

**Handläggare**  
Elana Omer  
08-508 876 19

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-08-26

## **Bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved, Bjurbäcken. Reviderat genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del reviderat genomförandebeslut för del av fastigheten Älvsjö 1:1 omfattande investeringsutgifter om 102,2 mnkr och investeringsinkomster om 13,9 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 19  
Växel 08-508 276 00  
elana.omer@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

Ärendet handlar om kvarteret Bjurbäcken i Rågsved där AB Stockholmshem (Stockholmshem) och Keywe AB (Keywe), gemensamt kallade Bolagen, 2017 fick markanvisning för 120 lägenheter i hyresrätt respektive 220 lägenheter i bostadsrätt.

I mars 2020 antogs detaljplan och genomförandebeslut för projektet fattades i kommunfullmäktige. Vid beslutstillfället fanns en del ekonomiska osäkerheter som nu slagit in och under detaljprojekteringsskede har det framkommit att genomförandet kommer att bli dyrare än bedömt. Det finns därför nu ett behov av att revidera det tidigare genomförandebeslutet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett lägre men fortfarande positivt nettonuvärde om 7 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas nu till cirka 102,2 mnkr och projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 procent. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret bedömer att projektet ger ett positivt tillskott till stadsdelen och tycker därför fortsatt att projektet bör genomföras och reviderat genomförandebeslut fattas.

## **Bakgrund det reviderade genomförandebeslutet**

Ärendet handlar om del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved vid kvarteret Bjurbäcken där AB Stockholmshem (Stockholmshem) och Keywe AB (Keywe), gemensamt kallade Bolagen, fick 2017 markanvisning för 120 lägenheter i hyresrätt respektive 220 lägenheter i bostadsrätt. Inom ramen för projektet genomförs en omfattande ledningsomläggning för att möjliggöra bostadsbebyggelsen. Entreprenaden omfattar också plantering av trädrad i gatan, en trappa ned till Rågsveds naturreservat och en naturlekplats. Projektet ingår i Fokus Hagsätra Rågsved, som syftar till en socialt värdeskapande förtätning av stadsdelarna Hagsätra och Rågsved med minst 3000 bostäder i blandade former och tillhörande service och verksamheter.

I mars 2020 antogs detaljplan och genomförandebeslut för projektet fattades i kommunfullmäktige. Vid beslutstillfället fanns en del ekonomiska osäkerheter som nu visat sig ännu mer omfattande än vad som uppskattades vid förra beslutstillfället. Under detaljprojekteringsskede har det framkommit att stora delar av Bjursätragatan är förorenad vilket innebär stora merkostnader under entreprenad omfattande cirka 10 mnkr. Det har vidare framkommit att ledningsomläggningen kräver en mer omfattande spontning än vad man beräknade under systemhandlingsskede, samt att en mer kostsam typ av spont är

nödvändig för att inte skada vattenledningarna. Spontningen uppskattas till omkring 8,4 mnkr. Även ledningsomläggningen i sig har visat sig dyrare, men för denna del har också inkomsterna ökat. Totalt har utgifterna för ledningsomläggningen ökat med cirka 7,9 mnkr. Det finns därför nu ett behov av att revidera det tidigare genomförandebeslutet.



*Projektets ungefärliga utbredning markerad med röd streckad linje.*

### Tidigare beslut

- 2017-04-06 Exploateringsnämnden  
Inriktningsbeslut och markanvisning till Keywe  
samt Stockholmshem (Dnr E2017-00276).
- 2017-06-15 Stadsbyggnadsnämnden  
Start-PM för detaljplaneläggning av Bjurbäcken
- 2019-04-25 Exploateringsnämnden  
Reviderat inriktningsbeslut (Dnr E2017-00276).
- 2020-03-23 Kommunfullmäktige  
Genomförandebeslut projekt Bjurbäcken  
(Dnr KS 2019/1756)
- 2020-03-23 Kommunfullmäktige  
Antagande detaljplan för kvarter Bjurbäcken  
(Dnr KS 2019/1844)

## Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 102,2 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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 positivt nettonuvärde om 7 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 30 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. I det tidigare beslutet hade projektet ett positivt nettonuvärde om 16 mnkr motsvarande 71 tkr/ekvivalent lägenhet. Förändringar i nyckeltal sedan genomförandebeslut redovisas i tabellen nedan:

	<b>Genomförande- beslut</b>	<b>Reviderat genomförandebeslut</b>
<b>Nettonuvärde</b>	16 mnkr	7 mnkr
<b>Per ekvivalent lägenhet</b>	71 tkr	30 tkr
<b>Sammanlagda utgifter</b>	58,8 mnkr	102,2 mnkr
<b>Inkomster</b>	0,7 mnkr	13,9 mnkr
<b>Försäljnings- inkomster</b>	80,6 mnkr	86,5 mnkr
<b>Täckningsgrad</b>	122 %	106 %

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,87. Försäljningsinkomsterna för den del av projektet där marken ska säljas uppgick i tidigare genomförandebeslut till 80,6 mnkr men har ökat till 86,5 mnkr på

---

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

grund av indexuppräkning enligt avtal med byggaktören.  
Reavinsten beräknas idag uppgå till 82,3 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 102,2 mnkr, varav 11 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. I tidigare genomförandebeslut beräknades de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå uppgå till 58,8 mnkr, varav 4 mnkr är utgifter före 2018, dvs. de utgifter som redan var nedlagda vid föregående genomförandebeslut. De utgifter som projektet haft sedan förra genomförandebeslutet avser främst utredning, projektering, tid och utgifter för projektets andel av de utgifter som lagts ned för utredningen av Fokus Hagsätra Rågsved.

Inkomsterna har ökat från 0,7 mnkr och beräknas nu till cirka 13,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningsägare.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas nu uppgå till 371 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 procent. Vid förra beslutstillfället beräknades nettoexploateringsutgiften/ekvivalent lägenhet uppgå till 234 tkr i fast prisnivå och projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknades till 122 procent.

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

Projektet ingår i inriktningsbeslut för etapp Bjursätragatan. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för etapp Bjursätragatan redovisar fortfarande ett positivt nettonuvärde, nu om 16 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 19 tkr/ekvivalent lägenhet. Täckningsgraden inkl. nedlagda nettoutgifter för etapp Bjursätragatan beräknas uppgå till 105 procent. Den aktuella revideringen av genomförandebeslut för projekt Bjurbäcken föranleder inte att inriktningsbeslutet behöver revideras. Utifrån erfarenheterna avseende markföreningarna och behovet av spontning i projekt Bjurbäcken kan nu projektet för etapp Bjursätragatan bättre ta höjd för dessa faktorer i planering och genomförande. Projektet bedöms klara sig inom ramarna för befintligt beslut.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 102,2 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 13,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-11,0	-13,5	-33,2	-31,5	-12,2	-0,8	-102,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	4,2	9,7	0,0	0,0	13,9
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-11,0</b>	<b>-13,5</b>	<b>-29,0</b>	<b>-21,8</b>	<b>-12,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>-88,2</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	42,8	43,7	0,0	0,0	86,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,6	0,6	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,5	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	max -2,1	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	40,7	41,6	0,0	0,0	0,0	totalt 82,3
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>41,2</b>	<b>42,1</b>	<b>0,5</b>	<b>-2,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	mellan -0,2 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>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 82,3 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Vid tidpunkten för föregående genomförandebeslut redovisades en del ekonomiska osäkerheter. Framförallt handlade det om att detaljprojekteringen för den omfattande ledningsomläggningen inte skulle påbörjas inte förrän detaljplanen vunnit laga kraft. Det gjorde att det fanns en risk att svårigheter för genomförande skulle upptäckas i ett sent skede. Denna risk har nu infriats och även visat sig vara mer omfattande än vad man budgeterat för. I kommande projekt med liknande förutsättningar finns anledning att avsätta en ännu större del till riskhantering.

Inom projektet föreligger en fortsatt risk för att utgifterna kan öka. Framförallt finns risk att markföroreningar, spontning och provisorier så som tillfällig körbana visar sig ännu mer omfattande än beräknat under genomförandetiden för entreprenad. Till exempel kan markföroreningarna visa sig mer utbredda och/eller av mer allvarligt slag än vad som går att förutse i dagsläget.

De ekonomiska riskerna bedöms däremot som betydligt lägre än vid tidigare genomförandebeslut då endast granskningshandling av systemhandlingen fanns framtagen. Nu när projekteringen är klar och anbud för entreprenaden inkommit går det att göra en mycket mer säker bedömning. För att ta höjd för de risker som ändå finns avsätts omkring 20 procent av entreprenadkostnaden för oförutsedda utgifter.

## Slutsats-ekonomi

Projektet har trots ökade utgifter ett positivt nettovärde om sju mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Nu när projektet har fått in anbud på de mest kritiska delarna av entreprenaden kan en säkrare bedömning göras. Kontoret bedömer fortsatt att projektekonomi är tillfredställande.

## **Hur projekt Bjurbäcken uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till följande av stadens mål:

- mångfald av upplåtelseformer
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 120 lägenheter i hyresrätt samt 220 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att bostadsbeståndet i stadsdelen i dag främst utgörs av hyresrätter.

### **Lokaler**

I Keywes ena bostadshus ut mot Bjursätragatan planeras för en kommersiell lokal i bottenvåningen. Lokalen bedöms ge ett mervärde till gaturummet.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Eftersom att projektet tar i anspråk en både rekreativt och ekologiskt viktig grönyta genomförs ett flertal kompensatoriska åtgärder. Rekreativa värden kompenseras bl.a. genom anläggandet av trappa som kopplar Bjursätragatan till Rågsveds naturreservat samt anläggandet av naturlekplats. Ekologiska kompensationsåtgärder sker genom friställande och nyplanering av ek samt nyplantering av gatuträd längst Bjursätragatan. Keywe kommer vidare att arbeta med grönytefaktor 0,6 enligt hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark.

### **Energihushållning**

Stockholmshem har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens



mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Keywe har vid förlängning av sin markanvisning förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark, bland annat eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

### **Påverkan på barn**

Projektet tar i anspråk ett omtyckt grönområde kallat ”San Siro” som används såväl för spontanidrott som av förskolor som samlingsplats. Inspråktagandet av platsen har en negativ inverkan på barn. För att motverka den negativa effekten planerar staden en trappa som ger en genare anslutning till Rågsveds naturreservat som kan användas i rekreativa syften. I anslutning till trappan anläggs i reservatet en naturlek som bland annat kan användas av förskolan.

### **Jämställdhet**

Sedan genomförandebeslutet 2018 har det kommit nya rutiner för hur Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret ska jobba med jämställdhet. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 procent kvinnor och 6 procent män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 procent kvinnor och 19 procent män. Genom att tillskapa nya bostäder och en lokal längst gatan befolkas platsen och känslan av att vara sedd ökar, vilket ökar tryggheten i området.

### **Konstnärlig utsmyckning**

Ett konstprogram har tagits fram av Stockholm Konst för hela Fokus Hagsätra Rågsved där inriktning på konsten och placering föreslås. Sammanlagt ska projekten i Hagsätra och Rågsved avsätta minst 1 procent av produktionskostnad till konst. I detta projekt avsätts 500 tkr som samordnas med andra projekt inom

Fokus Hagsätra Rågsved som genomförs i närtid till projekt Bjurbäcken.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Entreprenaden genomförs i två etapper och påbörjas under hösten 2021. I den första etappen hanteras ledningsomläggningar, förberedande gatuarbeten och uppbyggnad av kvartersgata för att möjliggöra tillträde till kvartersmarken. Under våren 2022 kan byggaktörerna få tillträde till sina kvarter. Fortsatt arbete med ledningsomläggningar pågår parallellt med byggaktörernas produktion under 2022 och 2023. Under etapp ett anlägger Trafikförvaltningens entreprenör en ytterligare skyddsriäl längst tunnelbanespåret för att minimera urspårningsrisk och möjliggöra bostadsbebyggelsen.

Under 2023 påbörjas etapp två av entreprenaden där staden anlägger naturlekplats, trappa ned mot naturreservatet samt färdigställer gatan med trädplantering och ny ytbeläggning. Entreprenaden beräknas vara helt slutförd under 2024 vilket är samma år som inflytt beräknas ske.

### **Risker och osäkerheter**

Det föreligger viss risk för att projektets tidplan inte håller. I projektet ingår ett flertal ledningsägare samt två byggaktörer utöver staden som är beroende av varandra. För projektets genomförande krävs att alla nödvändiga arbetet färdigställs i tid då försening av en del skapar följd effekter på andra delar.

Det finns vidare en risk för att markmiljöprogrammet visar mer omfattande markföroreningar som leder till att till exempel hanteringen av schaktmassor blir mer komplex.

En annan faktor som kan orsaka tidsfördröjning är den relativt smala gatusektionen där framkomlighet för buss och gående måste säkerställas under byggtiden.

### **Kommunikation**

Då projektet har utgifter över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Projektets totala ekonomi visar trots oförutsedda utgifter fortfarande på ett positivt nettonuvärde och exploateringen

bedöms ge ett överskott till staden. Kontoret bedömer att projektet ger ett positivt tillskott till stadsdelen. Nya bostäder i bostadsrätt skapar en större variation av boendeformer i Rågsved som idag är hyresrättsdominerat. Ny trappa och naturlekplats skapar också positiva sociala värden. Kontoret tycker därför fortsatt att projektet bör genomföras och reviderat genomförandebeslut fattas.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal