

Handläggare
Kamilla Karlsson
08-508 266 34

Till
Exploateringsnämnden
2021-08-26

Reviderat inriktningsbeslut för Färgarplan i stadsdelen Södermalm

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 16 mnkr.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Folkhem Produktion AB, nedan kallat Folkhem, fick 2014 en markanvisning på Färgarplan på Södermalm, ett område som begränsas av Tengdahlsgratan och Barnängsgatan. Förslaget innebär nybyggnad inom mark som idag är gatumark. På platsen planeras för ca 50 bostadsrätter i flerbostadshus i trä, i bottenvåningarna föreslås lokaler. Garage anordnas i källare. Den elnätsstation som finns på platsen idag föreslås inrymmas inom den nya bebyggelsen. Staden har förlängt markanvisningen då tidplanen blivit framflyttad.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 34
Växel 08-508 276 00
kamilla.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Folkhem ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 31 450 kronor per kvm ljus BTA för bostäder respektive 7 350 kr/m² ljus BTA för lokaler i 2020 års prisläge.

Stadens åtaganden i projektet utgörs framför allt av flytt av ledningar i nuvarande gatumark samt flytt av elnätsstation och befintlig ÅVS till annan plats i närområdet. Den nya bebyggelsen påverkar utfarter och parkeringsplatser på grannfastigheten Fikonet 7 som är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder vilket behöver hanteras i projektet. Med anledning av att nätstationens storlek behöver utökas och att de ledningsomläggningar som behöver göras blir mer omfattande och därmed mer kostsamma än vad som bedömts i ett tidigt skede i projektet så föreslås ett reviderat inriktningsbeslut.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 128 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca -15,5 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 0 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 781 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 168,4 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-06-04 (dnr E2014-00586).

Bakgrund.

Bolaget har fått en markanvisning för att uppföra bostadshus i trä på en plats som idag utgörs av en asfalterad yta. För området gäller en detaljplan enligt vilken den blivande kvartersmarken är avsedd för lokalgata. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat detaljplanearbete för den tilltänkta bostadsbebyggelsen och samråd beräknas ske i december 2021.

Färgarplan är obebyggd med undantag av en elnätsstation som vid exploateringen behöver flyttas och den föreslås kunna inrymmas i den nya bebyggelsen. Omgivande bebyggelse består främst av flerbostadshus men här finns även kontorsbyggnader.



Planområdet

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2014-06-12. Stadens utgifter i projektet bedömdes då understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut vid det tillfället bedömdes kunna tas på delegation inom kontoret.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en Start-PM för detaljplaneläggning 2015-07-10.

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 128 mnkr motsvarande 2460 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

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

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,49.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka -15,5 mnkr, varav -1.0 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av ledningar och elnätstation. Inkomsterna beräknas till cirka 0 mnkr.

Försäljningsinkomster som avser bostadsrätter beräknas till 168,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 165,5 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 274 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 781 procent.

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 cirka -15,5 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,0	-0,6	-0,4	-13,5	-0,1	0,0	-15,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-1,0	-0,6	-0,4	-13,5	-0,1	0,0	-15,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	168,4	0,0	168,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens 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 0,0	
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 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	164,9	0,0	0,0	Totalt 164,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	164,5	-0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-1,0	-1,0	mellan -1,0 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka -0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka -0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till cirka 0 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 164,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Följande risker och osäkerheter har identifierats i projektet Färgarplan:

- Ledningsomläggningar: flytt av flera ledningar inom området samt den nätstation som finns på platsen idag.
- Den nya bebyggelsen påverkar utfarter och parkeringsplatser på grannfastigheten Fikonet 7 som är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder vilket behöver hanteras i projektet.
- Risk för markföroreningar.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots de investeringar staden behöver göra i projektet.

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 Bolaget sin byggstart till tidigast år 2024 och första inflyttning bedöms bli år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid redovisning av överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till exploitören, vilket bedöms ske preliminärt kvartal 4 2022.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet skapar ett tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge centralt i staden. Platsen för den planerade bebyggelsen utgörs av redan hårdgjord yta vilket innebär att ingen grönyta tas i anspråk. Exploateringskontoret ser positivt på att fortsätta arbetet med en planerad bebyggelse på Färgarplan.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal