

Handläggare
Emma Nilsson
08-508 264 68**Till**
Exploateringsnämnden
2016-08-25**Bostäder m.m. inom fastigheterna
Djursätra 1, Djursätra 2 samt del av Sätra
2:1 i Sätra.
Reviderat genomförandebeslut****Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner reviderat genomförandebeslut av exploatering inom fastigheterna Djursätra 1, Djursätra 2 samt del av Sätra 2:1 i Sätra omfattande totalt ca 35,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef**Sammanfattning**

Peab Bostad AB, nedan kallat **bolaget**, ska enligt detaljplan för Sätra centrum, södra delen, Dp 2003-16319-54, uppföra nya bostäder samt en mindre andel lokaler i Sätra centrum. Detaljplanens genomförande delades upp i två etapper och första etappen är färdigställd sedan tidigare. I den återstående delen, del av Sätra 2:1, som nu ska genomföras återstår för staden mindre ledningsomläggningar, hantering av förorenade massor samt

investeringar i allmän plats såsom gata, gångstråk och torgytor. Marken har avstyckats och en fastighet bildats, Torvsätra 1, som uppläts med tomträtt till bolaget 2009.

Genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden 2008-03-13 omfattande investeringsutgifter om 21,7 mnkr samt försäljningsinkomster om 13 mnkr. Staden får även intäkter i form av tomträttsavgälder. Projektet bedömdes, när genomförandebeslut togs 2008, medföra ett positivt nettonuvärde på 7 mnkr eller 45 tkr/ekvivalent lägenhet.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade netto-investeringsutgifter om ca 15,6 mnkr och beror främst på kostnader som föranletts av att sista etappen dragit ut på tiden. Det har krävts viss omprojektering av stadens delar och samtidigt har kostnaderna för upprustning av gator, torg och gångytor ökat. Kostnaderna för hantering av förorenade massor inom exploateringsområdet har också blivit högre än tidigare bedömt.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 6 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 35,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 84 %.

Fastigheten Djursätra 1 har överlåtits och försäljningsinkomster har inkommit omfattande 12,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2007-12-05, dnr E07-0384-971.

Projektet medför ett underskott för staden.

Bakgrund

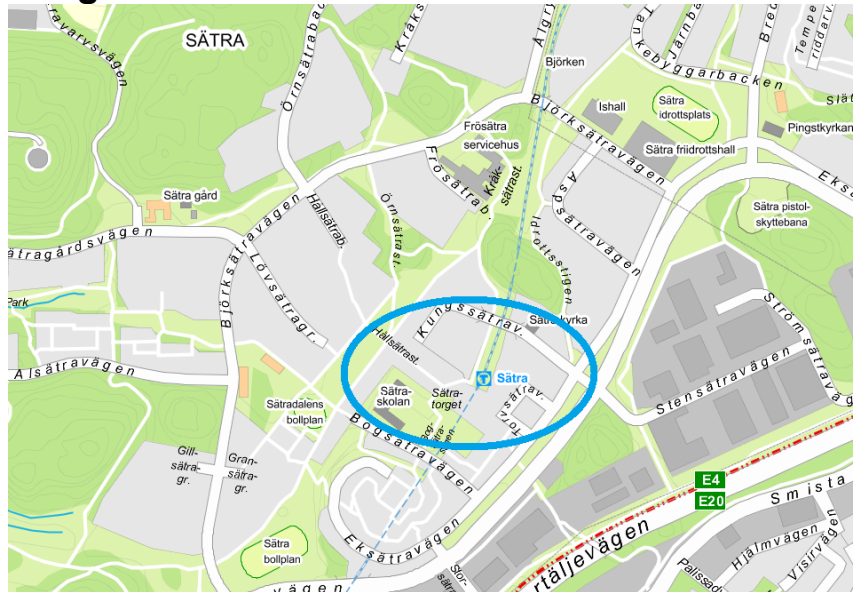


Bild 1, Karta över Sättra där centrumområdet markerats i blått

Projektet är beläget i Sättra centrum, i Skärholmen. Detaljplan Dp 2003-16319-54 för Sättra centrum, södra delen, vann laga kraft 2007-01-25. Planen möjliggör uppförande av flerbostadshus samt en mindre andel lokaler för centrumändamål.



Bild 2, Utsnitt ur detaljplan Dp 2003-16319-54 där den del som markerats i rött återstår att genomföra.

I och med planens genomförande har en fastighet, Djursättra 1 överlåtits med äganderätt till bolaget. Två fastigheter, Djursättra 2

samt Torvsätra 1 har upplåtits med tomträtt till bolaget. Tillträde har skett för samtliga fastigheter.

Den del av detaljplanen som återstår att genomföra ligger inom tidigare del av Sätra 2:1, numera Torvsätra 1, och används i nuläget för parkering.

Stadens återstående arbeten i projektet innefattar främst gatu-, torg och gångstråksupprustningar, ledningsomläggningar och hantering av förorenade massor.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslut togs av exploateringsnämnden 2008-03-13 omfattande investeringsutgifter om 21,7 mnkr samt försäljningsintäkter om 13 mnkr. Upparbetade kostnader före år 2016 uppgår till ca 20,2 mnkr, dvs. redan nedlagda utgifter.

Stadens projekt har fördyrats på grund av oförutsedda kostnader såsom:

- Ökade kostnader för upprustning av gator, torgytor och gångstråk
- Hantering av förorenade massor inom exploateringsområdet

Kvarstående arbeten bedöms kosta ca 15,6 mnkr och innefattar upprustning av gator och torgytor kring exploateringen inom fastigheten Torvsätra 1, ledningsomläggningar samt hantering av förorenade massor.

I detta ärende uppgår investeringen till 35,8 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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade vid tidpunkten för det ursprungliga

genomförandebeslutet ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr. Motsvarande nettonuvärde beräknas nu, inför det reviderade genomförandebeslutet, till ca -6 mnkr inklusive historiskt nettokassaflöde, motsvarande -41 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken inom Djursätra 1 har sålts till bolaget. Marken inom Djursätra 2 samt tidigare del av sätra 2:1, numera Torvsätra 1, har upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,81.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 35,8 mnkr, varav 20,2 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst rivning av befintlig belysning, flytt av vatten- och fjärrvärmeledningar, ombyggnad av centrumslinga för att möjliggöra plantering av nya träd samt utgifter för serviser och upprustning av närliggande allmänna gator, torgtor och gångstråk.

Försäljningsinkomster som avser fastigheten Djursätra 1 har inkommit omfattande 12,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 11,3 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 251 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 84 %.

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 ca 35,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-20,2	-2,1	-3,0	-10,5	0,0	0,0	-35,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-20,2	-2,1	-3,0	-10,5	0,0	0,0	-35,8
Försäljningsinkomst	0,0	12,6	0,0	0,0	0,0	0,0	12,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	max 0,5	
Internränta	0,0	0,0	-0,2	-0,6	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	max -0,7	år 2019
Reavinster/förluster	11,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 11,3
Summa resultatpåverkan nämnd	11,8	0,5	0,4	-0,9	-0,9		
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 bli oförändrade då projektet inte innebär några tillkommande gator eller torgytor. Då den allmänna parkeringen i Sättra centrum överförs till kvartersmark och kommer att bebyggas har ytan som ska skötas och underhållas minskat. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca -1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 11,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Förutsättningarna för den återstående delen i genomförandet av projektet har utretts och det bedöms inte föreligga några betydande ekonomiska osäkerheter.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar att påbörja byggnation inom Torvsätra 1 under 2016 och första inflytt bedöms ske under 2018. I samband med att bolaget färdigställt byggnation kommer stadens arbeten med att upprusta och iordningsställa gator, torgytor och gångstråk att påbörjas.

Risker och osäkerheter

Inga betydande risker föreligger.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av lägenheter i Sättra, i direkt närhet till tunnelbanan, butiker och övriga centrumverksamheter. Vidare kan projektet med dess allmänna gatu-, torg och gångstråksupprustningar bidra till ett lyft i området.

På grund av de ökade investeringsutgifterna bör medel tillföras i projektet så att det kan färdigställas enligt gällande detaljplan. Stadens återstående arbeten är nödvändiga för att gatan och torget ska kunna iordningsställas efter bebyggelse. Projektet medför, med avseende på ökade investeringsutgifter, ett underskott för staden i projektet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal