

**Handläggare**  
Elin Borglund  
08-508 266 29**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-05-18

## **Bostäder inom Västberga 1:1 m.fl. i Solberga. Reviderat genomförandebeslut,**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförande av exploatering inom Västberga 1:1 omfattande investeringsutgifter om 61,3 mnkr och investeringsinkomster om 4,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefBritta Eliasson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Genomförandebeslutet för projektet Solberga bollplan från november 2014 behöver revideras till följd av ökade utgifter för förorenad mark och omprojekteringar med dyrare lösningar.

I Solberga har en ny idrottsplats byggts och nu pågår byggnation av ca 347 bostäder. Exploateringen sker i enlighet med detaljplanen för Solberga bollplan som vann laga kraft i juni 2015 och Exploateringsnämndens genomförandebeslut. Genomförandebeslutet omfattade investeringsutgifter om 27,8 mnkr och överenskommelser om exploatering med försäljning av

mark, respektive upplåtelse av tomträtt med Wallenstam AB och AB Stockholmshem.



Illustrationsplan (Grontmij Landskapsarkitekter)

Stadens anläggningsutgifter består av gatanläggning och omläggning av parkvägar samt hantering av förorenade massor. Därutöver har staden utgifterna för idrottsanläggningen för vilken det togs ett särskilt beslut i Idrottsnämnden. Beslut om detaljplan och genomförandebeslut togs innan stadens anläggningar var färdigprojekterade. Omprojekteringar och dyrare lösningar blev nödvändiga. Osäkerheten togs upp som en risk i tjänsteutlåtandet för genomförandebeslutet. Dessutom har förorenade massor påträffas som behöver hanteras. Detta har föranlett ökade utgifter för projektet. Kontoret föreslår därför ett reviderat genomförandebeslut med investeringsutgifter om 61,2 mnkr.

De sammanlagda utgifterna som ska beslutas i det reviderade genomförandebeslutet i löpande prisnivå beräknas till cirka 61,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 271 %. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 46 mnkr. Nettonuvärde, diskontering 5 % inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster uppgår till uppgår till 144 mnkr. Nettonuvärde per ekv lght inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster uppgår till 524 tkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 193 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-03-06.

Kontoret ställer sig fortsatt positiv till projektet med nästan 400 bostäder i ett utvecklingsstråk mellan Älvsjö centrum och



diskontering 5 % inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster uppgår till uppgår till 144 mnkr. Nettonuvärde per ekv lght inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster uppgår till 524 tkr.

Idrottsnämnden bekostade och fastighetskontoret utförde anläggandet av den nya idrottsplatsen.

Idag är projektet i dess genomförandefas. Projektet syftar till att skapa ca 374 lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter. En ny idrottsplats har ersatt den grusplan som fått ge plats åt bostäderna.

### Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2010-12-09. Markanvisningar har gjorts till AB Stockholmshem 2009-10-22 samt till Wallenstam AB för bostadsrätter 2013-03-14.

Detaljplanen vann laga kraft 2015-06-02 .

Den 13 november 2014 fattade Exploateringsnämnden genomförandebeslut och beslutade om överenskommelse om exploatering med tomträtt och försäljning samt exploateringsavtal. Wallenstam Fastighets AB har tecknat överenskommelse omfattande sammanlagt 135 hyresrättslägenheter och 165 bostadsrättslägenheter. AB Stockholmshem har tecknat överenskommelse för ca 44 hyresrättslägenheter och de har tecknat ett exploateringsavtal där AB Stockholmshem köper mark av Staden.

### Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta reviderade ärende uppgår investeringen till 61,3 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Mark för hyresrätter har upplåtits med tomträtt till både Wallenstam AB och AB Stockholmshem.

Wallenstam AB har efter fastighetsbildning förvärvat mark inom planområdet för 6200 kr per ljus BTA (värdemånad januari 2013). Staden sålde mark till Wallenstam AB för 78,7 mnkr.

Staden har sålt ca 1500 kvm mark till AB Stockholmshem för 1,8 mnkr (värdemånad oktober 2013).

Bolagen har stått för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett fortsatt överskott till staden även med det reviderade genomförandebeslutet.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

## Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Tabellen jämför nuvärde mm. för projektets genomförandebeslut från 2015 och det reviderade genomförandebeslutet från 2017. Detta har lagts till på inrådan från Stadsledningskontoret.

Nuvärde mm.	Genomförande- beslut från 2015	Reviderat genomförandebeslut 2017
Utgifter ink förvärv	27,8 mnkr	61,3 mnkr
Nuvärde	52 mnkr	46 mnkr
Nettonuvärde per ekv lgh	185 tsk	168 tkr
Nettonuvärde inkl tidigare nerlagda utgifter och inkomster	-	144 mnkr
Nettonuvärde per ekv lght inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster	-	524 tkr
Täckningsgrad	204 %	271 %
Exploateringsgrad	0,51	0,50
Utgifter ink förvärv	27,8 mnkr	61,3 mnkr
Försäljningsinkomst	80,5	193
Reaförlust	78,9	191,1

Nuvärdet i detta sena skede av projektet uppgår till 46 mnkr. Men i denna redovisning tas hänsyn till redan nerlagda utgifter och inkomster för att få en relevant jämförelse med tidigare fattat genomförandebeslut. Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar då ett positivt

nettonuvärde om 144 mnkr motsvarande 524 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Exploateringsgraden uppgår till 0,50. Marken har idag upplåtits med tomträtt och försäljning har genomförts.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 61,3 mnkr, varav 20,6 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredning, projektering, administrativ tid samt anläggningsarbeten.

Inkomsterna beräknas till ca 4,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av utförd ledningsflytt som debiterats ledningsägarna för nyläggning. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 193 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 191,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 167 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 271%.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 61,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 4,7 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-20,6	-23,3	-15,5	-1,6	-0,2	0,0	-61,3
Inkomster (exkl. försäljning)	1,7	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>-18,9</b>	<b>-20,3</b>	<b>-15,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-56,6</b>
Försäljningsinkomst	117,2	75,8	0,0	0,0	0,0	0,0	193,0

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

## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kommentar
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>							
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	max -1,4	år 2021
Reavinst/förluster	191,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	tot 191,1
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>192,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-0,8</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5	mellan -0,5 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och Älvsjö stadsdelsnämnds ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 191,1, mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

De investeringar som projektet medför i form av nya gator samt omlagda gångvägar har nu projekterats i detalj och kontoret bedömer att det inte finns någon återstående ekonomisk osäkerhet. Tidplanen för bygget måste dock samordnas noggrant med dels bygget av idrottsplatsen och dels med bostäderna.

## Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde både i tidigare genomförandebeslut och i det reviderade genomförandebeslutet. Kontoret bedömer att exploateringen medföra en fortsatt godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Bolagen har påbörjat sina entreprenader år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018/2019. Staden har påbörjat entreprenader i området.

## Kommunikation

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret

## Risker och osäkerheter

I det tidigare genomförandebeslutet identifierades risker kopplade till att gator och gångvägar inte var projekterade och att det därför var osäkert vad de skulle kosta. Man såg också en risk i tidplan och samordning, då så många moment byggde på att andra entreprenader redan var klara.

Idag vet vi att risken som identifierades, att genomförandebeslutet grundades på osäkert projekteringsunderlag, föll ut så att det nu behövs ett reviderat inriktningsbeslut. Anläggningsarbetena kunde inte genomföras så som man antagit, utan det krävdes betydligt dyrare lösningar. Dessutom påträffades markföroreningar som man inte förutsett. Projektet har nu kommit så långt att det inte finns någon betydande risker och osäkerheter kvar.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet har god ekonomi och ger ett överskott till Staden trots de fördyringar som uppkommit. Projektet ger ett gott tillskott på bostäder i ett bra läge för kollektivtrafik, samt ligger i övrigt i linje med stadens mål vilket redovisades i genomförandebeslutet.

Kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om 61,3 mnkr.

**Slut**

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal