

Handläggare
Elana Omer
08-508 876 19**Till**
Exploateringsnämnden
2019-11-14

Bostäder inom fastigheten Dalen 21 samt inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Dalen 21 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 omfattande investeringsutgifter om 34,6 mnkr och investeringsinkomster om 4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fattade i december 2018 genomförandebeslut omfattande 16,9 mnkr för uppförandet av ca 100 nya hyresrätter inom fastigheten Dalen 21 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1. I samband med beslutet tecknades en överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheterna mellan exploateringskontoret och AB Svenska Bostäder.

Projektet syftar till att uppföra ett kringbyggt bostadskvarter med underbyggt garage, samt att skapa en tydlig entré till Dalens centrum med entréer och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.

När systemhandlingen färdigställts har de ekonomiska förutsättningarna blivit tydligare och projektets kostnader överstiger nu det belopp genomförandebeslutet omfattade. Därför föreslår exploateringskontoret att ett reviderat genomförandebeslut fattas.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 20 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 34,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 155 %.

Bakgrund



Projektets ungefärliga utbredning markerad med streckad röd begränsningslinje

Genom att riva ett befintligt parkeringsdäck och justera Åstorpsringens läge kan ett kringbyggt bostadskvarter med en

grön innergård och underbyggt garage åstadkommas. Förslaget möjliggör cirka 100 nya hyreslägenheter med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Det nya bostadskvarteret skapar entréer och lokaler i bottenvåningen vilket ger goda förutsättningar för en trygg och levande stadsmiljö i området.

Projektet är en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Projektet är även en del i att nå bostadsmålet om 40 000 bostäder till år 2020. Fastigheten ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

Exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut omfattande 16,9 mnkr i december 2018. Nu när systemhandlingen färdigställts har de tekniska förutsättningarna för genomförandet blivit tydligare och investeringsomfattningen uppgår till 34,6 mnkr. En del av investeringsutgifternas ökning uppvägs av ökande intäkter då det gäller arbeten som staden av logistiska skäl utför men som bekostas av Svenska Bostäder. Projektets komplexitet medför ökade kostnader men projektet uppvisar fortfarande ett positivt nettonuvärde om 20 mnkr. Därför föreslår exploateringskontoret att ett reviderat genomförandebeslut fattas.

Tidigare beslut

För området gäller stadsplan Pl 7535A, fastställd 1977. Berörda delar utgörs av garage, kvartersmark som inte får bebyggas, gatumark och parkmark.

2013-09-26 Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning.

2014-09-11 Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning i september 2014. I start-pm ingick ett område norr om Dalens centrum som ska planläggas för studentbostäder. Efter start-PM har de båda områdena behandlats som separata projekt.

2018-12-10 Exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut omfattande 16,9 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 34,6 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 redovisar ett positivt nettonuvärde om 20 mnkr motsvarande 181 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,92.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 34,6 mnkr, varav 2,6 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar, nedlagd tid och projektering.

Inkomsterna beräknas till ca 4 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning för åtgärder stadens entreprenad av logistiska skäl utför i Bersågränd men som beror på Svenska Bostäders byggnation.

Den största utgiften i projektet utgörs av den omläggning av Åstorpsringen som krävs för att möjliggöra den tillkommande bebyggelsen och beräknas uppgå till 13,6 mnkr. Utöver arbeten i Åstorpsringen kommer det att krävas ledningsomläggning samt upprustning av gång-och cykelväg som övergår från kvartersmark till allmän platsmark.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 254 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 155 %. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 34,6 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,6	-1,6	-1,1	-	-6,5	-6,4	-34,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	16,6 1,7	2,4	0,0	4,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,6	-1,6	-1,1	- 14,9	-4,1	-6,4	-30,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,8	1,8	1,8	max 1,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	1,8	1,7	1,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1		

Ekonomiska osäkerheter

Det kvarstår nu inga större kända ekonomiska osäkerheter i projektet. Det finns risk för överklagande av projektet vilket medför en tidsförskjutning som kan påverka projektets ekonomi negativt.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi visar på ett positivt nettonuvärde om 20 mnkr. Projektets totala ekonomi är enligt kontorets bedömning god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllelse redovisades i genomförandebeslutet från december 2018.

Jämställdhet

Sedan genomförandebeslutet 2018 har det kommit nya rutiner för hur Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret ska jobba med jämställdhet.. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

Genomförandefrågor

Tidplan

När detaljplanen vunnit laga kraft genomför staden en ledningsflytt. När flytten är genomförd kan bolaget tillträda fastigheten. Bolaget planerar sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Risker och osäkerheter

Det föreligger risk för överklagan av projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till ett bra tillskott av bostäder i ett läge med väl utbyggd kollektivtrafik och med närhet till såväl centrum som goda rekreationsytor. Projektet har en god ekonomi varför kontoret tycker att projektet bör genomföras och reviderat genomförandebeslut fattas.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal