

Handläggare
Jonas Norberg
08-508 264 81**Till**
Exploateringsnämnden
2022-03-24

Centrallager för livsmedel inom fastigheten Fejan 2 i Larsboda med Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Fejan 2 för projekt centrallager för livsmedel till en investeringsutgift om 25,5 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 81
Växel 08-508 276 00
jonas.n.norberg@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Fastigheten Fejan 2, beläget i stadsdelen Larsboda mellan Fryksdalsbacken och Perstorpsvägen, är upplåten med tomträtt till LC Development Fastigheter 15 AB. Fastigheten utvecklas med ett centrallager för livsmedel/dagligvaror med försäljning online. En byggnadsarea om 37 000 kvm BTA lagerlokal och 8700 kvm BTA parkeringshus planeras. Byggnationerna pågår och beräknas vara klar andra halvan av 2022.

Den totala investeringsutgiften för staden bedömdes tidigare inte bli högre än att beslut om investeringen kunde fattas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna har dock ökat i omfattning och därmed kan beslut om investeringen inte fattas på delegation.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 143 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,5 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 526 procent.

Kontoret bedömer att projektet ger ett positivt tillskott av arbetsplatser i söderort. Utvecklingen inom fastigheten följer befintlig detaljplan och utförs i linje med översiktsplanen.

Bakgrund till överenskommelsen

LC Development Fastigheter 15 AB har 2020-10-23 tecknat ett tomträttsavtal med staden gällande fastigheten Fejan 2. Området är beläget i stadsdelen Larsboda mellan Fryksdalsbacken och Perstorpsvägen och omfattar 46 353 kvm, se Figur 1.



Figur 1. Fastigheten Fejan 2 markerad i rött.

LC Development Fastigheter 15 AB och Logistic Contractor AB, nedan Bolagen, utvecklar området med ett centrallager för livsmedel/dagligvaror med försäljning online. En byggnadsarea om 37 000 kvm BTA lagerlokal och 8700 kvm BTA parkeringshus planeras. Byggnationerna pågår och beräknas vara färdigställda andra halvan av 2022.

Den totala investeringsutgiften för staden bedömdes tidigare inte bli högre än att beslut om investeringen kunde fattas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna har dock ökat i omfattning och därmed kan beslut om investeringen inte fattas på delegation.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har antagit detaljplanen Dp 2007-39625 under 2010.

Exploateringskontoret har fattat ett utredningsbeslut på delegation 2019-12-05. Exploateringskontoret har 2020-02-20 anvisat mark och för sin del godkänt upplåtelse av tomträtt inom del av Sillö 4 (nuvarande Fejan 2) till Bolagen. Kommunfullmäktige har 2020-06-15 godkänt överenskommelse om exploatering med tomträtt inom del av fastigheten Sillö 4 till Bolagen.

Exploateringskontoret har 2020-10-23 tecknat ett tomrättsavtal med LC Development Fastigheter 15 AB.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering har tecknats med Bolagen under 2020.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 25,5 miljoner kronor.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 143 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 314 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken har upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,99.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,5 miljoner kronor, varav 16,7 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. 9,1 miljoner kronor av dessa avser utredningar och förberedande arbete tidigare knutna till Larsboda som ett livsmedelscentrum som ersättning för livsmedelshanteringen i Slakthusområdet. Det blev dock ej aktuellt att flytta livsmedelshanteringen från Slakthusområdet till Larsboda. Resterande utgifter om 16,4 miljoner kronor är knutna till den aktuella exploateringen centrallager för livsmedel med Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 AB och avser bland annat anslutningsavgifter, ledningsarbete, byggnation av busshållplats och ett övergångsställe. En utgiftspost avsätts för att vid behov kunna genomföra åtgärder uppe på berget norr om exploateringsområdet.

Inga investeringsinkomster eller försäljningsinkomster beräknas i projektet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 55 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 526 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 25,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-16,7	-2,7	-6,1	0,0	0,0	0,0	-25,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-16,7	-2,7	-6,1	0,0	0,0	0,0	-25,5
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

2022. 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							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan							
ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	max 5,7	
Internränta	0,0	-0,8	-0,9	-0,9	-0,9	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,3	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
upplösning							
Exploateringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
internränta							
Summa	5,7	4,9	4,5	4,5	4,5		
resultatpåverkan							
nämnd							
Resultatpåverkan							
TRN+SDN							
Driftskostnader	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2	
TRN+SDN						och -0,2	
Underhållskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och	
trafiknämnden						-0,2	
Summa	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2		
resultatpåverkan							
TRN+SDN							

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 5,7 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

I detta skede i projektet anses inte någon särskild ekonomisk risk föreligga.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi bedöms vara god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet är beläget i Larsboda verksamhetsområde som är utpekad i översiktsplanen som ett renodlat verksamhetsområde. Markanvändningen inom fastigheten Fejan 2 överensstämmer med gällande detaljplan. Verksamheten innebär ca 1000 arbetsplatser i söderort.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringsområdet är beläget inom ett hårdgjort område och tar ingen grönyta i anspråk.

Hållbarhetskrav

Bolagen har åtagit sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

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

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte påverka barn då det är beläget i ett verksamhetsområde och inom ett område där olika verksamheter bedrivits sedan länge tillbaka.

Jämställdhet

Då projektet genomförs inom gällande detaljplan har jämställdhet inte specifikt beaktats.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt har inga medel för konstnärlig gestaltning avsatts.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen bedömer att byggnationerna färdigställs andra halvan av 2022. Staden planerar åtgärder i allmän platsmark under 2022 och 2023.

Risker och osäkerheter

I detta skede i projektet bedöms inga särskilda risker föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att verksamheten utgör ett positivt tillskott av arbetsplatser i söderort.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal