

Handläggare
Maria Holmström
08-508 265 74

Till
Exploateringsnämnden
2013-09-26

Fastigheten Kållandsö 1 m.fl. i Farsta. Reviderat genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del reviderat genomförandebeslut rörande exploatering inom Kållandsö 1 m.fl. i Farsta omfattande en ökning av projektets nettoutgift med ca 10 mnkr innebärande investeringsutgifter om totalt ca 42 mnkr.
2. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras via nämndens budget för innevarande år. Behov av medel för åren 2014-2015 får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 74
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
maria.k.holmstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Detaljplanen för Kållandsö 1 m.fl. vann laga kraft 2010-07-01 och medger nybyggnation av ca 200 lägenheter i flerbostadshus, fördelat på 85 hyresrättslägenheter och 115

bostadsrättslägenheter. Exploateringsnämnden har tidigare tagit ett genomförandebeslut (2009-11-24) omfattande investeringsutgifter på ca 32 mnkr. Genomförandebeslutet omfattade bl.a. rivning av de befintliga skolbyggnaderna, omläggning och kulvertering av befintlig spill- och dagvattenledning, omläggning av övriga ledningar samt ombyggnad av parkvägar och gata inklusive belysning. Sedan beslutet togs har kostnaderna för omläggning och kulvertering av befintlig spill- och dagvattenledning ökat betydligt men även kostnaderna för anläggande av allmän platsmark har ökat. Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 10 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna för projektet, i löpande prisnivå, beräknas till ca 42 mnkr. Av de ca 42 mnkr utgör ca 34 mnkr utgifter före år 2013.

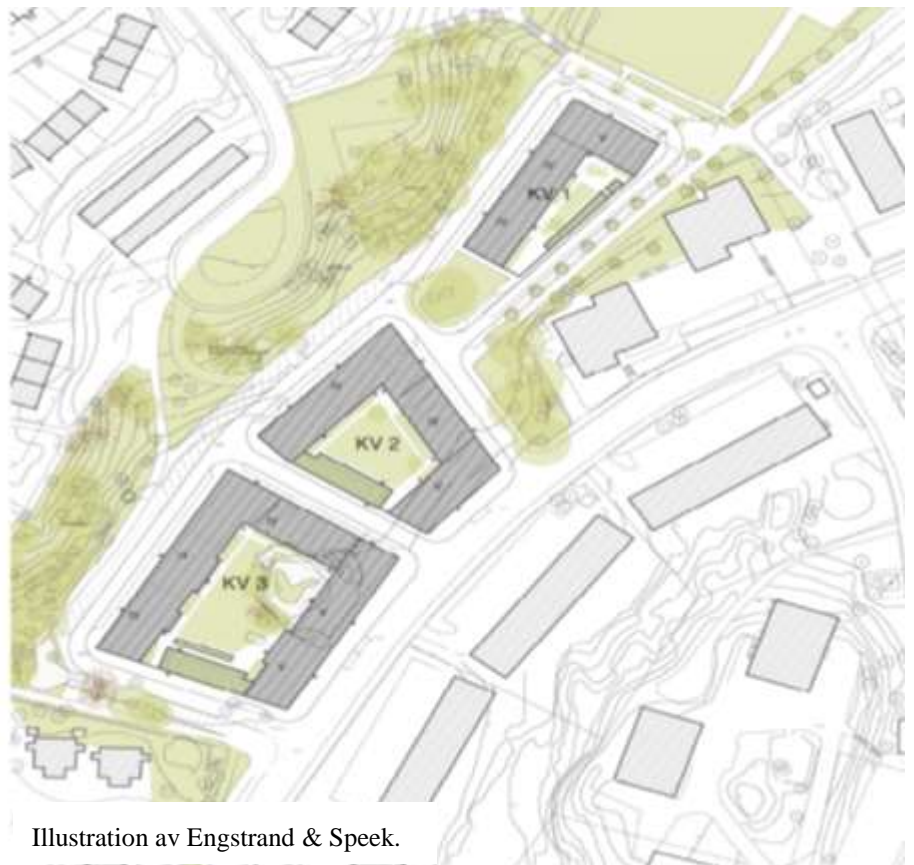
Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för genomförandebeslutet till 29 mnkr motsvarande 177 tkr per ekvivalent lägenhet. Motsvarande nettonuvärde (inkl. historiskt nettokassaflöde) beräknas nu, inför det reviderade genomförandebeslutet till 27 mnkr motsvarande 157 tkr per ekvivalent lägenhet¹. Nuvärdeskalkylens överskott om 29 mnkr i genomförandebeslutet respektive nuvärdeskalkylens överskott om 27 mnkr i det reviderade genomförandebeslutet tar ej hänsyn till utgiften för återtagandet av den tidigare skolfastigheten inkl. byggnader om ca 11 mnkr. Eftersom denna utgift inte var med i kalkylen då genomförandebeslutet fattades har kontoret valt att inte heller ta med utgiften i den kalkyl som tagits fram för det reviderade genomförandebeslutet. Detta för att kunna få fram två jämförbara nuvärdeskalkyler. Utgiften för återtagandet ingår dock som en utgiftspost i beräkningen av projektets sammanlagda investeringsutgifter, i löpande prisnivå, vilka beräknas till ca 42 mnkr. Av de 42 mnkr utgör ca 34 mnkr utgifter före år 2013, d.v.s. redan nedlagda utgifter och här återfinns de 11 mnkr för återtagandet.

Projektet kommer, trots ökade investeringsutgifter att medföra ett överskott till staden. Försäljningsinkomsten har ökat från tidigare ca 46 mnkr till ca 53 mnkr.

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

Bakgrund

Detaljplanen vann laga kraft 2010-07-01 och medger nybyggnation av ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Inom projektet har staden ansvarat för och bekostat rivningen av de befintliga skolbyggnaderna, flytt av befintliga ledningar inom planområdet inkl. kulverteringen av den befintliga spill- och dagvattenledningen, servisavgift för AB Familjebostäders tomträtt samt erforderlig ombyggnad av kringliggande gång- och cykelvägar inkl. belysning. Vissa arbeten kvarstår avseende det sistnämnda.



Beslut

Exploateringsnämnden: Återtagande av tomträttsfastigheten Källandsö 1 (Västbodaskolan) i Farsta. 2007-12-13.

Exploateringsnämnden: Markanvisning för bostäder inom fastigheten Källandsö 1 i Farsta till AB Borätt och AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut och delgenomförandebeslut. 2008-06-12.

Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria. 2008-06-12.

Exploateringsnämnden: Remiss av planförslag, delegation. 2009-02-11.

Stadsbyggnadsnämnden: Ställningstagande inför utställning. 2009-04-23.

Exploateringsnämnden: Överenskommelse om exploatering för bostäder inom del av fastigheten Kållandsö 1 m.m. i Farsta med AB Familjebostäder och AB Borätt med överlåtelse av mark till AB Borätt. Genomförandebeslut, 2009-12-17.

Stadsbyggnadsnämnden, Antagande av detaljplan 2009-11-05. Laga kraft 2010-07-01.

Projektet kommer att slutredovisas i verksamhetsberättelsen för Exploateringsnämnden under 2015.

Genomförande och tidplan

Skolbyggnaderna revs under hösten/vintern 2010 därefter påbörjades ett omfattande ledningsarbete med omläggning av befintliga ledningar samt kulvertering av spill- och dagvattenledningen. Ledningsarbetet avslutades hösten 2011. Staden har utfört vissa arbeten som omläggning av parkvägar inkl. belysning under 2011. AB Familjebostäder (fastigheten Kållandsö 4) byggstartade hösten 2011 och inflyttningen avslutades i december 2012. AB Borätt (fastigheterna Kållandsö 2 och 3) har under våren 2013 påbörjat sin byggnation. För staden kvarstår ombyggnad av Forshagagatan samt en parkväg inkl. belysning och arbetena beräknas kunna utföras under åren 2014 och 2015.

Övriga konsekvenser av projektet

- Risker och osäkerhetsfaktorer

Stadens anläggningsarbeten kommer att vara beroende av AB Borätts utbyggnadstakt och kan medföra att stadens arbeten behöver delas upp i flera mindre etapper. Detta kan få till följd att förseningar och ytterligare fördyringar uppstår.

- Ekonomi

Exploateringsnämnden har tidigare tagit ett genomförandebeslut (2009-12-17) omfattande investeringsutgifter på ca 32 mnkr. Sedan beslutet togs har kostnaderna för bl.a. anläggande av allmän platsmark och omläggning av befintliga ledningar samt kostnader för upprättande av projekteringshandlingar och

byggkontroll ökat. Den största fördyringen svarar dock omläggning och kulvertering av den befintliga spill- och dagvattenledningen för. Kostnaden uppskattades i tidigt skede till ca 8 mnkr men kostnaden slutade på ca 14 mnkr, dvs. en fördyring på ca 6 mnkr. Fördyring beror på att marken kring ledningen utgörs av mer lera och lera på större djup och inte av berg, som förprojekteringshandlingarna i tidigt skede visade. Partier med lera låg till viss del dold och upptäcktes inte förrän efter det att arbetet påbörjats. P.g.a. leran har kulverten byggts på plats istället för att använda prefabricerat material. Kulverten har, p.g.a. leran, även pålats inom vissa sträckor.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 10 mnkr, varav ca 34 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i projektet framöver avser huvudsakligen flytt av ledning och servisavgift, ombyggnad av Forshagagatan och parkväg inkl. belysning. Till detta tillkommer kostnader för framtagande och bearbetning av projekterings- och bygghandlingar, byggledning, besiktning och nedlagd tid för kontorets personal. Trafikkontorets framtida kostnader för drift och underhåll är inkluderat i nuvärdekalkylen.

De sammanlagda investeringsutgifterna för projektet, i löpande prisnivå, beräknas till ca 42 mnkr. Av de 42 mnkr utgör ca 34 mnkr utgifter före år 2013, d.v.s. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i projektet har t.o.m. år 2012 avsett återtagandet av befintlig tomträtt (fd Västbodaskolan) inkl. byggnader (ca 11 mnkr), rivning av befintliga skolbyggnader (ca 5 mnkr), omläggning av ledningar (ca 14 mnkr) och parkvägar inkl. belysning (ca 3 mnkr), samt övrigt (ca 1 mnkr) m.m.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 42 mnkr i löpande prisnivå. Stadens utgifter bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013 och framåt.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-34,2	-4,4	-2,3	-0,3	0,0	0,0	-41,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-34,2	-4,4	-2,3	-0,3	0,0	0,0	-41,3
Försäljningsinkomst	53,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	53,0

Fastigheterna Kållandsö 2 och 3 har överlåtit till AB Borätt för en köpeskilling om ca 53 mnkr. Fastigheten Kållandsö 4 har upplåtits med tomträtt till AB Familjebostäder.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	max 0,7	år 2017 Totalt 40,5
Internränta	0,0	0,0	0,0	-1,1	-1,3	max - 1,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max - 0,2	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,7	0,7	0,7	-0,5	-0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan - 0,3 och - 0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 40,5 mnkr.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 42 mnkr, d.v.s. en ökning med ca 10 mnkr. På grund av de utökade investeringsutgifterna bör medel tillföras projektet så att det kan färdigställas enligt gällande plan. Stadens återstående arbeten är nödvändiga för att allmänheten ska få ett fortsatt fungerade gång- och cykelvägnät samt gatustruktur inkl. belysning. Projektet kommer, trots ökade investeringsutgifter, att ge ett överskott till staden.

Slut

Bilaga

Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal