

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2020-06-11

Bostäder inom kv Skattsedeln, Hägerstensåsen. Reviderat Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del 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.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet Skattsedeln ingår i programmet för södra Hägerstensåsen och detaljplanen, del av Skattsedeln m.m. (Dnr. 2012-08651) antogs i oktober 2015.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av bostäder inklusive parkeringsgarage, lokaler för verksamheter och förskola. Detta på vardera sidan av tunnelbanestationen, Hägerstensåsen. Totalt handlar det om cirka 235 nya bostäder.

I december 2015 godkände Exploateringsnämnden genomförandet av exploateringen för projektet Skattsedeln omfattande investeringsutgifter på cirka 43 mnkr. Överenskommelse om exploatering har träffats med de två aktörerna, HEFAB Fastighets AB och AB Familjebostäder. Marken har även upplåtits med tomträtt till aktörerna.

Detaljplanen vann laga kraft januari 2017.

Byggnationen av bostäderna inkl. lokaler pågår. Inflyttning beräknas efter sommaren 2020 och sker därpå etappvis till och med vintern 2021/22.

Sedan genomförandebeslutet togs 2015 har utgifterna ökat väsentligt. En av flera anledning till detta har varit att projektet har pågått under lång tid och i flera steg försenats. Staden har även fått ökade utgifter för bland annat projektering samt entreprenad än vad som uppskattats inför genomförandebeslutet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 0 mnkr med tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 64 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %. I de sammanlagda utgifterna ingår ett riskpåslag på 15 % för att ta höjd för eventuella fördyringar.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 8 maj 2020.

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 tunnelbanaestationen.

Tidigare beslut

Ett genomförandebeslut togs i Exploateringsnämnden 2015-12-10. Genomförandebeslutet visade ett positivt nettovärde 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 netto-nuvärde om 0 mnkr med tidigare nedlagda utgifter och inkomster detta motsvarar 176 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

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 cykelstråk. Men

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

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:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
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
Nettoutgift (-) /-inkomst	-35,4	-9,0	-9,5	-3,5	-0,7	-0,5	-58,6
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.

Drift Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
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
Summa resultatpåverkan nämnd	2,1	2,1	2,1	0,3	0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
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	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

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 tomträttsavgälder 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 fördröjningar.

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.

Energihushållning

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.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal