

**Handläggare**  
Jenny Norrman  
08-508 876 38

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-10-15

## **Drivmedelsstation inom Sköndal 2:1 i Gubbängen. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna gällande verksamhet för drivmedelsstation inom fastigheten Sköndal 2:1 (tidigare markanvisat till St1 Sverige AB) upp till 1,85 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

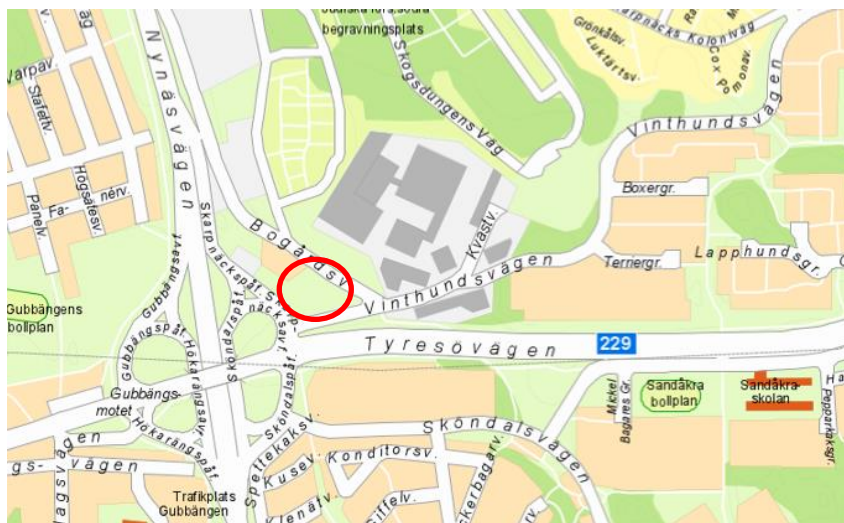
Marken inom Sköndal 2:1 vid Gubbängsmotet är markanvisad till St1 Sverige AB efter beslut i exploateringsnämnden 2017-10-12. Markområdet ska nyttjas för drivmedelsstation med tillhörande servicebyggnad. Marken avses upplåtas med arrende.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 25 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 19,3 mnkr och

inkomsterna beräknas till ca 0,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 242 procent.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



*Projektområdet ungefärligt markerat i rött.*

## Tidigare beslut

Projektet berör del av fastigheten Sköndal 2:1 vid Gubbängsmotet i ytan belägen mellan Vinthundsvägen, Bogårdsvägen och Nynäsvägen. Området är sedan tidigare markanvisat till St1 Sverige AB för drivmedelsstation med tillhörande servicebyggnader och verksamheter. Denna yta ska upplåtas med arrende. Markanvisningen beslutades i exploateringsnämnden 2017-10-12.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## Ekonomiska konsekvenser för 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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 25 mnkr motsvarande 483 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med arrende för drivmedelsstationen inom Sköndal 2:1. Exploateringsgraden uppgår till 1,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19,3 mnkr, varav 0 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflyttar och nödvändiga utredningar inom detaljplanearbetet.

Inkomsterna beräknas till cirka 0,6 mnkr som utgörs av vidarefakturerering vid ledningsflyttar motsvarande överenskommen standardhöjning.

St1 Sverige AB bekostar sin blivande anläggning samt tillhörande in- och utfarter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 314 tkr 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 242 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står St1 Sverige AB för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 19,3 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0,6 mnkr i löpande

---

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

prinsnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,3	-1,1	-0,5	-17,4	-0,1	-19,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,6
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-16,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>-18,7</b>
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 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5	max 1,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för arrendeavgiften beräknas till cirka 1,5 mnkr per år.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Om åtgärder för att omhänderta skyfall krävs kan utgifterna i projektet komma att öka. Detta utreds vidare under planprocessen och hanteras vid behov i ett kommande genomförandebeslut.

## Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att projektets totala ekonomi är god.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Arbetsplatser och lokaler

Projektet bidrar till att tillgodose ytor för service i en växande stad. Projektet bidrar vidare med nya arbetsplatser i området.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är skyfallsrisker, geologiska och hydrologiska förutsättningar, trafikbuller samt skyddsavstånd till farligt godsleder, industrier och befintlig kraftledning.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativa värden, den övergripande grönstrukturen, landskapsbilden, ekologiska värden, kulturmiljö, luftkvalitet, möjlighet till rening av dagvatten, risk för mark- eller grundvattenförorening och kollektiva kommunikationer.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta planeras inte eftersom exploateringen inte är placerad inom en värdefull grönyta.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar St1 Sverige AB sin byggstart tidigast till år 2022.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2022.

### **Risker och osäkerheter**

Det finns risk för att förhållandena på platsen medför behov av fördjupade utredningar avseende exempelvis skyfallshantering och åtgärder bekostade av staden. Det finns även risk för att detaljplanen överklagas vilket påverkar projektets tidplan.

### **Kommunikation**

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som ger en möjlighet att utveckla området kring trafikplatsen. Detta läge anses vara lämpat för föreslagen exploatering.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal