

Handläggare
Marie Ekberg
08-508 266 10**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Bostäder och förskola vid Grycksbo- vägen och Enskedevägen i Svedmyra. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner reviderat genomförandebeslut av exploatering inom Reket 1, del av Tallkrogen 1:1 och del av Svedmyra 1:1 i Svedmyra omfattande totalt ca 82,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet innefattar bostäder och förskola inom detaljplanen Dp 2009-16992-54 för områden vid Grycksbovägen, Enskedevägen m.fl. i Svedmyra. För staden innebär genomförandet av detaljplanen ledningsomläggningar samt investeringar i allmän plats såsom gata, torg och parker.

Genomförandebeslut togs av exploateringsnämnden 2013-06-13 och av kommunfullmäktige 2013-11-04 omfattande investeringsutgifter om 58,2 mnkr samt försäljningsinkomst om 99,6 mnkr.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade nettoinvesteringsutgifter om ca 19,9 mnkr och beror på oförutsedda kostnader. Vid stadens arbeten tillkom främst ytterligare lednings- och sprängningsarbeten samt fördyrad gatuentrepenad orsakad av dålig grundläggning av befintlig gata.

Investeringsanalysen enligt redovisar positivt nettonuvärde om 99 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 10
Växel 08-508 276 00
marie.ekberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

till cirka 82,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 191 %.

Projektet beräknas, trots ökade investeringsutgifter, att medföra ett överskott till staden.

Bakgrund

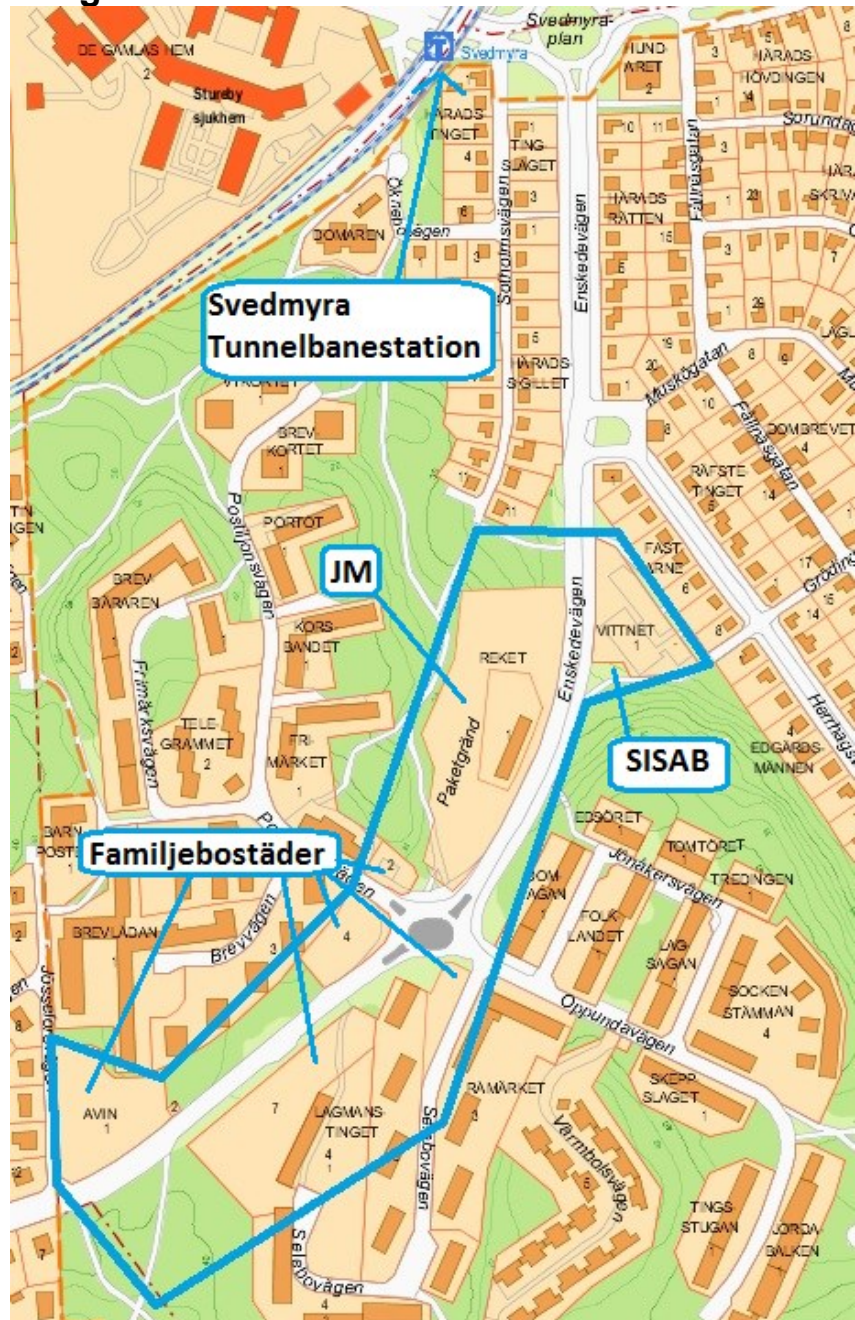


Bild 1, översikt över projektområdet

Detaljplanen Dp 2009-16992-54 för områden vid Enskedevägen, Grycksbovägen m.fl. i Svedmyra vann laga kraft 2014-04-17.

Planen möjliggör uppförande av ett flertal flerbostadshus, förskola samt omläggning av cirkulationsplats och gata.

I och med planens genomförande har tomträtter upplåtits till AB Familjebostäder för bostäder och till Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB (nedan kallat SISAB) för förskola. Ett område omfattande ca 11 000 kvm kommer säljas till JM AB där SISAB idag har en förskola. Tillträde kommer ske när SISAB har färdigställt den nya förskolan och är avflyttade från den befintliga.

Stadens projekt innefattar ombyggnation av befintlig cirkulationsplats, justering av Selebovägen, omfattande ledningsomläggningar, flytt av befintlig förskola, anläggning av ett mindre torg samt upprustning/nyanläggning av tre parker.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslut togs av exploateringsnämnden 2013-06-13 och av kommunfullmäktige 2013-11-04 omfattande investeringsutgifter om 58,2 mnkr samt försäljningsinkomst om 99,6 mnkr. Upparbetade kostnader före år 2016 bedöms uppgå till ca 55,6 mnkr, dvs. redan nedlagda utgifter.

Stadens projekt har fördyrats på grund av oförutsedda kostnader såsom:

- Enskedevägen/Grycksbovägen var sämre underbyggd än förväntat
- Mer och försiktigare sprängningsarbeten i samband med ledningsomläggningen än förväntat
- Hyresgäst Anpassningar

Kvarstående arbeten bedöms kosta ca 27,2 mnkr och innefattar bl.a. ersättning för flyttkostnader och stimulansbidrag till stadsdelsförvaltningen avseende förskolan, servisanslutningar, finplanering gata, anläggning av torg och konst.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till ca 68 mnkr. Motsvarande

nettonuvärde beräknas nu, inför det reviderade genomförandebeslutet, till ca 99 mnkr inklusive historiskt nettokassaflöde, motsvarande 340 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Ökningen av nettonuvärdet beror på att markpriset inför den kommande försäljningen har räknats upp till värdetidpunkt december 2015.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 82,8 mnkr, varav ca 55,6 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst projektering samt gatu-entreprenad. Projektet beräknas ge försäljningsinkomster till staden om 172,0 mnkr, investeringsinkomster i form av vidarefaktureringsavseende ledningsarbeten om ca 4,7 mnkr samt intäkter i form av årlig tomträttsavgäld om ca 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 167,1 mnkr.

Nettoutgifterna har ökat med 19,9 mnkr vilket motsvarar 34 % ökning jämfört med genomförandebeslutet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 268 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 191 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 82,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 4,7 mnkr i löpande prisnivå. Investeringsutgifterna har ökat på grund av oförutsedda kostnader som projektets ursprungliga riskbuffert inte kunde täcka.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-55,6	-27,1	-0,1	-0,0	0,0	0,0	-82,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-55,5	-22,5	-0,1	-0,0	0,0	0,0	-78,1
Försäljningsinkomst	0,0	172,0	0,0	0,0	0,0	0,0	172,0

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 2016.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Internränta	0,0	-1,3	-1,3	-1,2	-1,2	max -1,1	
Avskrivningar	0,0	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	max -2,1	år 2017
Reavinster/förluster	167,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 167,1
Summa resultatpåverkan nämnd	168,1	-2,4	-2,4	-2,3	-2,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	mellan -0,5 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 167,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Risk föreligger för att bostadsrättspriserna förändras fram till tidpunkten för försäljning vilket påverkar försäljningspriset. Risk finns också med grundläggningsproblem vid anläggandet av torget. Den större delen av entreprenaden är dock genomförd och den ekonomiska osäkerheten bedöms därmed vara relativt liten.

Genomförandefrågor

Tidplan

SISAB planerar att färdigställa den nya förskolan under sommaren 2016 och då riva den befintliga förskolan på

fastigheten Reket 1. JM AB kommer därmed kunna tillträda fastigheten och påbörja byggnationen. Stadens kvarvarande arbeten kommer utföras under 2016.

Risker och osäkerheter

Inga betydande risker föreligger.

Kontorets sammanfattande bedömning

På grund av de ökade investeringsutgifterna bör medel tillföras projektet så att det kan färdigställas enligt gällande plan. Stadens återstående arbeten är nödvändiga för att gatan och torget ska kunna iordningställas i enlighet med framtagna detaljplan. Projektet kommer, trots ökade investeringsutgifter, att ge ett överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal