

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-50826692

Till
Exploateringsnämnden
2021-03-11

Del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Sköndal 2:1, omfattande investeringsutgifter om 94,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta genomföra projektet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Projekt Sandåkravägen ingår i projektpaket Larsboda strand.

Detaljplanen för kvarteret Rulltårtan i projektet Sandåkravägen vann laga kraft 2016-01-29 och medger nybyggnation av en handelsplats med två byggnader om 6950 kvm BTA.

Exploateringsnämnden tog 2017-12-07 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 42,6 mnkr och försäljningsinkomst på 95,4 mnkr. Överenskommelse om

[Företag]
[Avdelning]

[Besöksadress]
[Postadress]
[Postnr och Ort]
Telefon [telefon dir]
Växel [telefon]
Fax [fax dir]
[E-post dir]
[E-post]
Org nr [nr]
[Hemsida]

exploatering tecknades med byggherren, Axfood i Sköndal AB, 2018-03-16.

Utvecklingen i projektet har medfört ett behov om ytterligare investeringsutgifter på ca 51,8 mnkr vilka bekostar uppförande av ett skyfallsmagasin samt fördyrningar av ledningsflytt och byggande av ett busskörfält i Sköndalsvägen. Projektet bedöms trots ökade investeringsutgifter att generera ett överskott till staden.

Bakgrund

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2010-01-21 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 2011-02-17 till Axfood Sverige AB.

Efterhand enades parterna om att Axfood skulle förvärva hela området och att Plantagen sedan skulle bli hyresgäst i Axfoods byggnad.

Exploateringsnämnden tog 2017-12-07 dnr E2017-04040 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 42,6 mnkr och försäljningsinkomster på 95,4 mnkr.

Projektet ingår i projektpaket Larsboda strand. Inriktningsbeslut för Larsboda strand togs upp i exploateringsnämnden 2018-02-16, Dnr E2017-03629.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-02-19 att godkänna försäljning till byggherren Axfood Sverige AB med en försäljningsinkomst om cirka 95,4 mnkr och gav exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal

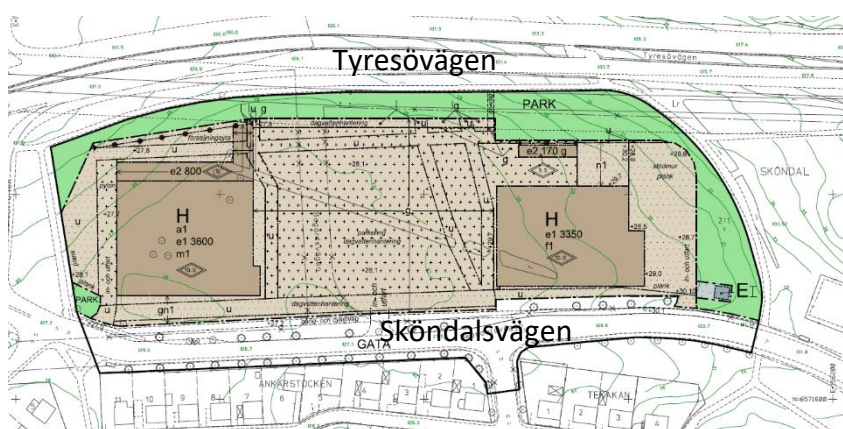
Överenskommelse om exploatering tecknades med byggherren, 2018-03-16.

Kommande beslut

Reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet Larsboda Strand kommer att tas upp i exploateringsnämnden under 2021.

Syfte

Syftet med projektet Sandåkravägen är att möjliggöra handelsetablering vid Gubbängsmotet i Sköndal och samtidigt frigöra mark för bostadsbebyggelse på två platser; Hagastaden och Klockelund vid Larsboda Strand i Farsta. Detaljplanen medger uppförande av ca 6950 kvm BTA lokaler för handel. Vidare förbättras framkomligheten genom uppförande av ett extra körfält längs Sköndalsvägen och utbyggda cykelbanor.



Planområde för projekt Sandåkravägen.

Förändringar i projektet

I genomförandebeslut 2017-12-07 godkände Exploateringsnämnden ett genomförande med investeringsutgifter om 42,6 miljoner kronor. Stadens åtaganden bestod i att förbättra gång- och cykelbanorna kring planområdet, justera läget för en busshållplats, bekosta ett avåkningsskydd vid Gubbängsmotet och lösa in Plantagens tomträtt vid Klockelund. Vidare skulle flytt av ledningar tillhörande Ellevio och STOKAB bekostas av staden och utföras av byggaktören med förläggning inom U - område på kvartersmark.

Utvecklingen i projektet har medfört att genomförandet kommer att bli dyrare än vad som antogs vid det tidigare genomförandebeslutet. Ekonomin påverkas i huvudsak av följande faktorer:

Hantering av skyfallsproblematik för bebyggelse runt planområdet

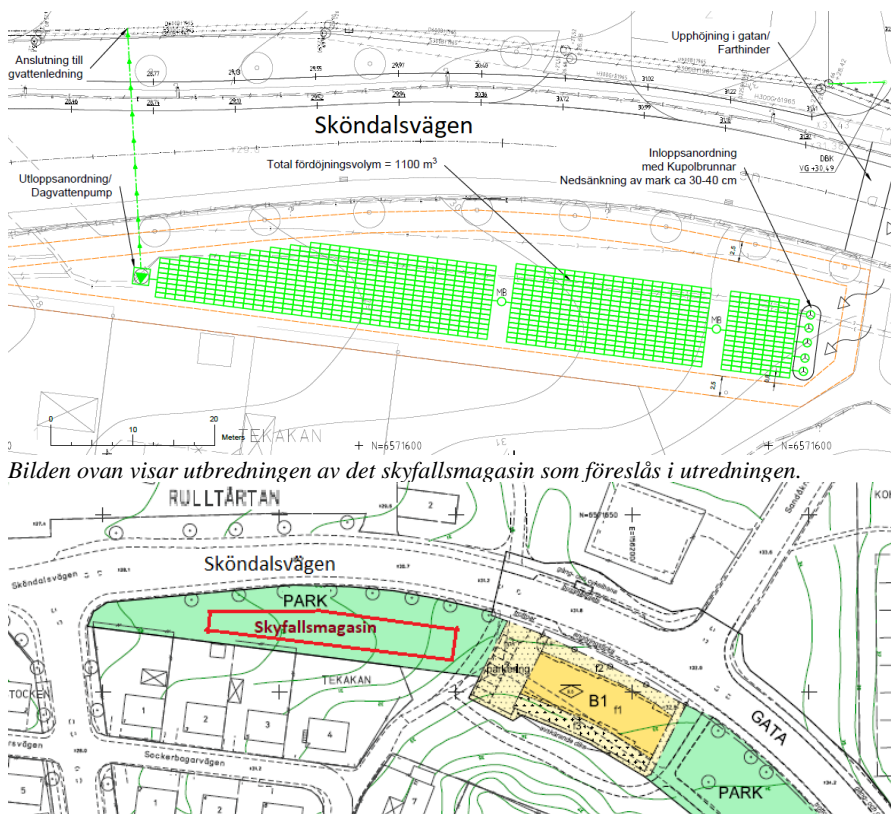
Det har uppdagats problem med översvämningsrisk vid skyfall efter att planen blivit antagen. Skyfallsfrågan har inte beaktats tillräckligt i detaljplaneskedet. Det noteras i planbeskrivningen att

området utgör en lågpunkt men det bedömdes inte påverka möjligheterna till byggnation. SVOA uppmärksammade i december 2018 Exploateringskontoret på att planområdet var beläget i en lågpunkt med betydelse för skyfallshanteringen.

För att hantera skyfallsproblematiken och minska risken för översvämning av omkringliggande mark avtalades 2019 att byggaktören skulle uppföra ett skyfallsmagasin med volymen 500 m³ på kvarteretsmark samtidigt som staden åtog sig att på egen mark ta fram lösningar för att hantera ytterligare dagvatten. Som kompensation för detta samt de förseningar processen medförde avtalades att staden skulle stå för samtliga utgifter för ledningsflytt av Ellevios och STOKAB:s ledningar.

För att utreda skyfallshantering på stadens mark togs konsultresurser in i projektet 2019. Utredningen föreslår att ett underjordiskt magasin med volym 1100 m³ byggs i en parkyta i den nyligen antagna planen Korintkakan, se kartbilder nedan. Utgiften för ett sådant är osäkert eftersom referensprojekt är sällsynta men uppskattas till mellan 15 – 20 mnkr.

Skötselfrågan för magasinet är under utredning och har lyfts till stadsledningskontoret. Diskussioner pågår mellan trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Byggnation av skyfallsmagasinet kommer inte att påbörjas förrän skötselfrågan är löst.



Bilden ovan visar föreslagen lokalisering av skyfallsmagasin inom parkmark i detaljplanen för projektet Korintikakan.

Dyrare ledningsflyttar

Efterhand har utgifterna för ledningsflytt ökat. Ellevio som i samband med upprättande av överenskommelse om exploatering med byggaktören meddelat ledningsflytten skulle kosta ca 6 mnkr med förläggning i kvartersmark ändrade sig under projekteringen till att ledningarna skulle förläggas i allmän platsmark med utgifter som uppgående till ca 11 mnkr. Vidare har flytten av elkablar föranlett att även ledningar tillhörande SVOA behöver flyttas till en utgift av ca 4 mnkr.

Ombyggnad av Sköndalsvägen

Trafiken på Sköndalsvägen uppgick till ca 5000 bilar /dygn förbi planområdet när detaljplanen för Sköndalsvägen påbörjades. Senare utredningar visade att trafiken beräknas bli ca 9000 bilar/dygn när handelsetableringen är utbyggd. När program för Stora Sköndal är utbyggt uppskattas ett trafikflöde på 15 000 bilar /dygn. Bedömningen gjordes att den tätare trafiken skulle medföra kapacitetsproblem vid utfarten till handelsplatsen. För att hantera detta byggs Sköndalsvägen ut med ett kollektivkörväg förbi handelsplatsen. Vidare uppförs signalreglering vid Perstorpsvägens anslutning till Sköndalsvägen. Bedömd merkostnad för detta är ca 9 mnkr.



Bilden visar sektionen med breddning av Sköndalsvägen för kollektivkörväg och signalreglerad korsning vid Perstorpsvägen.

Ökade försäljningsinkomster

De faktiska försäljningsinkomsterna av fastigheten Rulltårtan 1 ökade med ca 5 mnkr på grund av förändring i fastighetsprisindex mellan tiden för överenskommelse om exploatering och upprättande av köpebrev.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster om 6 mnkr motsvarande 88 000 kr/ekvivalent lägenhet¹

Marken såldes 2018. Exploateringsgraden uppgår till 0,26.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 94,4 mnkr, varav 14,3 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter som främst avser utgifter för projektledning, byggledning och projektering.

Försäljningsinkomster som avser fastigheten Rulltårtan 1 uppgår till 99,7 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1345 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 107 procent.

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

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

Jämförelse av nyckeltal

Genomförandebeslut	2017	2021
Nettonuvärde, inkl. tidigare utg./ink. mnkr	32	6
Nettonuvärde/ekvivalent lgh, inkl. tidigare utg./ink. tkr	112	88
Utgifter, mnkr	42,6	94,4
Försäljningsinkomster	95,4	99,7
Täckningsgrad	153%	107 %

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 94,4 mnkr. Försäljningsinkomster avseende fastigheten Rulltårtan 1 uppgår till 99,7 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-14,3	-61,4	-18,7	0,0	0,0	0,0	-94,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-14,3	-61,4	-18,7	0,0	0,0	0,0	-94,4
Försäljningsinkomst	99,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	99,7

Stadens utgifter/inkomst för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. 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	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	mentar
Resultatpåverkan							
ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	-1,0	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	max -1,3	
Avskrivningar	0,0	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6	max -1,6	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 66
Summa resultatpåverkan nämnd	-1,0	-2,9	-2,9	-2,8	-2,8		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden påverkas marginellt. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 66 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Utgiften för skyfallsmagasinet är osäkert eftersom sådana är sällan förekommande och det saknas jämförbara anläggningar att använda som referens. Utgiften på 15- 20 mnkr baseras på uppskattningar gjorda av dagvattenkonsulter, projektledare och byggprojektledare.

Slutsats - ekonomi

Fördryrningarna i projektet orsakas av faktorer som inte var kända vid genomförandebeslutet. Vid beslutet var utgångspunkten att utgå från Ellevios uppskattning av kostnad för ledningsflytt, att skyfallsproblematiken övervägts i planprocessen samt att trafiksituationen på Sköndalsvägen var sådan att den inte krävde en utbyggnad. Trots anpassning till dessa förändrade förutsättningar är bedömningen att projektet fortfarande kommer att generera en vinst till staden. Det bör även nämnas att projektet bekostar ersättning för Plantagens tomträtt samt rivning av bolagets byggnad inom fastigheten Klockelund 1 i projektet Larsboda strand till en kostnad av ca 25 mnkr.

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 form av handel i Söderort både under utbyggnaden och efter färdigställandet.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvatten och buller. Dagvatten och skyfallsfrågan har visat sig mer problematisk än vad som vad detaljplanen gjorde gällande. Delar av problematiken bedöms kunna hanteras genom byggande av skyfallsmagasinet som kommenterats tidigare. Utredningar visar att bullersituationen för omkringliggande villabebyggelse inte kommer försämrats.

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

Den upphandlade entreprenören, EZ –gruppen, har sedan projektets början haft problem med genomförandet. Entreprenaden ska enligt kontraktet vara klar i juli 2021 men färdigställandet kommer troligen att bli försenat.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk att entreprenören inte klarar av att slutföra projektet. I så fall kommer en ny upphandling att genomföras vilket kommer att fördyra och försena projektet. Byggherren har utan tillåtelse lagt schaktmassor på stadens mark. Enligt överenskommelse ska dessa tas bort och bolaget ska genomföra

återställningsarbeten och anslutningsåtgärder. Det finns en risk att detta inte blir utfört på ett korrekt sätt.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal.