

Handläggare
Simon Reppling
08-508 265 11

Till
Exploateringsnämnden
2023-03-23

Brandbotten i Bandhagen. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom projektet Brandbotten till en investeringsutgift om 33,2 mnkr, och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet Brandbotten är beläget i Bandhagen, precis invid tunnelbanestationen och omfattar försäljning av mark för uppförande av cirka 80 bostadslägenheter samt en mindre lokal. En överenskommelse om exploatering tecknades under kvartal 2 2019 med Wallenstam Fastigheter AB som i och med avtalet förvärvade del av fastigheterna Örby 4:1 samt Lodgången 2 från staden. Bostäderna har uppförts som hyresrätter och inflyttning skedde sommaren 2022.

I projektet har Ellevio flyttat en nätstation vilket bekostats av staden. Då nätstationen ligger i nära anslutning till Trafikverkets anläggning, banvall och spårområde för Bandhagen T-bana, har det i Ellevios genomförande framkommit behov av extra förstärknings- och grundläggningsåtgärder. Flytten av

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 11
Växel 08-508 276 00
simon.repling@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

nätstationen har också dragit ut på tiden vilket bidragit till ökade kostnader i och med rådande marknadsläge med bl.a. högre byggkostnader. Med anledning av detta behöver ett reviderat genomförandebeslut tas.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 11 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 33,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 134 %.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 att anvisa mark till Wallenstam Fastigheter AB, nedan Bolaget, inom del av fastigheterna Örby 4:1 och Lodgången 2. Förslaget omfattade att Bolaget skulle förvärva marken från staden och uppföra cirka 75 bostadslägenheter samt en mindre lokal.

Markområdet utgjordes tidigare av en trädbevuxen sluttning intill tunnelbanespåren. Angränsande bostadskvarter består av lameller i fyra våningar samt punkthus i fyra till fem våningar. Bandhagens centrumbyggnad ligger strax söder om det aktuella området. På det området fanns en nätstation som nu flyttats. För området gällde tidigare stadsplan från 1950 enligt vilken området är avsett för parkändamål och allmän anläggning.

Bolaget färdigställde projektet sommaren 2022 och antalet lägenheter ökade något till cirka 80. Lägenheterna har upplåtits som hyresrätter.

Stadsdelen Bandhagen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. I Bandhagen är 96,5 % av bostäderna lägenheter i flerbostadshus och cirka 68 % av beståndet är hyresrätter varav knappt hälften tillhör allmännyttan.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 om att markanvisa mark för bostäder inom del av fastigheterna Örby 4:1 och Lodgången 2 till Bolaget. Markanvisningen förlängdes en gång till 2020-02-16.

Exploateringsnämnden beslutade 2019-04-25 om att ingå överenskommelse om exploatering med Bolaget samt godkänna genomförandebeslut för projektet.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2017-06-15. Detaljplanen för området antogs 2019-06-13 och vann laga kraft 2019-07-18.

Syfte

Projektet Brandbotten har haft som syfte att tillskapa cirka 80 nya hyresrätter samt lokaler i bottenvåning för centrumändamål och kontor.

Projektet är i genomförandeskedet där Bolaget har slutfört byggnation av bostäderna. Återstående arbeten är kopplat till allmän plats vilket planeras utföras under våren 2023.

En förutsättning för projektet har varit att Ellevios elnätsstation behövt flyttats vilket har bekostats av staden. Från ursprunglig prognos har kostnaden för denna flytt ökat med cirka 10 mnkr varför att reviderat genomförandebeslut nu blivit aktuellt. Den ökade kostnaden har uppstått framförallt på grund av närhet till spårområde som krävt extra utredningar och förstärkningsåtgärder men även på grund av att själva flytten försenats.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 33,2 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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 11 mnkr motsvarande 268 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken har sålts. Exploateringsgraden uppgår till 3,28.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 33,2 mnkr, varav 13,7 mnkr är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflyttar samt ersättning för flytt av elnätsstation.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0,5 mnkr. Försäljningsinkomster som avser försäljning av kvartermark beräknas till 44,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 43,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 763 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt normalt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 134 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 33,2 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m.		2024	2025	2026	Senare	Totalt
	2022	2023					
Utgifter inkl. förvärv (-)	-13,7	-16,8	-2,7	0,0	0,0	0,0	-33,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-13,3	-16,8	-2,7	0,0	0,0	0,0	-32,7
Försäljningsinkomst	44,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,9

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

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. 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							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Sena re	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2023 totalt 43,6
Internränta	-0,7	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	max -0,8	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-1,5	-1,5	-1,4	-1,4	-1,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
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
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte påverkas av genomförandet. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 43,6 mnkr

Ekonomiska osäkerheter

Det reviderade genomförandebeslutet avser täcka kostnader för flytt av elnätsstationen. Ekonomiska osäkerheter består i eventuell justering av prognosticerade kostnader för Ellevio samt generellt ökade byggkostnader för genomförandet av stadens gatuarbeten. Flytten av elnätsstationen är dock färdig utvändigt och endast invändiga arbeten återstår vilket minskar osäkerheter kopplat till återstående kostnader.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala nettonuvärde visar även med revideringen ett positivt resultat. I och med att projektet är relativt nära ett slutförande bedöms de ekonomiska riskerna som små. Det finns dock fortfarande en osäkerhet om kostnaden för flytten av Ellevios elnätsstation kommer öka mer än prognosticerat.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

- markanvisa 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential

Den aktuella exploateringen avser cirka 80 lägenheter med hyresrätt som uppförs i Bandhagen.

Lokaler

Detaljplanen möjliggör lokaler i bottenvåningen vilket bidrar till fler arbetsplatser i söderort.

Jämställdhet

Det aktuella området har delvis bedömts otruggt vilket förbättras i och med tillskapandet av fler bottenvåningslokalerna och de nya bostäderna. Projektet leder också till fler människor i rörelse vilket bedöms ge en positiv trygghetseffekt.

Som en del av projektets grönkompensation kommer ett närliggande parkområde rustas upp vilket förbättrar befintliga lekytor i området.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen har vunnit laga kraft och lägenheterna är färdigställda med första inflyttning utförd sommaren 2022. Staden beräknas utföra gatuarbeten under våren 2023.

Risker och osäkerheter

På kvartersmark är projektet genomfört vilket medför att risken för ökade utgifter eller förseningar i tidplanen är små. Kontoret bedömer därför att projektet inte, förutom flytt av Ellevios elnätsstation, har några ytterligare större risk- eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka projektets tidplan eller genomförande.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet gett ett välbehövligt tillskott av bostäder. Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet ligger i ett kollektivtrafiknära läge och det finns potential att öka stadsmässigheten samt skapa en trevligare och mer levande miljö längs Trollesundvägen vilket bidrar till en mer välkomnande entré till Bandhagen samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal