

Handläggare
Marija Pavlovic
08-508 868 91

Till
Exploateringsnämnden
2022-11-10

Sköntorpsvägen. Reviderat Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Sköntorpsvägen upp till 12,2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Maria Jäger
Enhetschef

Sammanfattning

Fortis Fastigheter AB, nedan kallat bolaget, fick genom beslut i exploateringsnämnden 2020-12-17 markanvisning för att bygga cirka 65 hyresrätter i två flerbostadshus längs med Sköntorpsvägen i Årsta.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedömdes vid tilldelad markanvisning att bli 8,6 miljoner kronor och inriktningsbeslut fattades på delegation. Under planarbetet har de bedömda utgifterna för allmän plats ökat och ett reviderat inriktningsbeslut behöver därför fattas av exploateringsnämnden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 13 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 198 procent.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kollektivtrafikläge och med närhet till service.

Bakgrund

Fortis Fastigheter AB erhöll 2020-12-17 markanvisning för två markområden längs med Sköntorpsvägen. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 65 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna föreslås komma att upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt. Den västra bebyggelsen ska inrymma lokaler i bottenvåningen.



Figur 1: Markanvisningsområden i blått

Bolaget avser lösa aktuell markanvisnings parkeringsbehov inom den egna tomträtten till fastigheten Åsnen 2 och därmed behöver inga nya parkeringsgarage byggas.

Under planarbetets gång har de tidigare bedömda investeringsutgifterna ökat från 8,6 till 12,2 miljoner kronor.

Detta beror framförallt på ökade kostnader för servisanslutningar och allmän plats genom främst justering för en generell prisökning på marknaden och riskpåslag som tidigare inte fanns med i kalkylen.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Pågående projekt i stadsdelen



Figur 2: Karta med pågående plan- och genomförandeprojekt i Årsta.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt markanvisningen 2020-12-27.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2021-09-23.

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 från och med 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

13 miljoner kronor motsvarande 198 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,17.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,2 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2021, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av busshållplats, breddning av trottoar, park, servisanslutningar och grönkompensation etc.

Staden står för VA-anlutningen till tomträtten.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 157 tusen kronor 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 198 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 12,2 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,2	-0,5	-0,6	-4,6	-6,1	-12,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-0,1	-0,2	-0,5	-0,6	-4,6	-6,1	-12,2
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

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

2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

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

Slutsats-ekonomi

Projektet har en täckningsgrad på 198 % vilket bedöms tillräckligt för att säkerställa genomförandet i detta tidiga skede.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för projektet Sköntorpsvägen som helhet beskrevs i markanvisningsbeslutet 2020. Kontorets bedömning är att projektet kommer att bidra till uppfyllelse av bostads målet och till ett mer varierat bostadsutbud. Projektet främjar ett ökat cyklande och beaktar behovet av cykelparkeringar. Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge, då det finns en busshållplats precis intill bägge markanvisningsområdena. Gullmarsplan station för tunnelbana, tvärbanan och en bussterminal ligger cirka 1 km bort.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid 2024, preliminärt Q1, då överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte medföra några stora risker för staden. Markanvisningsområdet i väst ligger i anslutning till en nätstation, vilken vid tidpunkten för markanvisningen bedömdes kunna ligga kvar i befintligt läge. Under planarbetet har byggaktörens vilja att flytta på nätstationen till förmån för utökad bostadsbebyggelse utretts. Staden och byggaktören är överens om att kostnaden och planeringen för flytt av befintlig nätstation ska ombesörjas av byggaktören. Detta kommer att skrivas in som ett villkor i kommande överenskommelse om exploatering.

Markanvisningsområdet består av berg men bergsprängning kommer att ske i begränsad omfattning då parkeringsbehovet tillgodoses genom befintligt garage inom tomträten till Åsnen 2.

Markanvisningsområdet i öst ligger i ett grönt område där bebyggelsen kommer att behöva anpassas till landskapet med hänsyn till de ekologiska värden som finns.

Det finns små osäkerheter kopplat till trafikbuller och eventuella markföreningar men dessa bedöms inte komma att påverka projektet. Utöver det finns det inga andra kända risker i dagsläget.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiv till förslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyreslägenheter i Årsta i ett bra kommunikationsläge med bra tillgång till service och natur.

Den mark som anvisas är idag parkmark. Bebyggelsen behöver anpassas till det omkringliggande landskapet. Träden bevaras i största möjliga mån. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal