000 kr/kvm BTA.
- Kalkylerna är baserad på byggrättsvärde för bostadsrätter. För byggrätter som upplåts med hyresrätt ligger värdet på 4-5 000 kr/kvm.

Kalkylsammanställning Scenario 1

- **Högsätrahuset totalrenoveras och bostadshotellet inkluderas:**

- Driftnetto efter renovering: 1 100 kr/ kvm LOA
- Strukturell vakans: 5%
- Investeringskostnad (två alternativa nivåer):
 - Antagen investeringskostnad: 16 000 kr/ kvm LOA
 - Total investering: 350 Mkr
 - Avkastningen efter investering och bokfört värde: 5.5%
 - Antagen investeringskostnad: 24 000 kr/ kvm LOA
 - Total investering: 550 Mkr
 - Avkastningen efter investering och bokfört värde: 3.5%

- **Servicehuset renoveras och rotas**

- Driftnetto efter renovering: 450 kr/ kvm LOA
- Strukturell vakans: 5%
- Antagen investeringskostnad: 40 Mkr (inkl Hospiceombyggnad)
- Avkastningen efter investering och bokfört värde: 7.5%

	Åtgärd	Volym	Investering (Mkr)	Avkastning mot investering och bokfört värde	Marknadsvärde (Mkr)	Marknadsmässig avkastning	Nettovärde efter rivning och bokfört värde (Mkr)
Scenario 1			390 – 590*		550		150
Byggrätter bostäder	<i>Nybyggnation</i>	12 500					150
Högsätrahuset	<i>Ombyggnation/ renovering inklusive Bostadshotell</i>	22 900	350 – 550*	5.5% - 3.5%	430	5.5%	
Servicehuset	<i>Renovering</i>	15 600	40	7.5%	120	5.5%	

* Spannet avser investeringskostnad 16 000 respektive 24 000 kr/kvm

Kalkylsammanställning Scenario 2

- **Nytt Hälsans hus byggs, bostadsbyggrätter tillskapas i 3D ovanpå:**
 - Antagen volym Hälsans hus: 9 000 kvm LOA
 - Driftnetto: 1 300 kr/ kvm LOA
 - Strukturell vakans: 5%
 - Antagen produktionskostnad: 25 000 kvm LOA
 - Antagande volym bostäder: 3 500 kvm BTA. Uppskattat värde: 40 Mkr
- **Högsätrahuset rivs delvis, kvarvarande del byggs samman med ny bostadsbyggnation**
 - Antagen total volym bostadsbyggrätter: 35 500 kvm BTA
- **Servicehuset renoveras och rotas**
 - Driftnetto efter renovering: 450 kr/ kvm LOA
 - Strukturell vakans: 5%
 - Antagen investeringskostnad: 40 Mkr
 - Avkastningen efter investering och bokfört värde: 7.6%

	Åtgärd	Volym	Investering (Mkr)	Avkastning mot investering och bokfört värde	Marknadsvärde (Mkr)	Marknadsmässig avkastning	Nettovärde efter rivning och bokfört värde (Mkr)
Scenario 2			265		320		160
Nya Hälsans hus (service)	Nybyggnation	9 000	225	5%	200	5.5%	
Nya Hälsans hus bostadsbyggrätter	Nybyggnation	3 500					40
Högsätrahuset bostadsbyggrätter	Delvis rivning, ombyggnation och nybyggnation	31 000					120
Servicehuset	Renovering	15 600	40	7.5%	120	5.5%	

Kalkylsammanställning Scenario 3

- **Nytt Hälsans hus byggs, bostadsbyggrätter tillskapas i 3D ovanpå:**
 - Antagen volym Hälsans hus: 9 000 kvm LOA
 - Driftnetto: 1 300 kr/ kvm LOA
 - Strukturell vakans: 5%
 - Antagen produktionskostnad: 25 000 kvm LOA
 - Antagande volym bostäder: 3 500 kvm BTA. Uppskattat värde: 40 Mkr
- **Högsätrahuset rivs helt, bostäder byggs**
 - Antagen total volym bostadsbyggrätter: 23 000 kvm BTA
- **Servicehuset renoveras och rotas**
 - Driftnetto efter renovering: 450 kr/ kvm LOA
 - Strukturell vakans: 5%
 - Antagen investeringskostnad: 40 Mkr
 - Avkastningen efter investering och bokfört värde: 7.5%

	Åtgärd	Volym	Investering (Mkr)	Avkastning mot investering och bokfört värde	Marknadsvärde (Mkr)	Marknadsmässig avkastning	Nettovärde efter rivning och bokfört värde (Mkr)
Scenario 3			265		320		170
Nya Hälsans hus (service)	<i>Nybyggnation</i>	9 000	225	5%	200	5.5%	
Nya Hälsans hus bostadsbyggrätter	<i>Nybyggnation</i>	3 500					40
Högsätrahuset bostadsbyggrätter, Kvarter 2 & 3	<i>Rivning och nybyggnation</i>	23 000					130
Servicehuset	<i>Renovering</i>	15 600	40	7.5%	120	5.5%	

Kalkylsammanställning Scenario 4

- **Nytt Hälsans hus byggs, bostadsbyggrätter tillskapas i 3D ovanpå:**
 - Antagen volym Hälsans hus: 9 000 kvm LOA
 - Driftnetto: 1 300 kr/ kvm LOA
 - Strukturell vakans: 5%
 - Antagen produktionskostnad: 25 000 kvm LOA
 - Antagande volym bostäder: 3 500 kvm BTA. Uppskattat värde: 40 Mkr
- **Högsätrahuset rivs helt, bostäder byggs och nytt Servicehus**
 - Antagen total volym bostadsbyggrätter: 13 000 kvm BTA
 - Nytt Servicehus (10 000 kvm):
 - Driftnetto efter renovering: 1 300 kr/ kvm LOA
 - Strukturell vakans: 5%
 - Antagen produktionskostnad: 25 000 kr/ kvm LOA
- **Servicehuset rivs helt, bostäder byggs**
 - Antagen total volym bostadsbyggrätter: 17 000 kvm BTA
 - Antaget byggrättsvärde: 12 500 kr/ kvm BTA

	Åtgärd	Volym	Investering (Mkr)	Avkastning mot investering och bokfört värde	Marknadsvärde (Mkr)	Marknadsmässig avkastning	Nettovärde efter rivning och bokfört värde (Mkr)
Scenario 4			475		425		262
Nya Hälsans hus (service)	Nybyggnation	9 000	225	5%	200	5.5%	
Nya Hälsans hus bostadsbyggrätter	Nybyggnation	3 500					40
Högsätrahuset bostadsbyggrätter, kvarter 2 & 3	Rivning och nybyggnation	13 000					2
Nytt Servicehus i kvarter 3	Nybyggnation	10 000	250	5%	225	5.5%	
Servicehuset Bostadsbyggrätter, Kvarter 4-5	Rivning och nybyggnation	17 000					120

En projektgrupp med bred förankring inom Lidingö stad har medverkat i framtagandet av strategin

- I arbetet med utvecklingsplanen för Kantarellen har en intern projektgrupp med bred förankring inom Lidingö stad medverkat:
 - Flemming Bengtsson – tekniska förvaltningen
 - Peter Bergqvist – planhandläggare för planprogram Högsätra
 - Karin Carleborg –förvaltare, fastighetskontoret
 - Amanda Horwitz – förvaltningschef miljö och stadsbyggnadskontoret
 - Gunnar Lunnergård – planhandläggare för planprogram Högsätra
 - Johan Meder – lokalplanerare, fastighetskontoret
 - Bengt Rehn – exploateringschef
 - Roger Sundholm, ekonomichef omsorgs- och socialförvaltningen
 - Marie Söderman - omsorgs- och socialförvaltningen
 - Emelie Torp – exploateringsingenjör
 - Bibbi Wikström – omsorgs- och socialförvaltningen
- Under processen har intervjuer genomförts med nyckelpersoner inom kommunen:
 - Anna Hadenius, stadsdirektör
 - Amanda Horwitz, förvaltningschef Miljö- och stadsbyggnad
 - Patrik Häggstrand, förvaltningschef fastighetskontoret
 - Helena Nybom, strategisk utredare
 - Bengt Rehn, exploateringschef
 - Emelie Torp, exploateringsingenjör, projektansvarig
 - Lotta Wigen, förvaltningschef omsorgs- och socialförvaltningen