

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77**Till**
Exploateringsnämnden
2023-03-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1, intill kv Granholmen, i Skärholmen till Klöver Byggrätts AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för ytterligare 50 hyreslägenheter inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Klöver Byggrätts AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtalet enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Ekholmsvägen upp till 12,6 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 77
Växel 08-508 276 00
cristina.engwall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet har i tidigare beslut i exploateringsnämnden (2021-10-21) markanvisats Järntorget Byggrätts AB för bebyggelse av bostäder med hyresrätt och upplåtelse med tomträtt. Järntorget Byggrätts AB har under 2022 bytt namn till Klöveren Byggrätts AB. Kontoret bedömer att ytterligare 50 bostäder kan möjliggöras på platsen varför en utökning av markanvisningen föreslås. Samtidigt behöver ett inriktningsbeslut fattas. Ett antal ledningsomläggningar och mer pengar till grönkompensationsåtgärder gör att inriktningsbeslutet inte kan tas på delegation, så som tidigare bedömdes. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 2 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,6 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 procent.

Projektet bidrar till att tillskapa bostäder i ett kollektivtrafiknära område. Den nya bebyggelsen ska bidra med kvalitéer i befintlig miljö genom bland annat ökad trygghet. Projektet ger också möjlighet till grönkompensationsåtgärder som ska stärka rekreativa och/eller ekologiska värden.

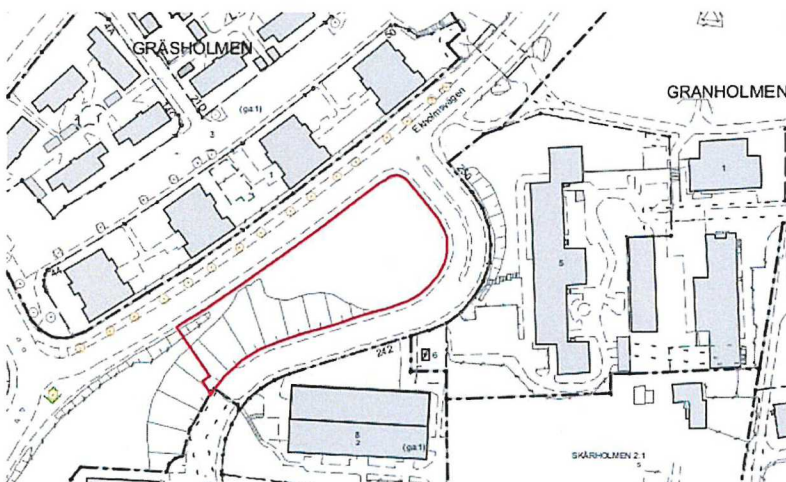
Bakgrund till inriktningsbeslutet

Exploateringsnämnden har 2021-10-21 fattat beslut om markanvisning till Järntorget Byggrätts AB om cirka 50 lägenheter med tomträttsupplåtelse. Vid beslut om markanvisning gjorde kontoret bedömningen att stadens utgifter skulle understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut planerade att tas på delegation. Stadsbyggnadskontoret lämnade beslut om planbesked 2021-12-15 och därefter påbörjades planarbetet.

Projektet innefattar nu tre punkthus istället för två, som föreslogs i markanvisningsansökan. Antalet bostäder som planeras för har vuxit till cirka 100 hyreslägenheter varav cirka tio av dessa är servicebostäder.

Under planprocessen så har det framkommit att staden behöver genomföra ett antal ledningsomläggningar. Tidigare bedömdes ledningarna kunna ligga kvar. Detta har medfört att utgifterna ökat varför kontoret nu berett detta inriktningsbeslut. Eftersom

intäkterna i projektet ökat genom den ökade exploateringen kan ytterligare grönkompensationsåtgärder bäras av projektets budget.



Figur 1 Markanvisningsområdet markerat i rött.

Tidigare beslut

Beslut om markanvisning till Järntorget Byggrätts AB (numera Klöver Byggrätts AB) har tidigare fattats i exploateringsnämnden 2021-10-21.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-10-21.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 2 miljoner kronor motsvarande 20 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,6 miljoner kronor, marginella utgifter är nedlagda hittills. Utgifterna avser främst ledningsflyttar från kvartermark, servisanslutning för VA och grönkompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta.

Inga investeringsinkomster beräknas.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 129 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 12,6 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0 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 (-)	-0,4	-0,7	-0,9	-10,6	0,0	0,0	-12,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,4	-0,7	-0,9	-10,6	0,0	0,0	-12,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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 för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte påverkas. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns inga identifierade stora ekonomiska risker i projektet för staden, trots det är det svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare tolv månader. Under oktober och november 2022 pågick samråd för projektet. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 4 år 2023. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 år 2023.

Risker och osäkerheter

Kontoret ser inga risker kopplade till projektets genomförande.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret har i tidigare underlag till beslut om markanvisning redogjort för hur projektet bidrar till stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Dessa mål kvarstår för projektet och föreslagen utökad markanvisning innebär att ytterligare 50 bostäder med hyresrätt kan tillskapas.

Området utgörs idag av en trädbevuxen slänt som ianspråkats för bostadsbebyggelse. Ökade intäkter i och med ökad exploatering gör att projektet nu har möjlighet att genom grönkompensationsåtgärder stärka ekologiska och/eller sociala rekreativa värden i området.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är bra att projektet kan bidra med fler bostäder i ett bra kommunikationsläge i Fokus Skärholmen. Det bidrar till att stärka de sociala värdena och andra kvalitéer i området, till exempel ekologiska och rekreativa värden genom grönkompensationsåtgärder.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Ekholmsvägen

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnkr	tom 2022
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift kvartersmark	-0,3
Investeringsutgift allmän platsmark	-0,1
Delesumma investeringsutgifter	-0,4
Driftskostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
Delesumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden*	-0,4
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0
Delesumma investeringsinkomster	0,0
Försäljningsinkomster	0,0
Delesumma försäljningsinkomster	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder	
Övriga inkomster/intäkter	
Delesumma övriga inkomster/intäkter	0,0
Summa positiva kassaflöden**	0,0
Nettokassaflöde	-0,4

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-140 223
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-1 402

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-0,1	-0,2	-3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,3
Investeringsutgift allmän platsmark		-0,6	-0,7	-7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,9
Delesumma investeringsutgifter		-0,7	-0,9	-10,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,6
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delesumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3
Summa negativa kassaflöden*		-0,7	-0,9	-10,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,5
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delesumma investeringsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delesumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	4,4
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delesumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	4,4
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	4,4
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-0,7	-0,4	-10,2	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-8,1
Restvärden***													17,3
Tomträttsavgälder												17,3	
Driftskostnader TRN+SDN												-1,3	-1,3
Underhållskostnader trafiknämnden												-0,9	-0,9
Investeringsutgift kvartersmark												0,0	0,0
Investeringsutgift allmän platsmark												0,0	0,0
Investeringsinkomster kvartersmark												0,0	0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark												0,0	0,0
Försäljningsinkomster												0,0	0,0
Övriga intäkter												0,0	0,0
Summa restvärden												15,1	15,1
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-0,7	-0,4	-10,2	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	15,6	7,0
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		2											
Nettonuvärde per ekv lgh i tkr		20											

Totalt projektet inkl. nedlagda utgifter
0,0
-3,7
-9,0
-12,6
-0,3
0,0
-0,3
-12,9
0,0
0,0
0,0
4,4
0,0
4,4
4,4
-8,5

Resultatanalys													
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 & senare	Kommentar	
Resultatpåverkan Explan **													
Löpande intäkter	0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	max 0,5	år 2028 totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	
Revinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,5	0,5	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN **													
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomichef eller motsvarande):

*Negativa kassaflöden, dvs utlöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen
 **Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken
 ***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkyelperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2023
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	90
Antal kvm BTA bostäder	9 000
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	9 000
Antal kvm BTA försäljning	0
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	9 000
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	1 850
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	100%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	0%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	90
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	0
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	3 358
Summa kvartersmark	3 358
Allmän plats	8 232
Summa allmän plats	8 232
SUMMA UTGIFTER	11 590
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	0
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
Exploateringsbidrag privat	0
Exploateringsbidrag offentlig	0
SUMMA INKOMSTER	0
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	129
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	37
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	91
Exploateringsgrad	4,86
Nettonuvärde (tkr)	1 786
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	20