

## Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/927)

### **Bostäder inom kv Skattsedeln, Hägerstensåsen**

Reviderat genomförandebeslut

Framställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom kvarteret Skattsedeln, Hägerstensåsen, till en investeringsutgift om 64 mnkr och investeringsinkomst om 6 mnkr.
2. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.
3. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

Ärendet

Projektet Skattsedeln ingår i programmet för södra Hägerstensåsen, och avser genomförande av detaljplanen, del av Skattsedeln m.m. (Dnr. 2012-08651) som vann laga kraft 4 januari 2017.

I december 2015 godkände exploateringsnämnden genomförandet av exploateringen för projektet Skattsedeln omfattande investeringsutgifter på cirka 43 miljoner kronor. Överenskommelse om exploatering har träffats med HEFAB Fastighets AB och AB Familjebostäder som uppför 135 respektive 100 hyresrätter. Marken har upplåtits med tomträtt. Byggnation pågår och etappvis inflyttning planeras från sommaren 2020 till och med vintern 2021/2022.

Stadens investeringar avser förlängning av Valutavägen och upprustning av anslutningsstråk till tunnelbanan. Utgifterna avser främst markbeläggning på gata, plantering av grönytor, upprustning av gång- och cykelstråk.

Under genomförandet har de ekonomiska förutsättningarna för projektet förändrats. Projektet har pågått under lång tid, och försenats i flera steg. De främsta skälen till fördyringarna är förseningar, omprojekteringar och en mer kostsam schaktteknik än planerat.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas nu till cirka 64 miljoner kronor, varav drygt 41 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Inkomsterna beräknas till cirka 6 miljoner kronor, vilket i huvudsak utgörs av ersättning för nyförläggning av ledningar.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 0 miljoner kronor med tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på projektet Skattsedeln som tillför 235 hyresrätter, lokaler och förskola i ett kollektivtrafiknära läge i Hägerstensåsen. Utgiftsökningen hänförs till redan genomförda investeringar.

Stadsledningskontoret konstaterar dock att projektet trots fördyringarna innebär en projektekonomi i balans. Stadsledningskontoret förutsätter att projektet arbetar aktivt för att minimera tillkommande utgifter för att säkerställa projektekonomin.

## Mina synpunkter

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder och ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Jag är mycket positiv till alla projekt som innebär att fler bostäder byggs i staden och kommer medborgarna till del. De 235 nya hyresrätterna inom kvarteret Skattsedeln i Hägerstensåsen är också en viktig del i stadens ambitioner för en hög takt i bostadsbyggandet och arbetet med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till 2030.

Jag konstaterar att projektet tyvärr har dragit ut på tiden, byggaktörerna AB Familjebostäder och HEFAB Fastighets AB påbörjade sina arbeten redan

under våren 2018. En etappvis inflyttning planeras pågå till och med vintern 2021/2022.

Förseningarna har varit en starkt bidragande orsak till varför projektet fördröjats över tid, och att det nu krävs ett reviderat genomförandebeslut för stadens del av exploateringen. Men även riskpåslaget sattes initialt till en för låg nivå. Med detta i åtanke är det glädjande att projektet likafullt uppvisar en budget i balans, och att vi nu kan besluta om att fortsätta genomförandet av en värdefull utveckling inom kvarteret Skattsedeln. Precis som stadsledningskontoret så förutsätter jag att projektet arbetar aktivt för att minimera tillkommande utgifter för att säkerställa projektekonomin.

#### Bilagor

1. Exploateringsnyckeltal
2. Nuvärdeskalkyl

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom kvarteret Skattsedeln, Hägerstensåsen, till en investeringsutgift om 64 mnkr och investeringsinkomst om 6 mnkr.
2. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.
3. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Stockholm den 16 september 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*



## Remissammanställning

### Ärendet

Projektet Skattsedeln ingår i programmet för södra Hägerstensåsen, och avser genomförande av detaljplanen, del av Skattsedeln m.m. (Dnr. 2012-08651) som vann laga kraft 4 januari 2017. Detaljplaneområdet ligger på vardera sidan av tunnelbanestationen Hägerstensåsen. Detaljplanen möjliggör uppförandet bostäder inklusive parkeringsgarage, lokaler för verksamheter och förskola.

I december 2015 godkände exploateringsnämnden genomförandet av exploateringen för projektet Skattsedeln omfattande investeringsutgifter på cirka 43 miljoner kronor. Överenskommelse om exploatering har träffats med HEFAB Fastighets AB och AB Familjebostäder som uppför 135 respektive 100 hyresrätter. Marken har upplåtits med tomträtt. Byggnation pågår och etappvis inflyttning planeras från sommaren 2020 till och med vintern 2021/2022.

I det ursprungliga genomförandebeslutet för Skattsedeln som fattades av exploateringsnämnden i december 2015 beräknades investeringsutgifterna uppgå till 43 miljoner kronor. Projektet bedömdes då innebära ett positivt nettonuvärde om 10 miljoner kronor. Täckningsgraden beräknades till 113 procent.

Stadens investeringar avser förlängning av Valutavägen och upprustning av anslutningsstråk till tunnelbanan. Utgifterna avser främst markbeläggning på gata, plantering av grönytor, upprustning av gång- och cykelstråk. Men även anläggning av stödmurar och trappor, dagvattenbrunnar och belysningsstolpar samt mindre ledningsflyttar.

Under genomförandet har de ekonomiska förutsättningarna för projektet förändrats. Projektet har pågått under lång tid, och försenats i flera steg. De främsta skälen till fördyringarna är förseningar, omprojekteringar och en mer kostsam schaktteknik än planerat.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas nu till cirka 64 miljoner kronor, varav drygt 41 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Inkomsterna beräknas till cirka 6 miljoner kronor, vilket i huvudsak utgörs av ersättning för nyförläggning av ledningar.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 0 miljoner kronor med tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

## Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2020 följande.

Exploateringsnämnden beslutar att, för sin del, godkänna genomförandet av exploatering inom kv. Skattsedeln, Hägerstensåsen omfattande investeringsutgifter om 64 mnkr och investeringsinkomster om 6 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 maj 2020 har i huvudsak följande lydelse.

### Bakgrund

Projektet Skattsedeln ingår i programmet för södra Hägerstensåsen. Området utgjordes tidigare av naturmark.



Detaljplanen vann laga kraft 2017-10-04. Överenskommelser om exploatering har tecknats med byggaktörerna. HEFAB Fastighets AB planerar för cirka 135 hyresrätter och AB Familjebostäder för cirka 100 hyresrätter. Marken är idag upplåten med tomträtt till respektive aktör. Byggnationen av bostäderna inkl. lokaler pågår just nu och första inflyttning beräknas efter sommaren 2020 och sker därpå etappvis till och

med vintern 2021/22. Staden avser att förlänga Valutavägen och rusta upp anslutningsstråken till t-banan. Upprättning sker på båda sidor av tunnelbanestationen.

### **Tidigare beslut**

Ett genomförandebeslut togs i Exploateringsnämnden 2015-12-10.

Genomförandebeslutet visade ett positivt nettonuvärde om cirka 10 mnkr. Stadens utgifter beräknades till cirka 43 mnkr och en täckningsgrad om 113%.

Sedan det beslutet togs har de ekonomiska förutsättningarna förändrats väsentligt.

Detaljplan för Skattsedeln m.m. (Dnr. 2012-08651) antogs i oktober 2015.

### **Överenskommelser om exploatering**

Staden har tecknat överenskommelse om exploatering med de båda byggaktörerna.

Marken uppläts med tomträtt till de två aktörerna 2018. Staden har även träffat avtal

med dåvarande SLL angående de arbeten som gjorts i närheten av tunnelbanan.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår investeringen till cirka 64 mnkr. Ärendet ska därav beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Investeringen är betydligt högre än vid taget genomförandebeslut år 2015 då investeringen var cirka 43 mnkr. Anledningen är bland annat följande:

Projektet har pågått under lång tid och i flera steg försenats. Delar av projektet projekterades aldrig färdigt i ett tidigt skede och har i och med ändringar i groventreprenadens utförande samt med ny information från byggaktörerna behövt projekteras på nytt inför finentreprenaden. Detta har lett till ökade projekteringskostnader.

Groventreprenaden annonserades 2017. Kostnaden för groventreprenaden blev väsentligt högre än beräknat. Bland annat krävdes en annan, mer kostsam, schaktteknik än den man räknat med i genomförandebeslutet.

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 nettonuvärde om 0 mnkr med tidigare nedlagda utgifter och inkomster detta motsvarar 176 tkr/ekvivalent lägenhet.<sup>1</sup>

Marken har upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,10.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 64 mnkr, varav över 41 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst markbeläggning på gata, plantering av grönytor, upprustning av gång- och

---

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

cykelstråk. Men även anläggning av stödmurar och trappor, dagvattenbrunnar och belysningsstolpar samt mindre ledningsflyttar.

Inkomsterna beräknas till cirka 6 mnkr, vilket i huvudsak utgörs av intäkter för nyförläggning av ledningar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 286 tkr i fast prisnivå. I det tagna genomförandebeslutet var denna siffra 183 tkr. Båda siffrorna är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %. Detta var i det tagna genomförandebeslutet 113 %.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står respektive byggaktör för. Staden har risk för förgävesprojektering.

#### *Budgetkonsekvenser*

#### **Investeringsbudget och försäljningsinkomster**

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 64 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 6 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-41,3	-9,0	-9,5	-3,5	-0,7	-0,5	-64,4
Inkomster (exkl. försäljning)	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-35,4</b>	<b>-9,0</b>	<b>-9,5</b>	<b>-3,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>-58,6</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### **Driftbudget**

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.



<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>Kom- mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	max 2,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-1,5	-1,5	max -1,5	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till cirka 2,1 mnkr per år.

#### **Ekonomiska osäkerheter**

Det arbete som återstår i detta projekt bedöms inte ha några påtagliga risker även om ett riskpåslag på 15% ingår i kalkylen. Detta påslag är för att kunna hantera eventuella fördröningar.

#### **Slutsats-ekonomi**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett nettonuvärden 0 och detta då med ett riskpåslag på 15%. Detta bör anses som lönsamt.

En stor del av projektet är idag genomfört då över 65% av investeringen redan är nedlagd, det är alltså mindre än 35 % som kvarstår för att slutföra projektet.

Den stora kostnadsökningen i jämförelse med taget genomförande beslut inom projektet hänförs till den nedlagt utgiften. I dagsläget jobbar projektet aktivt för att minimera tillkommande utgifter.

#### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### *Bostadsbebyggelse*

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet är ett led i att värna blandade upplåtelseformer och att koppla samman stadens delar samt att utveckla kollektivtrafiknära lägen. Den aktuella exploateringen avser cirka 235 hyreslägenheter varav ett av husen är ett kollektivboende.

### *Lokaler*

I ett av husen planeras det för en förskola och i ett annat för LSS-verksamhet.

### *Miljö*

Miljökonsekvenserna för dagvatten och ekhabitat har utretts och hänsyn har tagits i planeringen. Projektet bidrar till utveckling av Mellanbergsstråket längs Personnevägen.

### *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Upprustning av anslutningsstråken till t-banan föreslås.

### *Energiushållning*

HEFAB Fastighets AB och AB Familjebostäder har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

### *Tillgänglighet*

Omfattande studier har genomförts för att anpassa lutningar på anslutningsstråken till t-banan.

### *Påverkan på barn*

Projektet innehåller förskola och bedöms inte ha negativ påverkan på barn.

## **Genomförandefrågor**

### *Tidplan*

Staden beräknas starta finplaneringsarbeten i augusti 2020 och färdigställa dessa sommaren 2022. Byggaktörerna har pågående arbeten med sina bostadshus och omgivande gårdar. Första inflyttningen är planerat till efter sommaren 2020 och sista till vintern 2020/21.

### *Risker och osäkerheter*

Den ursprungliga tidplanen har förskjutits både för stadens arbeten och för byggaktörernas arbeten. Det finns inga större risker med genomförandet av resten av projektet, men samordning med byggaktörerna är väsentlig för att genomföra arbetet som planerat. Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av hyresrätter, varav en av byggnaderna är ett kollektivhus. Kontoret är även positiva till ökningen av förskoleplatser i ett kollektivtrafikhärläge samt att projektet bidrar till utveckling av Hägerstensåsen.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 17 augusti 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Skattsedeln som tillför 235 hyresrätter, lokaler och förskola i ett kollektivtrafikhärläge i Hägerstensåsen.

Det ursprungliga genomförandebeslutet för Skattsedeln fattades på delegation i exploateringsnämnden, då den beräknade investeringsutgiften var lägre än 50 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att ökningen av de beräknade nettoutgifterna från 43 miljoner kronor till 58 miljoner kronor innebär en väsentlig fördyring av projektet. Totalt sett har projektets lönsamhet minskat från ett nettonuvärde på 10 miljoner kronor till ett nettonuvärde på 0 miljoner kronor inklusive nedlagda utgifter. Täckningsgraden har minskat från 113 procent till 100 procent inklusive nedlagda utgifter.

I det ursprungliga genomförandebeslutet konstaterades ekonomiska osäkerheter kopplat till komplicerad dagvattenanläggning samt risk för förseningar till följd av överklaganden. Stadsledningskontoret konstaterar att riskreserven var för låg.

Enligt stadens investeringsstrategi ska stadens nämnder och bolag ha ett ökat fokus på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt i syfte att begränsa investeringsutgifterna. Exploateringsnämnden förutsätts fortsatt utveckla sin investeringsstyrning.

Projektet är i genomförandefas och inflyttning är nära förestående. Cirka 65 procent av de beräknade utgifterna är upparbetade. Utgiftsökningen hänförs till redan genomförda investeringar. Stadsledningskontoret konstaterar dock att projektet trots fördyringarna innebär en projektekonomi i balans.

Stadsledningskontoret förutsätter att projektet arbetar aktivt för att minimera tillkommande utgifter för att säkerställa projektekonomin samt arbetar förebyggande för att projekt som i genomförandebeslut bedöms vara lönsamma fortsatt är lönsamma under hela projektiden.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då de beräknade investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom kvarteret Skattsedeln till en investeringsutgift om 64 miljoner kronor och investeringsinkomst om 6 miljoner kronor. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets utlåtande.