

**EKONOMISKT
BESLUTSUNDERLAG
STADSBYGGNADSPROJEKT
SYDVÄSTRA PLANIA 2025-10-03**

Innehållsförteckning

1.	Ekonomiska antaganden.....	2
1.1.	Inkomster	2
1.2.	Utgifter	2
2.	Lönsamhetsbedömning	3
2.1.	Projektkalkyl	3
2.2.	Kassaflödesanalys.....	4
2.3.	Övriga kalkylposter	5
3.	Stadsutvecklingsekonomin.....	5
4.	Tabeller till mål och budget.....	6
4.1.	Medel per år	6
4.2.	Driftsposter för projektet.....	6

I. Ekonomiska antaganden

I.1. Inkomster

För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts avseende utbyggnadstakt, fördelning av upplåtelseformer och markpris.

Antagandena för bedömningen av framtida inkomster har varit:

Uppskattad intäkt för markförsäljning är framräknat i juni 2025 utifrån pris i markanvisning och avtalad indexuppräknings. Det ger en intäkt på 21 655 kr/BTA. Bedömd byggrätt enligt granskningsförslaget av detaljplanen är 17 800 BTA. Intäkter för byggrätt med användningen lokaler är beräknad till 3 851 kr/BTA och bedömd byggrätt enligt granskningsförslaget av detaljplanen för lokaler är 672 kvm. Det ger intäkter för markförsäljning om cirka 388 miljoner kronor. Intäkter för markförsäljningen har fördelats över tid på grund av att projektet kommer att tillträdas i etapper utifrån när respektive etapp planeras vara möjliga att starta.

Projektet har även intäkter för vidarefakturerings av detaljplanekostnader om 13,7 miljoner kronor samt en prognos för intäkter från ledningsägare. Projektets prognos för totala intäkter är 417 miljoner kronor.

I.2. Utgifter

I.2.1. Historik

Kostnadsdrivande för stadsbyggnadsprojektet sedan det påbörjades 2016 är att tidigare planarbete och samrådsförslag inte är aktuellt. Planerna på en ny stor skola lades ner, antalet bostäder har minskat kraftigt och gatustrukturen har ändrats i förhållande till det tidigare samrådsförslaget. Från startpromemorian och fram till det första samrådet arbetade projektet upp 35 miljoner kronor vilket omfattade detaljplanearbetet, rivning av byggnader, och projektering samt projektledning.

Tidigare samrådsförslag har arbetats om utifrån det vinnande förslaget i den markanvisningstävling som stadsbyggnadsprojektet genomfört under 2022.

I.2.2. Utbyggnad av allmän plats och fotbollsplaner

Utgifterna i projektet består av framtagande av detaljplan, utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar, utbyggnad av ledningar, sanering samt övriga kommunala investeringar i form av fotbollsplaner.

Kostnaden för framtagande detaljplan på cirka 13,7 miljoner kronor ska täckas till 85 procent av intäkter från byggaktör och faktureras löpande i enlighet med Detaljplaneavtal § 4 och Principöverenskommelse § 4. Resterande del belastar kommunens projekt för Sickla skola som har behov av ändring av befintlig detaljplan.

Kostnadsdrivande för utbyggnaden i projektområdet är att det finns kraftigt förorenad mark vilken behöver saneras och ledningar för fjärrvärme och el försörjning av större dimensioner måste anläggas i nytt läge.

1.2.2.1. Kalkyl till systemhandling daterad 2024-11-11

För att bedöma kostnaderna för utbyggnad av allmän plats projektet har en kalkyl enligt kalkylsteg 4 tagits fram för utbyggnad av allmän plats, sanering och utbyggnad av fotbollsplaner vilken grundar sig på den systemhandling som tagits fram under planskedet. Till detta kommer även kostnader för projektledning. Kalkylen togs fram i november 2024.

Antaganden

- Mängder för schakt och fyll har mängdats utifrån sektioner på ritning 3824-L-30-2-SI02-005.
- Förorenade massor har kalkylerats till mängd enligt korrespondens med Miljökonsult. Detta avser mängder yta/del 1 och del 2. För yta 3 har antagits att 40% av schaktmassorna är förorenade. Klassning av dessa massor utgår från tabell i Miljörapport.
- Schakt och fyll för kablar, kanalisation och rörledningar för fjärrvärme, har tagits fram från LSP-ritningar
- Stödmurar mot fastighet är inkluderat enligt utredning 3824-K-PM-101.

Exkluderade arbeten

- Den oljeförorening som finns i Planiavägen bedöms inte påverkas av detaljplanens utformning enligt granskningsförslaget till detaljplan vilket innebär att någon saneringskostnad för detta inte tas med i kalkylen.
- Ledningar, för fjärrvärme, kraft och opto (antas utföras i Planiavägen/Järlaleden).
- Fyll efter sanering på kvartersmark ingår med till hälften av bortschaktade mängd.

Påslag och risker

- Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats antas ha en kostnadsutveckling om 2,5 % per år.
- Påslag har utförts med ca 27%. Påslaget utförs som en uppräknings av kalkylerade åtgärder och är en uppräknings för att kalibrera kalkylen för utförande och moment som inte framgår av handling.

2. Lönsamhetsbedömning

2.1. Projektkalkyl

Projektet har tagit fram en projektkalkyl utifrån ekonomiska antaganden i projektet

Tabell 1, projektkalkyl

	År >0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	Total
Inbetalningar										
Markförsäljning					194 000 000	194 000 000				388 000 000
Exploateringsersättning										0
Intäkter planarbete	6 941 254	3 833 125	1 545 000	1 428 000						13 747 379
Intäkter ledningsägare		350 000		1 000 000	7 000 000	7 300 000				15 650 000
Risikoinkomster										0
Övriga inkomster										0
Summa inbetalningar	6 941 254	4 183 125	1 545 000	2 428 000	201 000 000	201 300 000	0	0	0	417 397 379
Utbetalningar										
Utgifter planarbete	-8 918 579	-3 024 300	-1 304 500	-500 000						-13 747 379
Utbyggnad allmän plats	-9 332 535	-3 368 899	-12 865 000	-42 140 000	-73 002 750	-36 110 000	-4 060 000	-1 822 750		-182 701 934
Medfinansiering		-19 081 600								-19 081 600
Ledningsutbyggnad										0
Byggherrekostnader										0
Iordningställande mark	-2 512 573		-500 000	-500 000	-300 000					-3 812 573
Risikutgifter										0
Samordningskostnader										0
Förväveskostnader	-34 514 206									-34 514 206
Övriga utbetalningar										0
Summa utbetalningar	-55 277 893	-25 474 799	-14 669 500	-43 140 000	-73 302 750	-36 110 000	-4 060 000	-1 822 750	0	-253 857 692
Netto	-48 336 639	-21 291 674	-13 124 500	-40 712 000	127 697 250	165 190 000	-4 060 000	-1 822 750	0	163 539 687

Enligt nuvarande prognos väntas projektet generera ett positivt netto för kommunen om 163 miljoner kronor.

2.2. Kassaflödesanalys

Projektet har tagit fram en likviditetsprognos, pengar in och pengar ut, för stadsbyggnadsprojektet.

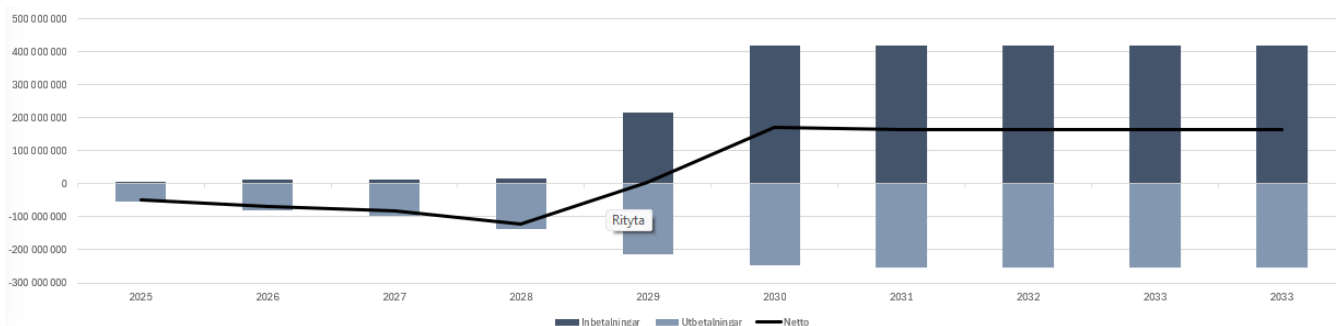


Diagram 1: ackumulerat kassaflöde

Enligt nuvarande prognos väntas projektet ha cirka hälften av utgifterna innan det finns större intäkter i projektet under genomförandetiden. Projektets inkomster består till en början av vidarefakturerering av plankostnader och till ledningsägare vilket sker löpande under projektets gång. Inkomster från markförsäljning är möjligt först efter att sanering och större delen av utbyggnad av allmän plats är klar. Projektet förväntas vara i balans till 2030.

Kassaflödets intäkter kan försenas vid försening av utbyggnaden vilket innebär att kommunen har upparbetat kostnader i väntan på att markanvisad byggaktör kan tillträda marken.

2.3. Övriga kalkylposter

Kommunen har 2016-12-02 förvärvat fastigheten Sicklaön 269:1. Fastigheten förvärvades från det kommunala bolaget Nysätra Fastighets AB för 76 mkr. Fastigheten är upptagen till ett bokfört värde om 76 440 764 kr. Fastigheten är taxerad som industrienhet till 9,6 mkr med en årlig fastighetsskatt på 48 tkr. Förvärvskostnaden finns ej med i kalkylen för projektnetto då den utgjorde en intern transaktion inom kommunkoncernen.

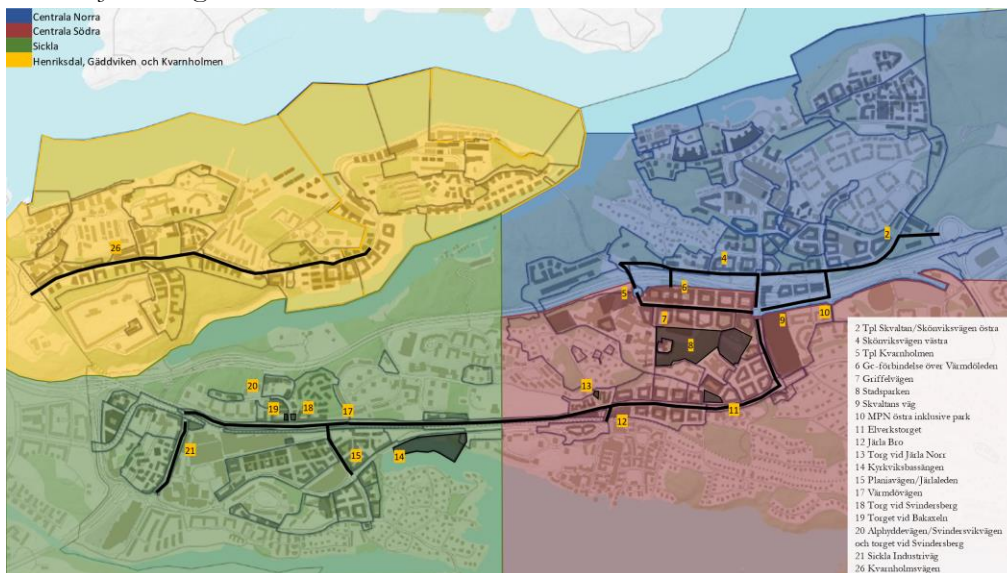
Tabell 2, övriga kalkylposter

	År >0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Total
Restvärden							
Förvärvskostnad	-76 000 000	0	0	0	0	0	0
Netto	-76 000 000	0	0	0	0	0	0

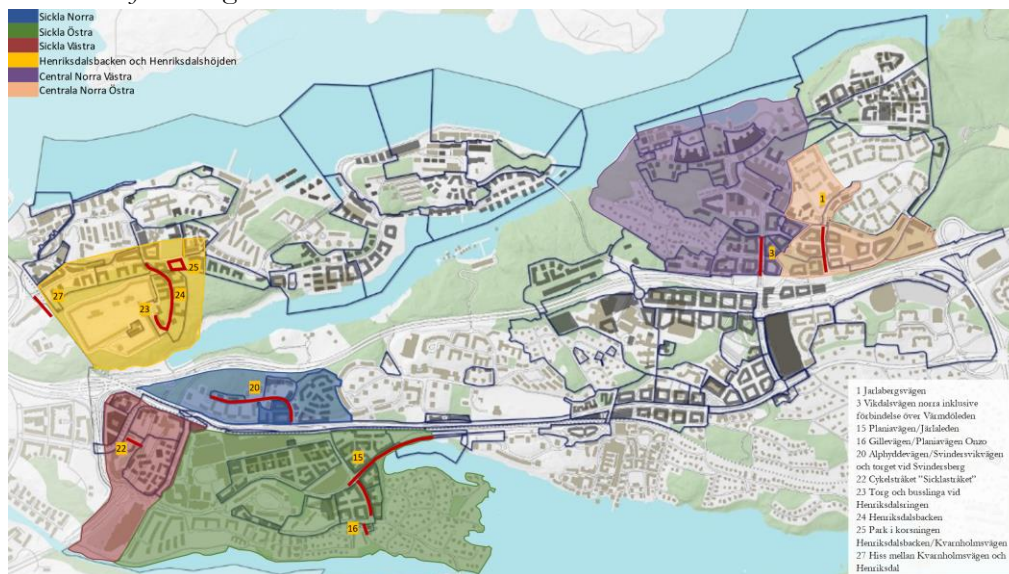
3. Stadsutvecklingsekonomi

Projektet är beläget på Sicklaön och utgör ett steg i en etappvis utbyggnad av området. 72,5 miljoner kronor av intäkt från markförsäljning ska finansiera övergripande allmänna anläggningar, inom primärområde för Sickla och sekundärområde Sickla Östra, utanför stadsbyggnadsprojektet.

Primära fördelningsområden



Sekundära fördelningsområden



Detta fördelat på 60,1 miljoner kronor för anläggningarna 14 Kyrkviksbassängen, 15 Planiavägen/Järlaleden, 17 Värmdövägen, 18 Torg Svindersberg, 19 Torg vid Bakaxeln, 20 Alphyddevägen/Svindervägen, 21 Sickla Industriväg inom det primära fördelningsområdet Sickla och 12,3 miljoner kronor för anläggningarna 15 Planiavägen/Järlaleden, 16 Gillevägen/Planiavägen inom det sekundära fördelningsområdet Sickla Östra.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar med 19 miljoner kronor i medfinansiering till tunnelbanan.

4. Tabeller till mål och budget

4.1. Medel per år

Ättakiten	Budget															Beslutsinstans	Datum			
	=>2024			2025			Årsbudget 2026			2027			Årsbudget 2028=>					Totalt		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			Inkomster	Utgifter	Netto
Projektbudget																				
beviljad tom 2024	11,0	-61,6	-50,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,0	-61,6	-50,6	KS	2024-10-28
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Reviderat																				
inriktningsbeslut			0,0	0,0	-1,2	-1,2	1,3	-1,2	0,1	1,4	-0,5	0,9	0,0	0,0	0,0	2,7	-2,9	-0,2	KS	aktuellt ärende
Total	11,0	-61,6	-50,6	0,0	-1,2	-1,2	1,3	-1,2	0,1	1,4	-0,5	0,9	0,0	0,0	0,0	13,7	-64,5	-50,8	KS	

4.2. Driftsposter för projektet

Driftsposter utgörs av de aktiviteter i ett stadsbyggnadsprojekt vilka ska redovisas direkt på årets resultat.

I tabell 3 nedan listat de driftsposter som har identifierats i stadsbyggnadsprojektet

Sydvästra Plania	2025	2026	2027	2028=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-1,2	-1,2	-0,5	0,0	-2,9
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	1,3	1,4	0,0	2,7
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-1,2	0,1	0,9	0,0	-0,2