

Handläggare
Louise Bergman
08-508 264 93**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Bostäder inom fastigheten Mariaorden 1. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Mariaorden 1 omfattande investeringsutgifter om 15,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Tf Enhetschef

Sammanfattning

ByggVesta Bredäng AB, nedan kallat Bolaget, ska enligt detaljplan för del av fastigheten Sättra 2:1 invid Bredängs Allé, Dp 2009-11958-54, uppföra cirka 77 nya bostäder intill Bredängs centrum. För stadens del innebär exploateringen kostnader för ledningsomläggningar samt investeringar i allmän plats såsom torgyta och gångväg. Marken har avstyckats och en ny fastighet bildats, Mariaorden 1. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till Bolaget.

Genomförandebeslut togs 2016-03-07 som delegationsärende omfattande investeringsutgifter om 7 mnkr. Projektet bedömdes, när genomförandebeslut togs, medföra ett positivt nettonuvärde på 2 mnkr eller 22 tkr/ekvivalent lägenhet.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade nettoinvesteringsutgifter om cirka 8 mnkr och utgörs framförallt av ökade kostnader för omläggning av Stockholm Vatten AB:s ledningar vilka visat sig mer komplexa än tidigare bedömt. Kostnader för projektering av allmän plats har också justerats upp från den ursprungliga prognosen efter att förfrågningshandlingar arbetats fram. Att ledningsomläggningen visat sig vara mer omfattande har också föranlett att projektets genomförande fått en framflyttad tidplan.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 3 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 69 %.

Projektet medför ett underskott för staden.

Bakgrund till överenskommelsen



Bild 1 - Karta över centrala Bredäng, aktuell fastighet markerad med röd ring

Projektet är beläget i centrala Bredäng, intill Bredängs centrum och Bredängs allé. Detaljplan Dp 2009-11958-54 för del av fastigheten Sätra 2:1 invid Bredängs allé, vann laga kraft 2015-11-24 och har en genomförandetid på 5 år. Planens syfte är att möjliggöra komplettering av centrala Bredäng med nya bostäder och planen medger uppförande av flerbostadshus för omkring 75 lägenheter i 6 våningar med möjlighet till publika ytor i gatuplan.

Platsen för projektet är idag en parkyta och den nya byggnaden är tänkt att placeras i slänten ner från Bredängs allé. Den gångstig som trampats upp av boende genom parken mot Bredängs centrum kommer att ersättas av en gångväg som löper genom en portik i den nya byggnaden.

I och med planens genomförande har fastighetsreglering genomförts för att bilda fastigheten Mariaorden 1. Den nybildade fastigheten avses upplåtas med tomträtt till Bolaget vid årsskiftet 2016/2017. Servitut har även upprättats för att reglera kommande nedfartsramp till garage under SL:s tunnelbanebro.

Stadens arbeten i projektet innefattar anläggande av allmän plats i form av gångväg väster om byggnaden genom grönområdet samt torgyta i anslutning till byggnadens nordöstra del. Staden hanterar även omläggning av befintliga ledningar inför Bolagets byggnation.

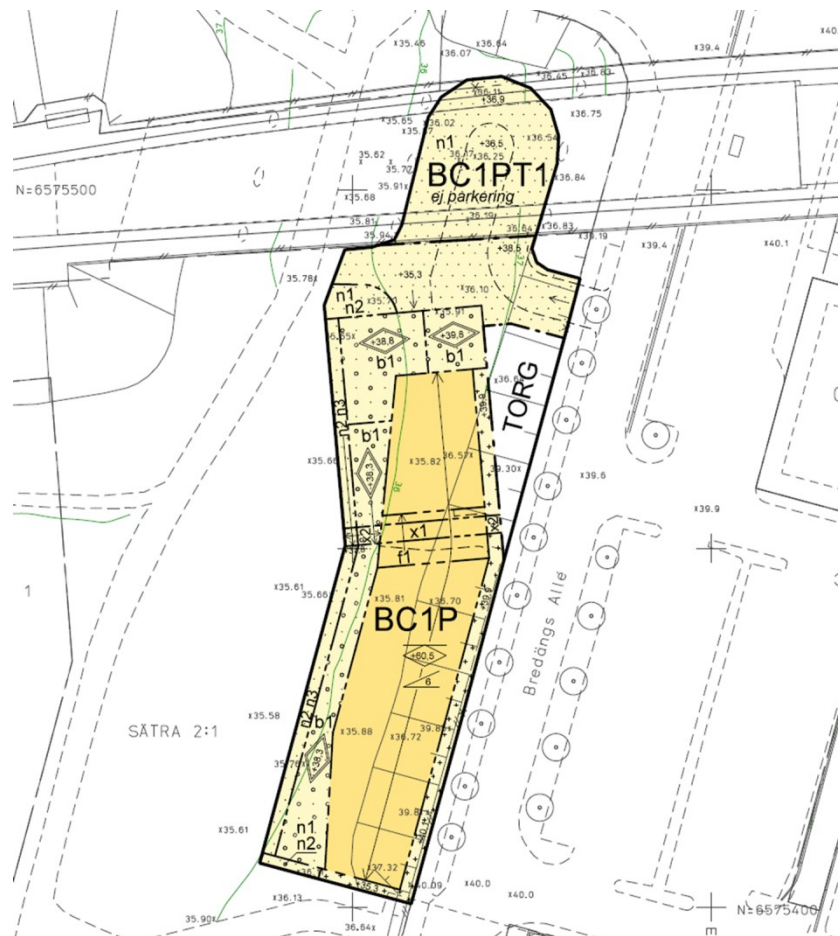


Bild 2 - Urklipp från plankartaför Dp 2009-11958-54 för del av fastigheten Sättra 2:1 invid Bredängs allé

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade området till Bolaget i juni 2008 och start-pm godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2009-11-09. Genomförandebeslut fattades på delegation 2016-03-07.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering tecknades mellan Bolaget och staden i oktober 2015. Enligt överenskommelsen ska Bolaget verka för att upplåta högst 7 speciallägenheter till stadsdelsnämnden. Staden står för anläggandet av allmän plats samt omläggning av befintliga ledningar inom kvartersmark. Bolaget bekostar utförande av portik samt del av gångväg som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslut togs på delegation 2016-03-07 omfattande investeringsutgifter om 7 mnkr.

Stadens projekt har sedan dess fördyrats på grund utav oförutsedda kostnader såsom:

- Ökade kostnader för omläggning av befintliga ledningar inom kommande kvartersmark, framförallt Stockholm Vatten AB:s ledningar
- Justering av prognos för anläggande av allmän platsmark

Upparbetade kostnader före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter, uppgår till 1,3 mnkr. Kvarstående arbeten bedöms kosta cirka 14 mnkr.

I detta ärende uppgår investeringen till totalt 15,3 mnkr. Projektet medför ett underskott för staden.

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 redovisade vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet ett positivt nettonuvärde om 2 mnkr. Motsvarande nettonuvärde beräknas nu, inför det reviderade genomförandebeslutet, till cirka -3 mnkr inklusive historiskt nettokassaflöde, motsvarande -54 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken inom Mariaorden 1 kommer att upplåtas med tomträtt vid kommande årsskifte. Exploateringsgraden uppgår till 2,34.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 15,3 mnkr, varav 1,3 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst omläggning av Stockholm Vattens ledningar samt investeringar på allmän plats (torgyta samt gångväg). Staden står för VA-anslutning.

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

Inga inkomster utöver tomträttsupplåtelse förekommer i projektet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 248 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 69 %.

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 15,3 mnkr. 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 (-)	-1,3	-1,4	-8,9	-3,7	-0,1	0,0	-15,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,3	-1,4	-8,9	-3,7	-0,1	0,0	-15,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms inte öka till följd av projektet. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,3 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Förutsättningarna för den återstående delen i genomförandet av projektet har utretts och den ekonomiska osäkerhet som bedöms föreligga är kopplad till arbetena med ledningsomläggningen av

Stockholm Vattens ledningar och om dessa visar sig mer komplicerade än vad utredningarna visat hittills. Den prognos för projektet som nu är gjord baseras på uppgifter från Stockholm Vatten AB.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi medför ett underskott för staden. Då arbete med förfrågningsunderlag för stadens arbeten samt systemhandlingar för ledningsarbeten har börjat arbetas fram har osäkerheterna i kalkylen minskat.

Projektet kan finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet medför ett tillskott av cirka 77 bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Det aktuella planområdet ligger i anslutning till ett av fokusområdena i projektet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet och avsikten är bland annat att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer.

Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt. I Bredäng finns idag cirka 2 900 lägenheter i hyresrätt och 750 lägenheter i bostadsrätt (Statistik Stockholm, områdesfakta Bredäng 2014).

Området är beläget intill Bredäng centrum med service, skolor och tunnelbanestation. Diskussioner har förts mellan stadsdelsförvaltningen och byggherren avseende förhyrning av sju av projektets lägenheter för gruppboende.

Lokaler

Inom projektet förs diskussioner med stadsdelsförvaltningen om förhyrning av 7 speciallägenheter. Inom stadens åtagande ingår anläggandet av ett nytt offentligt torg i anslutning till byggnaden och i detaljplanen ska en lokalyta inrättas i anslutning till torget.

Miljö

I samband med geotekniska undersökningar för ledningsomdragning har även provtagningar av jord och asfalt i

den tänkta ledningsschakten genomförts. Dessa provtagningar visar inte på några föroreningar som innebär att staden måste betala för saneringsåtgärder, dock med reservation för att det utifrån dessa prover inte helt går att utesluta att eventuella förorenade massor förekommer i planområdet.

Stadsbyggnadskontoret har i planbeskrivningen bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Platsen är idag en grönyta med visst lokalt rekreativt värde. I och med den närliggande parkleken, Sätmaskogens naturreservat, Sättra IP och Bredängsparken anses ändå projektet inte påverka det lokala rekreativutbudet avsevärt och därför har inga pengar för grönkompensation avsatts.

Tillgänglighet

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande på fastigheten följa stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och inflyttning bedöms till 2018. Staden kommer först att inleda arbetena med ledningsomläggningar och därefter kommer byggherren att uppföra sitt projekt. Slutligen kommer staden att anlägga torgyta samt färdigställa gångvägen genom grönytan väster om projektet.

Risker och osäkerheter

De risker och osäkerhetsfaktorer som är kopplade till projektet är komplicerade geotekniska förhållanden samt närhet till SL:s tunnelbanebro. Marken består till stor del av lera och den intilliggande vägen Bredängs allé är uppbyggd på pålar vilket kan komplicera schaktarbeten vid byggnationen.

Risk för att ledningsarbetena fördyras ytterligare finns också som en generell risk vid denna typ av entreprenadarbeten. Bredängs

allé är en trafikerad gata med tät busstrafik vilket kan komplicera nödvändiga vägvängningar under byggtiden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och sju lägenheter i projektet avses förhyras av stadsdelsförvaltningen. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektets genomförande då det tillför bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och närhet till Bredängs centrum, parklekar och naturområden som t.ex. Sätterskogens naturreservat. Projektet ligger i anslutning till ett av fokusområdena i projektet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet och avsikten är bland annat att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal