

Handläggare
Royne Julin
Telefon: 0850826927

Till
Fastighetsnämnden
2020-06-16

Ersättningsinvesteringar vid exploatering av idrottsplatser

Svar på skrivelse

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sammanfattning

En skrivelse från Vänsterpartiet har inkommit 2020-04-21 till kontoret angående ersättningsinvesteringar vid ianspråktagande av idrottsmark eller idrottsanläggningar.

Kontoret vill betona vikten av att väl formulerade och detaljerade projekt är en förutsättning för att kunna ta fram kalkyler med precision. Byggprocessens normala förlopp är att ju tidigare skede ett projekt befinner sig i desto större är osäkerheterna. Under processens gång ökar detaljeringsgraden och därigenom kan kalkyler med allt större precision tas fram.

För ersättningsinvesteringar där kalkyler tas fram i ett tidigt skede krävs att en betydligt högre riskpeng/reserv samt indexpåslag inkluderas. Vad gäller indexpåslaget gäller detta särskilt för exploateringsprojekten där tidplanerna ofta har ett stort tidsspann och har en stor osäkerhet då de påverkas av många yttre faktorer. Indexkostnaden för projektet måste då revideras om exploateringsprojektets tidplan förändras. Generellt gäller att kostnader ökar när tidplaner förändras under pågående projekt.

Förvaltningen efterlyser ett stadsövergripande perspektiv på denna fråga med tydliga gemensamma rutiner.

Ärendet

Bakgrund

En skrivelse från Vänsterpartiet har inkommit 2020-04-21 till kontoret angående ersättningsinvesteringar vid ianspråktagande av idrottsmark eller idrottsanläggningar. Följande två frågor önskar partiet svar på:

1. Finns det farhågor för att det kommer att saknas ersättningsmedel som till fullo säkrar att upprustningen av Kristinebergs IP kan prioriteras inom budgetram?
2. Hur ser dialogen ut med exploateringskontoret om hur kalkylerna för ersättningsmedlen kan bli mer träffsäkra än vad som är fallet idag?

Kontorets analys

I och med den nya fördelningen av ersättningsmedel till Kristinebergs IP enligt senaste reviderade inriktningsbeslut finns inga farhågor att beviljade medel inte ska räcka. Projektet har nu en högre detaljeringsgrad vilket ger en bättre precision i kalkylerna.

I dagsläget finns ingen dialog eller rutiner gällande detta. Problemet har uppmärksammats i och med att allt fler förtätningsprojekt har startats. Generellt gäller att ju tidigare en kalkyl tas fram i ett projekt desto större är osäkerheterna då projektet i tidigt skede endast är grovt formulerat. Detaljerad projektinformation saknas då och endast schablonsiffror kan användas för kalkylen. Kalkyler som görs i tidiga skeden måste därför inkludera en betydligt högre riskpeng/reserv samt indexpåslag.

Indexpåslag för projektets tidplan är en mycket viktig del, vilket inte tidigare har inkluderats rutinmässigt. Indexberäkningar är rutinmässigt med i bedömningen av ersättningsmedel för nystartade projekt. Detta gäller särskilt för exploateringsprojekten där tidplanerna ofta har ett stort tidsspann och har en stor osäkerhet då de påverkas av många yttre faktorer. Indexkostnaden för projektet måste då revideras om exploateringsprojektets tidplan förändras. Den totala kostnaden kan också påverkas av tidsförskjutningar på andra sätt. Exempel på detta är om en konsultorganisation har påbörjat arbeten och behöver avbryta eller pausa i väntan på beslut eller annat så kan det leda till kostnader i projektet för avbrutet uppdrag och utebliven vinst.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Förvaltningen efterlyser ett stadsövergripande perspektiv på denna fråga. Tydliga gemensamma rutiner samt tidplaner som tillåter att så korrekta kalkyler som förutsättningarna tillåter kan tas fram. Detta för att inte riskera subjektiva bedömningar i olika fall. Förvaltningen betonar vikten av att detta formuleras central.

Slut

Bilaga

1. Skrivelsen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg	2020-06-02
Jonas Uebel	2020-06-02