

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-508 266 92**Till**
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för handel inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal med Axfood Sverige AB, projekt Sandåkravägen.

Godkännande av ersättning för dödning av tomträtt för fastigheten Klockelund 1 i Farsta med Hortus AB (Plantagen Sverige AB).

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Sköndal 2:1 omfattande investeringsutgifter om 42,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av Sköndal 2:1 till Axfood Sverige AB med en försäljningsinkomst om cirka 95,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner ersättning för dödning av tomträtt för fastigheten Klockelund 1 tillhörande Hortus AB (som är dotterbolag till Plantagen AB) om 21,8 miljoner för att möjliggöra bostadsbebyggelse i området. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 92
Växel 08-508 276 00
mattias.sjoberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2010-01-21 om markanvisning för handelsändamål inom fastigheten Sköndal 2:1 vid Sköndalsvägen till Plantagen Sverige AB. Under planarbetet identifierades möjligheten att planlägga för ytterligare en handelsetablering intill. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning för detta område 2011-02-17 till Axfood Sverige AB.

Efterhand har parterna enats om att Axfood ska förvärva hela området och att Plantagen sedan ska bli hyresgäst i Axfoods byggnad. Något förvärv är således inte aktuellt för Plantagen.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 42,6 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 95,4mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet för Axfoods markvärdering 2011-02-09 (dnr E2010-385-1194) samt en revidering av värderingen 2014-04-02.

Plantagen innehar fastigheten Klockelund 1 med tomträtt genom dess dotterbolag Hortus AB. Genomförandet av den framtagna detaljplanen medför evakuering av Plantagen från fastigheten Klockelund 1 i Farsta samt evakuering av Axfood från Norra Stationsområdet i Hagastaden som möjliggör ny bostadsbebyggelse på dessa platser. Expertrådet har behandlat Plantagens markvärdering 2017-11-02.

Projekt Sandåkravägen ingår i projektpaket Larsboda strand vilket även inkluderar dödning av tomträtten i Klockelund. Att döda tomträtten är en förutsättning för planerad bostadsexploatering av Larsboda strand. Inriktningsbeslut för Larsboda strand avses att tas upp i exploateringsnämnden under vintern 2017/2018, Dnr E2017-03629.

Bakgrund till överenskommelsen



Bild 1, Ungefärligt planområde markerat med blå streckad linje

Syftet med projektet är att möjliggöra handelsetablering i ett kommersiellt fördelaktigt läge vid Gubbängsmotet i Sköndal och samtidigt frigöra mark för bostadsbebyggelse på två platser; Hagastaden och Klockelund 1 vid Larsboda Strand i Farsta.

Den framtagna detaljplanen medger uppförande av ca 6950 kvm BTA lokaler för handel.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har antagit detaljplan för en handelsetablering 2014-09-11. Beslutet vann laga kraft 2016-01-29.

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering för del av Sköndal 2:1 har upprättats för Axfood. Överenskommelsen med Axfood innefattar försäljning av kvartersmark inom planområdet för ca 93 mnkr. Bolaget ska stå för de kostnader som uppstår inom kvartersmark samt anslutningar från cykelbana norr om planområdet till kvartersmarken. Bolaget ska även anlägga en parkremsa på kvartersmark längs Sköndalsvägen med syfte att höja kvalitet i gaturummet.

Stadens åtaganden består i att förbättra gång- och cykelbanorna kring planområdet, justera läget för en busshållplats samt bekosta ett avåkningsskydd vid Gubbängsmotet.

Staden har även åtagit sig att bekosta flytt av ledningar på kvartersmark till en utgift om högst 5,1 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet för Axfoods markvärdering 2011-02-09 (dnr E2010-385-1194) samt en revidering av värderingen 2014-04-02.

Ersättning för dödning av tomträtt

Hortus AB, som är dotterbolag till Plantagen AB, innehar fastigheten Klockelund 1 med tomträtt. Avtalet innebär att tomträtten dödas mot en ersättning om 21,8 miljoner där staden åtar sig kostnaden för rivning av byggnaden som uppskattas till ca 3,5 miljoner och Plantagen kostnaden för sanering. Beslutet innebär ett godkännande av ersättning till tomträtthavaren. Beslut om dödning och övrigt avtalsinnehåll kan fattas av exploateringskontoret genom delegation. Övrigt avtalsinnehåll är bland annat att tomträtten dödas 22 månader efter beviljat bygglov för ersättningsanläggning i Sköndal, dock senast 2020-04-30.

Expertrådet har behandlat Plantagens marvärdering 2017-11-02.

Projekt Sandåkravägen ingår i projektpaketet Larsboda strand vilket även inkluderar dödning av tomträtten i Klockelund. Att döda tomträtten är en förutsättning för planerad bostadsexploatering av Larsboda strand. Inriktningsbeslut för Larsboda strand, vilket inkluderar kostnads- och intäktssammanställning för hela projektpaketet avses tas upp i exploateringsnämnden under vintern 2018, Dnr E2017-03629.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 42,6 mnkr i löpande prisnivå. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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 redovisar ett positivt nettonuvärde om 32 mnkr motsvarande 112 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Kalkylen baseras på att marken kommer att säljas.

Exploateringsgraden uppgår till 1,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 42,6 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst dödning av tomträtt och rivning av byggnaden vid Klockelund, utredning och projektering, förbättring av gång- och cykelbanorna kring planområdet, justering av läget för en busshållplats samt bekostande ett avåkningsskydd vid Gubbängsmotet.

Staden har även åtagit sig att bekosta flytt av ledningar på kvartersmark till en utgift om högst 5,1 mnkr.

Försäljningsinkomster som avser fastigheten vid Gubbängsmotet beräknas till 95,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 94,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 134 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 153%.

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 42,6 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-1,4	-10,6	-0,2	-30,1	0,0	-42,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-1,4	-10,6	-0,2	-30,1	0,0	-42,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	95,4	0,0	0,0	0,0	95,4

Stadens nettoutgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. 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	2017	2018	2019	2020	2021	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	0,0	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	94,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 94,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	94,9	0,0	-0,4	-0,4		

Slutsats-ekonomi

Bedömningen är att projektet kommer att ge ett positivt tillskott till staden och att det kan finansieras inom nämndens budget

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Lokaler

Projektet bedöms skapa goda förutsättningar för fler arbetsplatser i Söderort både under utbyggnaden och efter färdigställandet.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvatten och buller. För dagvattenhantering kommer erforderliga åtgärder vidtas inom kvartersmark. Bullersituationen för omkringliggande villa-bebyggelse bedöms inte förändras nämnvärt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet bedöms inte ha någon avgörande betydelse för något av stadens habitatnätverk. Staden kommer förbättra gång- och cykelbanorna kring planområdet. Bolagen kommer anlägga en parkremsa inom kvartersmark längsmed Sköndalsvägen.

Tillgänglighet

Området är idag inte tillgängligt för funktionsnedsatta. Nya anläggningar kommer vara tillgänglighetsanpassade.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen planerar att tillträda fastigheterna under 2018 och då påbörja nödvändiga ledningsflyttar och därefter uppföra butiks-lokalerna. Inflyttning bedöms till höst/vinter 2019.

Risker och osäkerheter

Risk för att tidplanen kommer förskjutas föreligger om ledningsflytten tar längre tid än planerat. Evakueringen av Plantagen från Klockelund är en förutsättning för bostadsprojekt vid Larsboda Strand.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsbyggnadskontoret och Stadsdelsförvaltningen som båda ställer sig positiva till förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av handel och arbetsplatser i söderort. Projektet förväntas ge ett överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal