

Handläggare
Malin Sandström
08-508 265 83

Till
Exploateringsnämnden
2018-09-27

Projekt Vita Liljans Väg inom del av Sätra 2:1 i Bredäng. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Gustafs Skål 1 och Gröna Rutan 3, f.d. del av Sätra 2:1, i Bredäng, omfattande en ökning av projektets nettoutgift med ca 12,2 mnkr innebärande investeringsutgifter om totalt ca 22,8 mnkr inklusive tidigare bokförda utgifter om 5,4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att slutföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Niklas Karlsson
T.f. Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 83
Växel 08-508 276 00
malin.sandstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

JM AB beviljades markanvisning av exploateringsnämnden 2013-04-18, för prövning av bebyggelse i form av hyresrätter längs Vita Liljans Väg i Bredäng. Detaljplan för del av Sätra 2:1 omfattande en byggrätt om ca 135 lgh antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2016-11-24 och vann laga kraft 2017-

03-08. Inför antagande fattade Exploateringsnämnden (2016-10-20) genomförandebeslut om investeringsutgifter för staden om totalt 10,6 mnkr. Dessa kostnader avsåg omläggning av befintliga ledningar inom blivande kvartersmark, flytt av gångbana och belysning, servisanslutningar samt ombyggnation och avsmalning av gatan Vita Liljans Väg.

Projektet bedömdes vid genomförandebeslutet att medföra ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr motsvarande 73 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 168 %.

Efter sommaren 2018 har en kalkyl tagits fram som grundar sig på i stort sett färdigprojekterade handlingar. Behovet av revidering av tidigare genomförandebeslut grundar sig främst i att försening uppstått vilket bidragit till ökade kostnader i projektering och utredningsskedet, samt ökade kostnader genom mer omfattande investering i allmän plats på.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar vid detta beslutstillfälle ett negativt nettonuvärde om -8 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 22,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 56 %.

Kostnader för genomförande av stadens arbeten kan vid detta beslutstillfälle ses som mindre osäkra. Ett större riskpåslag har även gjorts i relation till tidigare beslut på grund av nya direktiv gällande kalkylhandbok.

Utifrån Fokus Skärholmens vision ser kontoret positivt på projektet trots det negativa nettonuvärdet. En tillförsel av 135 hyresrätter i stadsdelen Bredäng i ett kollektivtrafiknära läge, samt justering av gatusektion i Vita Liljans väg för tryggare gång och cykelstråk är ett välbehövligt tillskott på platsen

Bakgrund till projektet

Inom stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng pågår flertalet stadsutvecklingsprojekt, majoriteten initierade i samband med uppstart av Fokus Skärholmen, ett budgetuppdrag från 2016 där exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden fick uppgiften att genomföra ett projekt i

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

Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Projektet Fokus Skärholmen är en konkretisering av detta uppdrag som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. I stadens budget för 2017 pekas Fokus Skärholmen också ut som profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling vilket ska genomsyra projektet.

JM AB beviljades markanvisning av exploateringsnämnden 2013-04-18, inom del av fastigheten Sättra 2:1 invid Vita Liljans väg i Bredäng. Även om projektet initierades innan Fokus Skärholmen har ambitionen varit att samtliga stadsutvecklingsprojekt som pågår inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde utförs som o en del av Fokus Skärholmen, profilprojekt för social hållbarhet. Markanvisningen omfattade ca 112 hyresrätter och projektet bedömdes kunna ge tryggare gatumiljö längs Vita Liljans väg samt bidra till att väva Bredäng och Mälarhöjden samman. Detaljplanearbetet för del av Sättra 2:1, har pågått sedan start-pm 2015-02-19. Planen, Dp 2014-16297, antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2016-11-24 och vann laga kraft 2017-03-08, se figur 1.



Figur 1 Utklipp ur Detaljplan Dp 2014-16297, laga kraft 2017-03-08

Planen syftar till att komplettera Bredäng med nya bostäder och möjliggör för tre bostadshus utformade som lameller i fem till sju våningar med totalt omkring 135 lägenheter, se figur 2 för

fotomontage. Parkering ska ske i garage samt till viss del markparkering. I södra huset ges även möjlighet till lokaler för centrumändamål.



Figur 2 Fotomontage med tre nya byggnadsvolymer illustrerade längs Vita Liljans väg, inklusive ny gatusektion, parkvägar och Flygplansparken till höger i bild.

Exploateringsnämnden fattade 2016-10-20 genomförandebeslut om investeringsutgifter för staden om totalt 10,6 mnkr. Dessa kostnader avsåg omläggning av befintliga ledningar inom blivande kvartersmark, flytt av gångbana och belysning, servisanslutningar samt ombyggnation och avsmalning av gata. I kalkylen för projektet fanns också medel avsatta för grönkompenserande åtgärder då befintlig parkyta tas i anspråk till fördel för projektet. Dessa medel har i dialog med Skärholmens stadsdelsförvaltning avsatts för iordningställande av parkyta som uppmuntrar till spontanidrott invid Bredängs bollplan.

Förändring av projektet från tidigare genomförandebeslut

De aktiviteter i stadens investeringsbudget som ökat från tidigare beslut är främst kostnader för:

- Omläggning av gata och parkväg inklusive belysning
- Omfattande ledningsomläggningar som utförts med viss försening
- Projekteringsarbetet som avstannat och påbörjats igen med förändringar i gatusektionen,
- Servisanslutningar som har beställts för två nybildade fastigheter

- Tillkommande investeringsmedel för byte av belysning samt tunnelutsmyckning vid gångtunneln, i linje med stadsbyggnadstrategierna för Fokus Skärholmen. Medel för detta finns redan avsatta i Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen och har flyttats från Fokus Skärholmens kalkyl och lyfts in här istället
- Korrigering genom ökat rikspåslag för oförutsedda risker i projektet, efter nya riktlinjer avseende kalkylhandbok.
- Beställning från Trafikkontoret på renovering och byte av tätskikt i gångtunneln. Arbetet budgeteras till 2,5 mnkr och ska utföras av Exploateringskontoret men bekostas av Trafikkontoret och därmed belastas projektets investeringsbudget med både utgift och intäkt.

Tidigare beslut

2013-04-18 markanvisade exploateringsnämnden ett område inom fastigheten Sätra 2:1 till JM AB.

2014-05-06 fattades ett inriktningsbeslut gällande investeringsutgifter på cirka 3,6 mnkr.

2015-02-19 godkände Stadsbyggnadsnämnden start-pm för detaljplaneläggning.

2016-10-20 fattades ett genomförandebeslut för projektet som innebar investeringsutgifter om 10,6 mnkr.

2016-11-24 antogs Dp 2014-16297 av Stadsbyggnadsnämnden, och vann laga kraft 2017-03-08.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I det ursprungliga genomförandebeslutet omfattade investeringsutgifterna ca 10,6 mnkr. Marken avses upplåtas med tomträtt och tomträttsintäkter beräknades till ca 0,6 mnkr per år. Projektet bedömdes vid genomförandebeslutet att medföra ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr motsvarande 73 tkr/ekvivalent

lägenhet². Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 168 %.

Förändring av projektet från tidigare beslut.

Tomträttsintäkterna beräknas till ca 0,5 mnkr per år, en minskning med 0,1 mnkr per år som föränlads av att den beslutade avgäldsnivån i området har sjunkit från 56 kr till 48 kr/kvm och år.

Investeringsutgifterna har ökat med ca 12,2 mnkr till 22,8 mnkr inklusive tidigare bokförda utgifter om ca 5,4 mnkr. Ett reviderat genomförandebeslut omfattande 22,8 mnkr ger ett nettonuvärde i mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster om -8 mnkr inklusive historiskt nettokassaflöde. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till 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 redovisar ett negativt nettonuvärde om -8 mnkr motsvarande -83 tkr/ekvivalent lägenhet³.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,84.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 22,8 mnkr, varav 5,4 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst projektering inklusive projekteringsledning, utredningar av mark och landskap mm.

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

³ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Inkomsterna beräknas till ca 2,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av intäkter från Trafikkontoret som bekostar den planerade tunnelreningen i sin helhet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 193 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 56 %.

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 22,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 2,6 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 (-) | -5,4 | -3,5 | -11,5 | -2,4 | 0,0 | 0,0 | -22,8 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 0,0 | 0,0 | 2,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,6 |
| Nettoutgift (-) /-inkomst | -5,4 | -3,5 | -9,0 | -2,4 | 0,0 | 0,0 | -20,2 |
| 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 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 | | | | | | | Kom- |
| Mnkr | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Senare | mentar |
| Resultatpåverkan ExplN | | | | | | | |
| Löpande intäkter/kostnader | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | max 0,5 | |
| Internränta | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -0,2 | -0,2 | max -0,2 | |

| | | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|----------|
| Avskrivningar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,4 | -0,4 | max -0,4 | år 2021 |
| Reavinster/förluster | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | totalt 0 |
| Summa resultatpåverkan nämnd | 0,5 | 0,5 | 0,4 | -0,2 | -0,2 | | |
| Resultatpåverkan TRN+SDN | | | | | | | |
| Driftskostnader TRN+SDN | -0,2 | -0,2 | -0,2 | -0,2 | -0,2 | mellan -0,2 och -0,2 | |
| Underhållskostnader trafiknämnden | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | mellan 0 och -0,2 | |
| Summa resultatpåverkan TRN+SDN | -0,2 | -0,2 | -0,2 | -0,2 | -0,2 | | |

Ekonomiska osäkerheter

Vid det ursprungliga genomförandebeslutet bedömdes risk främst kopplat till fördyrande utgifter för stadens arbeten och ledningsflyttar samt osäkerhet kring tidplan. Vid detta beslutstillfälle är ledningsflyttar genomförda och de fortsatt uppskattade kostnaderna har styrkts genom offert baserade på i stort sätt färdigprojekterade handlingar.

Övriga risker som kan påverka projektets ekonomi är osäkerhet kring markföroreningar. Provtagningar har gjorts som indikerat på viss förorening i gata, kompletterande provtagning är beställd för att fastställa omfattning.

Osäkerhet i tidplan, samt upphandling av entreprenad inför genomförande kan också påverka projektets totala ekonomi genom försening i genomförande.

Slutsats-ekonomi

Vid detta beslutstillfälle har en kalkyl tagits fram som grundar sig på i stort sett färdigprojekterade handlingar, varpå kostnader för genomförande av stadens arbeten kan ses som mindre osäkra än tidigare. Ett större riskpåslag har dock gjorts i relation till tidigare beslut på grund av nya direktiv gällande kalkylhandbok.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Projektet ses som en viktig del inom Fokus Skärholmen och den aktuella exploateringen avser 135 lägenheter i hyresrätt. Den föreslagna bebyggelsen är planerad att innehålla en stor andel

små lägenheter varav 12 bostäder upplåtna enligt LSS-lagen, där en avsiktsförklaring skrivits med Stadsdelsförvaltningen.

Bostäderna ligger i ett befintligt kollektivtrafiknära läge, Bredängs centrum och tunnelbanan ligger på drygt 400 meters gångavstånd väster om planområdet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Under 2017 genomfördes omfattande ledningsomläggningar med viss försening av flera ledningsägare varpå arbeten färdigställdes tidig vår 2018. I januari 2018 tillträdde bolaget och markarbeten påbörjades. Beräknad inflyttning påbörjas i maj 2019 och slutförs vid årsskiftet 2019/2020, då de tre byggnaderna byggs ut i etapper.

Staden kommer att utföra ledningsarbeten samt förberedande arbeten i gatan under första halvan av 2019 för att återkomma med finplaneringsåtgärder efter det att bolaget färdigställt husproduktion. Under 2019 ska staden även renovera gångtunneln under gatan samt avslutningsvis utföra dekorativa trygghetsåtgärder i tunneln. Stadens arbeten förväntas avslutas första halvan av 2020.

Risker och osäkerheter

Förväntade risker i projektet vid genomförandebeslut var framförallt genomförandet av ledningsomläggningar. Om dessa drog ut på tiden eller visade sig mer omfattande eller komplicerade än vad som hittills kunnat bedömas riskerade tidplanen att förskjutas eller projektet bli dyrare än förväntat. Vid detta beslutstillfälle är majoriteten av ledningsflyttar färdigställda, tidplanen har reviderats och en skedesindelning för byggnationen är under framtagande.

Kommunikation

Trafikkontoret har uttryckt behov om att renovera den befintliga gångtunneln inom projektområdet och en beställning på arbetet är framtagen mellan trafikkontoret och exploateringskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utifrån Fokus Skärholmens vision ser kontoret mycket positivt på projektet trots det negativa nettonuvärdet om -8 mnkr. En tillförsel av 135 hyresrätter i stadsdelen Bredäng i ett kollektivtrafiknära läge, samt justering av gatusektion i Vita

Liljans väg för tryggare gång och cykelstråk är ett välbehövligt tillskott på platsen. Behovet av revidering av tidigare genomförandebeslut grundar sig främst i att försening uppstått vilket bidragit till ökade kostnader i projektering och utredningsskedet. Ekonomin i detta genomförandebeslut grundar sig på en kalkyl utifrån i stort sett färdigprojekterade handlingar och är betydligt säkrare än den vid tidigare beslutstillfälle presenterade budgeten för projektet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal