

Utlåtande 2018: RI (Dnr 123-2042/2017)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning,
för handel inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i
Sköndal med Axfood Sverige AB, projekt
Sandåkravägen
Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av mark inom del av Sköndal 2:1 till Axfood Sverige AB med en försäljningsinkomst om cirka 95,4 mnkr godkänns.

Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade i januari 2010 om markanvisning för handelsändamål inom fastigheten Sköndal 2:1 vid Sköndalsvägen till Plantagen Sverige AB. Under planarbetet identifierades möjligheten att planlägga för ytterligare en handelsetablering intill. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning för detta område i februari 2011 till Axfood Sverige AB.

Efterhand har parterna enats om att Axfood ska förvärva hela området och att Plantagen sedan ska bli hyresgäst i Axfoods byggnad. Något förvärv är således inte aktuellt för Plantagen.

Plantagen innehar fastigheten Klockelund 1 med tomträtt genom dess dotterbolag Hortus AB. Genomförandet av den framtagna detaljplanen medför evakuering av Plantagen från fastigheten Klockelund 1 i Farsta samt fullföljande av evakuering av Axfood från Norra Stationsområdet i Hagastaden som möjliggör ny bostadsbebyggelse på dessa platser.

Projekt Sandåkravägen ingår i projektpaketet Larsboda strand vilket även inkluderar dödning av tomträten i Klockelund. Att döda tomträten är en förutsättning för planerad bostadsexploatering av Larsboda strand. Inriktningsbeslut för Larsboda strand planeras till exploateringsnämnden under år 2018.

Enligt stadens styrmodell ska ett samråd med stadsledningskontoret genomföras för genomförandebeslut med en investering om 50 mnkr eller mer. Då investeringsbeslutet ligger under detta gränsvärde har därför inget samråd genomförts. Beslut ska dock fattas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet medför ett positivt tillskott av handel och arbetsplatser i söderort.

Mina synpunkter

Projektet innebär att en handelsetablering i ett bra läge möjliggörs och att därmed mark på andra platser i stan, lämpad för bostäder, frigörs. Utöver detta innebär etableringen att nya arbetsplatser tillskapas i söderort, vilket stämmer väl överens med majoritetens ambitioner.

Bilaga

Nuvärdeskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av mark inom del av Sköndal 2:1 till Axfood Sverige AB med en försäljningsinkomst om cirka 95,4 mnkr godkänns.
Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Förslag till överenskommelse om exploatering för del av Sköndal 2:1 har upprättats för Axfood. Överenskommelsen med Axfood innefattar försäljning av kvartersmark inom planområdet för cirka 95,4 mnkr. Bolaget ska stå för de kostnader som uppstår inom kvartersmark samt anslutningar från cykelbana norr om planområdet till kvartersmarken. Bolaget ska även anlägga en parkremsa på kvartersmark längs Sköndalsvägen med syfte att höja kvaliteten i gaturummet.

Försäljningsinkomster beräknas till 95,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 94,8 mnkr.

Projektets investeringsutgifter bedöms uppgå till 42,6 mnkr. Utgifterna avser främst att dödning av tomträtt och rivning av byggnaden vid Klockelund, utredning och projektering, förbättring av gång- och cykelbanorna kring planområdet, justering av läget för en busshållplats, bekostande av ett avåkningskydd vid Gubbängsmotet samt ledningsflytt. Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 134 000 kr i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive redan nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 153 procent.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet Sandåkravägen redovisar ett positivt nettonuvärde om 32 mnkr motsvarande 112 000 kr per ekvivalent lägenhet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 december 2017 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Sköndal 2:1 omfattande investeringsutgifter om 42,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av Sköndal 2:1 till Axfood Sverige AB med en försäljningsinkomst om cirka 95,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner ersättning för dödning av tomträtt

för fastigheten Klockelund 1 tillhörande Hortus AB (som är dotterbolag till Plantagen AB) om 21,8 miljoner för att möjliggöra bostadsbebyggelse i området. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen



Bild 1, Ungefärligt planområde markerat med blå streckad linje

Syftet med projektet är att möjliggöra handelsetablering i ett kommersiellt fördelaktigt läge vid Gubbängsmotet i Sköndal och samtidigt frigöra mark för bostadsbebyggelse på två platser; Hagastaden och Klockelund 1 vid Larsboda Strand i Farsta.

Den framtagna detaljplanen medger uppförande av ca 6950 kvm BTA lokaler för handel.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har antagit detaljplan för en handelsetablering 2014-09-11. Beslutet vann laga kraft 2016-01-29.

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering för del av Sköndal 2:1 har upprättats för Axfood. Överenskommelsen med Axfood innefattar försäljning av kvartersmark inom planområdet för ca 93 mnkr. Bolaget ska stå för de kostnader som uppstår inom kvartersmark samt anslutningar från cykelbana norr om planområdet till kvartersmarken. Bolaget ska även anlägga en parkremsa på kvartersmark längs Sköndalsvägen med syfte att höja kvalitet i gaturummet.

Stadens åtaganden består i att förbättra gång- och cykelbanorna kring planområdet, justera läget för en busshållplats samt bekosta ett avåkningsskydd vid Gubbängsmotet.

Staden har även åtagit sig att bekosta flytt av ledningar på kvartersmark till en utgift om högst 5,1 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet för Axfoods markvärdering 2011-02-09 (dnr E2010-385-1194) samt en revidering av värderingen 2014-04-02.

Ersättning för dödning av tomträtt

Hortus AB, som är dotterbolag till Plantagen AB, innehar fastigheten Klockelund 1 med tomträtt. Avtalet innebär att tomträtten dödas mot en ersättning om 21,8 miljoner där staden åtar sig kostnaden för rivning av byggnaden som uppskattas till ca 3,5 miljoner och Plantagen kostnaden för sanering. Beslutet innebär ett godkännande av ersättning till tomträttshavaren. Beslut om dödning och övrigt avtalsinnehåll kan fattas av exploateringskontoret genom delegation. Övrigt avtalsinnehåll är bland annat att tomträtten dödas 22 månader efter beviljat bygglov för ersättningsanläggning i Sköndal, dock senast 2020-04-30.

Expertrådet har behandlat Plantagens marvärdering 2017-11-02.

Projekt Sandåkravägen ingår i projektpaket Larsboda strand vilket även inkluderar dödning av tomträtten i Klockelund. Att döda tomträtten är en förutsättning för planerad bostadsexploatering av Larsboda strand. Inriktningsbeslut för Larsboda strand, vilket inkluderar kostnads- och intäktsammansättning för hela projektpaketet avses tas upp i exploateringsnämnden under vintern 2018, Dnr E2017-03629.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 42,6 mnkr i löpande prisnivå. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Lösamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lösamhetskalkylen 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.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 32 mnkr motsvarande 112 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Kalkylen baseras på att marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 42,6 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst dödning av tomträtt och rivning av byggnaden vid Klockelund, utredning och projektering, förbättring av gång- och cykelbanorna kring planområdet, justering av läget för en busshållplats samt bekostande ett avåkningskydd vid Gubbängsmotet.

Staden har även åtagit sig att bekosta flytt av ledningar på kvartersmark till en

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

utgift om högst 5,1 mnkr.

Försäljningsinkomster som avser fastigheten vid Gubbängsmotet beräknas till 95,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 94,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 134 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 153%.

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 42,6 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-1,4	-10,6	-0,2	-30,1	0,0	-42,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-1,4	-10,6	-0,2	-30,1	0,0	-42,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	95,4	0,0	0,0	0,0	95,4

Stadens nettoutgifter 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							
Drift							Kom-
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	mentar
Resultatpåverkan							
ExplN							
Löpande intäkter/ kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	94,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 94,9

Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	94,9	0,0	-0,4	-0,4		
---	------------	-------------	------------	-------------	-------------	--	--

Slutsats-ekonomi

Bedömningen är att projektet kommer att ge ett positivt tillskott till staden och att det kan finansieras inom nämndens budget

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Lokaler

Projektet bedöms skapa goda förutsättningar för fler arbetsplatser i Söderort både under utbyggnaden och efter färdigställandet.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvatten och buller. För dagvattenhantering kommer erforderliga åtgärder vidtas inom kvartersmark. Bullersituationen för omkringliggande villabebyggelse bedöms inte förändras nämnvärt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet bedöms inte ha någon avgörande betydelse för något av stadens habitatnätverk. Staden kommer förbättra gång- och cykelbanorna kring planområdet. Bolagen kommer anlägga en parkremsa inom kvartersmark längsmed Sköndalsvägen.

Tillgänglighet

Området är idag inte tillgängligt för funktionsnedsatta. Nya anläggningar kommer vara tillgänglighetsanpassade.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen planerar att tillträda fastigheterna under 2018 och då påbörja nödvändiga ledningsflyttar och därefter uppföra butikslokalerna. Inflyttning bedöms till höst/vinter 2019.

Risker och osäkerheter

Risk för att tidplanen kommer förskjutas föreligger om ledningsflytten tar längre tid än planerat. Evakueringen av Plantagen från Klockelund är en förutsättning för bostadsprojekt vid Larsboda Strand.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsbyggnadskontoret och Stadsdelsförvaltningen som båda ställer sig positiva till förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av handel och arbetsplatser i söderort. Projektet förväntas ge ett överskott till staden.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret noterar att projektet möjliggör handelsetablering i ett kommersiellt fördelaktigt läge och frigör samtidigt mark för bostadsbebyggelse i både Hagastaden och Klockelund 1 vid Larsboda Strand i Farsta. Enligt stadens investeringsstrategi är planering för arbetsplatser särskilt viktig för utveckling i ytterstaden, framför allt i söderort. Stadsledningskontoret konstaterar att projektet medför ett positivt tillskott av handel och arbetsplatser i söderort.

Stadsledningskontoret konstaterar även att projektet är lönsamt enligt nuvärdesmetoden och medför ett positivt överskott till staden.

De risker och osäkerheter som projektet tar upp får konsekvenser på tidplan samt att evakueringen av Plantagen är en förutsättning för bostadsprojekt vid Larsboda Strand. Stadsledningskontoret förutsätter att projektet arbetar för att minimera dessa risker.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljning av mark inom del av Sköndal 2:1 till Axfood Sverige AB till en försäljningsinkomst om cirka 95,4 mnkr och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.