

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Bygghandel inom fastigheten Sadeltaket 1 i Bällsta. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner det fortsatta genomförandet av exploatering inom Sadeltaket 1 omfattande investeringsutgifter om totalt 37,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att fortsätta genomföra projektet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden antog 2014-12-11 en detaljplan för en bygghandel inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 i Bällsta. Detaljplanen vann laga kraft den 13 april 2016. En ny fastighet, Sadeltaket 1, har nu bildats i enlighet med detaljplanen.

Projektet innebär omlokalisering av byggvaruhuset Ekésiö från tomträttsfastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda till aktuell plats i Bällsta, i syfte att frigöra och detaljplanelägga Masugnen 1 för bostäder. Exploateringsnämnden tog 2014-12-11 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 25,1 mnkr. Stadens arbeten omfattar huvudsakligen ombyggnation av

en delsträcka av Gamla Bromstenvägen, komplettering med ny cykelbana, ledningsomläggningar, grönkompensation samt anläggning av en parkyta i anslutning till projektet.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 12 mnkr. Utgiftsökningen beror huvudsakligen på att anläggningsentreprenaden har blivit dyrare än kalkylerat.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till 53 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar nu, inför det reviderade genomförandebeslutet, ett positivt nettonuvärde om 51 mnkr. Inkluderas tidigare nedlagda utgifter blir nettonuvärdet 47 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna för projektet i löpande prisnivå beräknas till 37,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas nu uppgå till 232 %.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner ökade investeringsutgifterna med 12 mnkr, till totalt 37,2 mnkr. Projektet kommer trots detta att medföra ett överskott till staden.

Bakgrund

Den 20 oktober 2011 markanvisade exploateringsnämnden ett markområde i Bällsta inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 till Aktiebolaget Karl Ekesiöö. Samtidigt godkändes ett avtal om förtida upphörande av tomträttsavtalet på Ekesiöös nuvarande fastighet, Masugnen 1 i Ulvsunda.

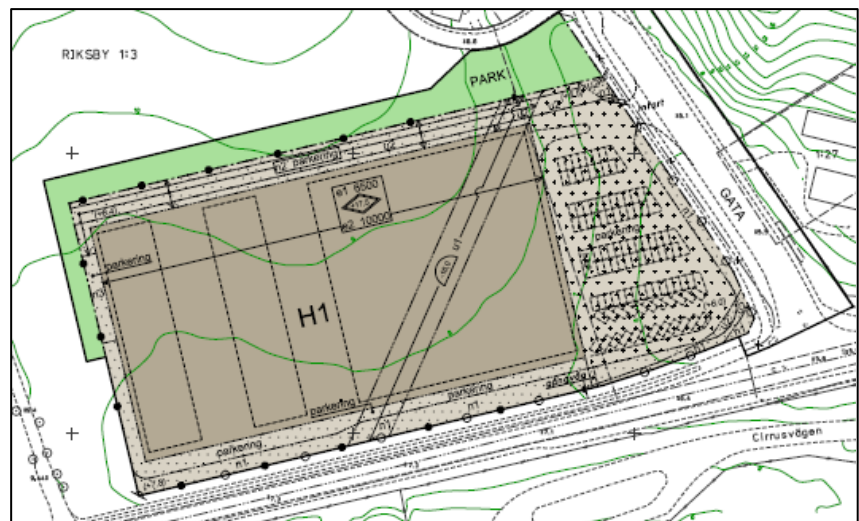
Genom omlokalisering av byggvaruhuset får staden rådighet över fastigheten Masugnen 1, som ligger i ett attraktivt läge invid Bällstaviken och som är möjlig att bebygga med bostäder då den ligger utanför flygbullergränsen från Bromma flygplats.

Den nya platsen för bygghandeln ligger i Bällsta, norr om Bällstavägen och Bromma flygplats, väster om Gamla Bromstenvägen och inom flygbullergränsen för flygplatsen.



Översiktsbild med projektområdet markerat

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2014-12-11 detaljplanen för del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 i Bällsta. Detaljplanen vann laga kraft 2016-04-13 och en ny fastighet, Sadeltaget 1, har nu bildats i enlighet med detaljplanen.



Utsnitt ur detaljplanekartan

2014-12-11 fattade exploateringsnämnden genomförandebeslut för projektet samt gav kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med Aktiebolaget Karl Ekesiö, samt godkände tilläggsavtal till avtalet om upphörande och avflyttning från Masugnen 1.

Stadens arbeten i samband med projektet i Bällsta innefattar huvudsakligen flytt av ledningar, ombyggnation av Gamla Bromstensvägen inklusive utbyggnad av cykelbana på sträckan Bällstavägen - Mjölvägen, grönkompensationsåtgärder samt plantering av skärmande vegetation i parkområdet norr om den nya bygghandeln.

Staden handlade upp entreprenör för anläggningsarbetena under sommaren 2016 och anbudet kom in under september månad. Arbetena igångsattes under november månad och beräknas vara klara under hösten 2017.

Projektets utgifter har ökat i förhållande till genomförandebeslutet som togs i nämnden 2014. Det är framför allt kostnaden för anläggningsentreprenaden som har ökat. Till grund för genomförandebeslutet låg en kalkyl som baserades på en systemhandling för området. Kalkylens entreprenadkostnad låg på ca 13 mnkr och detta kan jämföras med entreprenörens anbudssumma enligt tilldelningsbeslutet, 19,7 mnkr.

Vid den detaljprojekteringen som följde efter genomförandebeslutet har noggrannare undersökningar utförts, bland annat gällande geotekniken för de ledningar som läggs om. Det är framför allt ledningsomläggningen av Stockholm vattens spillvattenledning som blivit dyrare än beräknat, detta på grund av behovet av mer omfattande bergschakt än tidigare bedömt, vilket även beskrevs som en ekonomisk osäkerhet i det ursprungliga genomförandebeslutet. En ytterligare förklaring är att schaktmängderna har ökat under detaljprojekteringskedet i förhållande till vad som antogs i kalkylen, vilket har lett till ökade kostnader. Med ökade schaktmängder följer även högre kostnader för omhändertagande av markföroreningar. Även beräknade utgifter för oförutsett och ändrings- och tilläggsarbeten har ökat då entreprenadkostnaden ökat.

Detaljprojekteringen visade sig bli något dyrare än beräknat främst till följd av behovet av ytterligare utredningar kring ledningssystemen i området.

En annan faktor är att det rör sig om en förhållandevis liten anläggningsentreprenad som lockat ett fåtal anbudsgivare, i en marknad där entreprenörerna har många arbeten att välja mellan.

Projektet har försenats till följd av en utdragen process för överklagande av detaljplanen, vilket står för en mindre del av kostnadsökningen då entreprenadkostnaderna ökat med tiden.

Tidigare beslut

2011-10-20 tog exploateringsnämnden beslut om markanvisning till Ekesiöö för byggvaruhusets nya lokalisering i Bällsta samt om avtal för upphörande och avflyttning från tomträtten Masugnen 1.

2014-12-11 fattade exploateringsnämnden genomförandebeslut för projektet samt gav kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering, samt godkände tilläggsavtal till avtalet om upphörande och avflyttning från Masugnen 1.

2014-12-11 godkände stadsbyggnadsnämnden detaljplanen för del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 i Bällsta. Detaljplanen vann laga kraft 2016-04-13.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden fattade 2014-12-11 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter på 25,1 mnkr. Sedan beslutet togs har projektets kostnader ökat med ca 12 mnkr främst till följd av dyrare anläggningskostnader än kalkylerat. Ett reviderat genomförandebeslut ger ändå ett positivt nuvärde om 47 miljoner inklusive historiskt nettokassaflöde.

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.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till 53 mnkr, motsvarande 557 tkr per ekvivalent lägenhet¹. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar nu, inför det reviderade

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

genomförandebeslutet, ett positivt nettonuvärde om 51 mnkr motsvarande 539 tkr per ekvivalent lägenhet. Inkluderas tidigare nedlagda utgifter blir nettonuvärdet 47 mnkr motsvarande 495 tkr per ekvivalent lägenhet.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,42.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 37,2 mnkr, varav 4,2 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar samt ombyggnation av gata och parkinvesteringar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 374 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 232 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 37,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,2	-6,2	-20,0	-6,7	-0,1	-0,1	-37,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,2	-6,2	-20,0	-6,7	-0,1	-0,1	-37,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens nettoutgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden förväntas påverkas marginellt då befintlig infrastruktur nyttjas. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till

ca 1,6 mnkr. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 3,3 mnkr per år från och med att ny avgäld börjar gälla 2022-07-01.

Ekonomiska osäkerheter

Sannolikheten att investeringens utgifter ökar ytterligare bedöms som relativt små. Om bygglovet för bygghandeln överklagas kan det innebära tidsförskjutningar även för delar av stadens arbeten, vilket kan medföra begränsade utgiftsökningar.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden handlade upp anläggningsarbetena under sommaren/hösten 2016. Arbetena igångsattes under november månad och beräknas vara färdiga under hösten 2017.

Tomträttsupplåtelse till Ekesiöö ska ske då ledningsomläggning är utförd, preliminärt i februari/mars 2017. Bygghandeln beräknas stå färdig under våren 2018.

Kontorets sammanfattande bedömning

Medel bör tillföras projektet så att det kan genomföras i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och tecknade avtal. Stadens arbeten är nödvändiga för att kvartersmarken ska kunna upplåtas för ändamålet i detaljplanen och för att de allmänna ytorna ska kunna färdigställas och användas för avsett ändamål. Projektet möjliggör bostadsbyggande i ett attraktivt läge i Ulvsunda och inbringar, trots ökade investeringsutgifter, ett överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal