

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-508 266 92

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Exploatering för bostadsändamål inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom del av Sköndal 2:1 omfattande investeringsutgifter om 13,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet möjliggör uppförande av 15 radhus omfattande totalt 2 445 kvm BTA längs Sköndalsvägen. Staden genomför flytt av en gång- och cykelbana, bygger en ny cykelbana norr om Sköndalsvägen och genomför ledningsflytt.

Nämnden har 2019-03-07 godkänt överenskommelse om exploatering för projektet och informerats om att genomförandebeslut med utgifter på cirka 9 mnkr skulle tas på delegation. Genomförandebeslutet undertecknades dock aldrig varför kontoret återkommer med ett formellt godkännande av beslutet. Eftersom de totala investeringsutgifterna för projektet enligt budget bedöms öka till 13,6 mnkr behöver

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 92
Växel 08-508 276 00
mattias.sjoberg@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

genomförandebeslutet nu fattas av nämnden. De ökade utgifterna kompenseras av ökade totala inkomster.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 13,6 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 0,7 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 13 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 192 procent.

Försäljningsinkomster uppgår till 26,8 miljoner kronor.

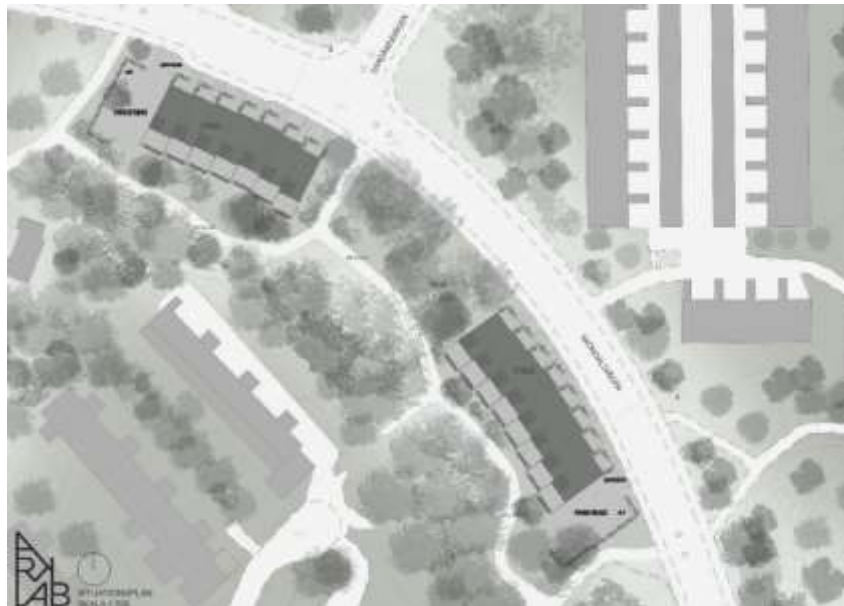
Expertrådet har godkänt ärendet 2012-01-11 (dnr E2011-383-643)

Bakgrund

Området är beläget i Farsta stadsdelsnämnd i stadsdelen Sköndal. Projektet har möjliggjort för bostadsbebyggelse i anslutning till korsningen Sköndalsvägen-Sandåkravägen, med föreslagen radhusbebyggelse väster och söder om Sköndalsvägen. Planområdet är cirka 290 m långt och som mest ca 50 m brett. Totalt uppförs 15 radhus om vardera 163 kvm. Bebyggelsen placeras så att värdefulla befintliga träd och den gröna karaktären kan bevaras.



Projektområdet markerat i rött.



Nyttillkommande radhus längs Sköndalsvägen.

Tidigare beslut

Marken är tidigare planlagd som parkmark.

Exploateringsnämnden beslutade 2012-05-24 att markanvisa del av fastigheten Sköndal 2:1 till Sköndals Projektering AB.

Markanvisningsavtal tecknades 2012-06-13 mellan Staden och bolaget.

Expertrådet har godkänt värderingen 2012-01-11 (dnr E2011-383-643)

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen 2019-03-07 och den vann laga kraft 2019-07-16.

Exploateringsnämnden godkände överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostadsändamål inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal med byggaktören Sköndals Projektering AB 2019-03-07, dnr E2018-03396.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedömdes i beslut, 2019-03-07, uppgå till 9,1 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till 21,5 mnkr och nämnden informerades om detta i beslutet. Eftersom den totala investeringsutgiften var lägre än 10 mnkr angavs i beslutet att genomförandebeslut skulle fattas på delegation inom kontoret.

Det formella genomförandebeslutet påtecknades aldrig och delegationsbeslutet har därmed inte fattats. Eftersom de totala

investeringsutgifterna för projektet enligt budget bedöms öka till 13,6 mnkr, jämfört med i tidigare beslut meddelade 9 mnkr, behöver genomförandebeslutet istället fattas av nämnden. De ökade utgifterna kompenseras av att de totala inkomsterna i projektet ökade till 26,8 mnkr istället för det tidigare meddelade 21,5 mnkr. Utfallet blir således något förbättrat jämfört vad som meddelats i det tidigare beslutet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget har efter fastighetsbildning förvärvat marken för 1 787 100 kronor per radhustomt

Staden har inga större utgifter för nya kommunala anläggningar eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas därför marginellt.

Bolaget står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 13,6 miljoner kronor.

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 13 miljoner kronor motsvarande 516 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken har sålts.

Exploateringsgraden uppgår till 0,94.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,6 miljoner kronor, varav 11,6 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflytt och ombyggnad av gångbana och park.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0,7 miljoner kronor. Försäljningsinkomster som avser mark beräknas till 26,8 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 25,9 miljoner kronor.

Byggaktören ska stå för anslutningsavgifter i projektet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 507 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt (infillprojekt) något högre. Nyckeltalet visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 192 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 13,6 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0,7 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-11,6	-1,6	-0,3	-0,2	0,0	0,0	-13,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-10,9	-1,6	-0,3	-0,2	0,0	0,0	-13,0
Försäljningsinkomst	26,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8

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	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	-0,3	-0,2	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,3	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 25,9
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	0,0	0,0	-0,6	-0,6	-0,5		
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		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet endast påverkas marginellt. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 25,9 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Merparten av stadens arbeten i projektet har genomförts. Det som återstår i projektet är ombyggnad av lastficka och övergångsställe, framtagande av relationshandlingar och garantiskötsel. Bedömningen är att de kvarvarande osäkerheterna är mycket små. Eventuella skador och återställningsarbeten på stadens planteringar kommer byggaktören att stå för.

Slutsats-ekonomi

De ökade utgifterna i projektet kompenseras av att de totala inkomsterna ökade till 26,8 mnkr istället för det i tidigare beslut meddelade 21,5 mnkr. Utfallet blir således något förbättrat jämfört vad som meddelats i det tidigare beslutet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bedömningen är att projektet tillgodoser följande mål:

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar

Den aktuella exploateringen avser 15 radhus. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Sköndal i dag finns 1 209 lägenheter i hyresrätt och 1 404 lägenheter i bostadsrätt.

Miljö

Förslaget innebär att parkmark tas i anspråk för bebyggelse. Området innehåller en trädunge med bland annat ekar varav en större, med cirka 90 cm stamdiameter, som bevaras. Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Drevviken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet grönkompenseras med skötselåtgärder i den kvarvarande ekmiljön.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Påverkan på barn

Projektet innebär att parkmark tas i anspråk. Gång- och cykelbanor förbättras vilket kan ha positiv påverkan för framkomligheten för barn.

Jämställdhet

Framkomlighet för gång och cykeltrafikanter har prioriterats i projektet vilket skapar förutsättningar för ökad jämställdhet mellan användare av olika trafikslag.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget startade sin byggnation 2021 och första inflyttning bedöms kunna genomföras år 2024.

Risker och osäkerheter

Projektet har kommit långt och är under genomförande.

Bedömningen är att kvarvarande osäkerhetsfaktorer är små och i princip begränsade till etablering av nyplanterade växter.

Kommunikation

Exploateringskontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret med anledning av en förväntad trafikökning på Sköndalsvägen. Trafikkontoret har meddelat att de inte ser behov av att ändra projektets utförande på grund av detta.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av bostäder i form av radhus och utbyggnad av cykelbana norr om Sköndalsvägen. Projektekonomi har utvecklats och är något bättre än det som redovisades för nämnden vid godkännande av överenskommelse om exploatering.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal