

**Handläggare**  
Rebecca Granström  
08-508 266 67

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-06-09

## **Russinvägen. Reviderat genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner det fortsatta genomförandet av exploateringen inom projekt Russinvägen omfattande investeringsutgifter om 35,9 miljoner kronor, investeringsinkomster om 0,7 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta genomföra projektet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 67  
Växel 08-508 276 00  
rebecca.granstrom@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Projekt Russinvägen möjliggör för 130 nya bostäder upplåtna med bostadsrätt alldeles intill Hökarängens tunnelbanestation. Marken för bostäderna är såld och sista inflytt ägde rum under mars 2022.

Stadens arbeten i projektet omfattar en ombyggnation av Lingvägen på en sträcka mellan Örbyleden och projektet Anisen. Ombyggnationen innebär att gång- och cykelbanan breddas på vägens ena sida och att gångbanan breddas på den andra, vilket leder till bättre framkomlighet för gående och cyklister.

Anbuden för stadens entreprenad var högre än vad som kalkylerats med i genomförandebeslutet från 2017, vilket resulterat i att det blivit aktuellt med ett reviderat genomförandebeslut för projektet. Stadens entreprenad startade i början av 2022.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 43 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 35,9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 215 procent.

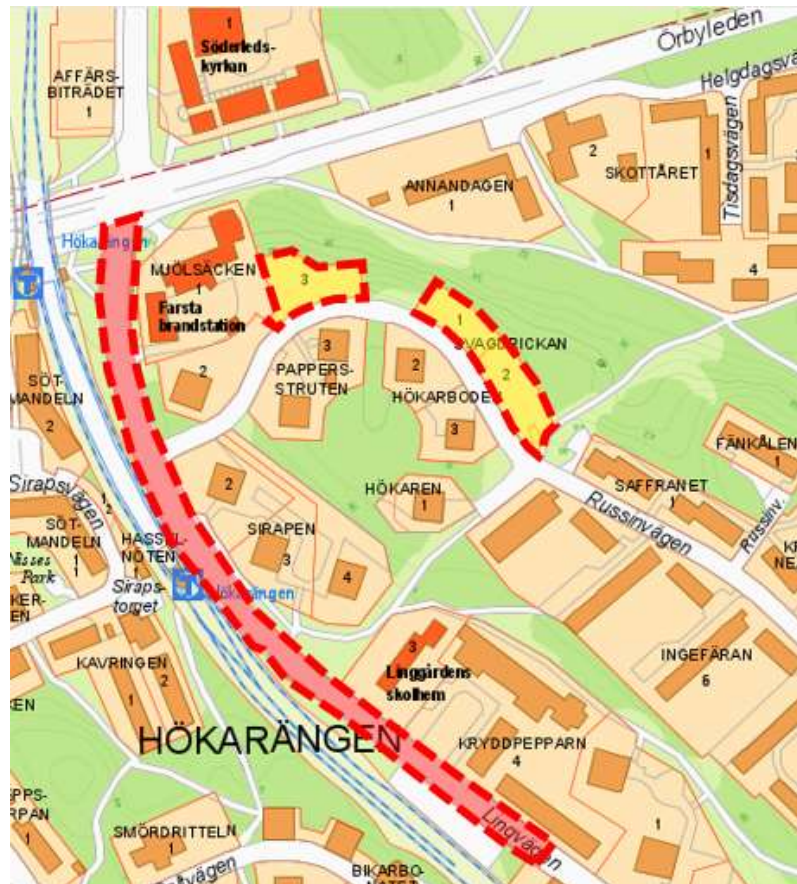
Trots de ökade utgifterna har projektet en god lönsamhet och kommer att generera ett överskott till staden.

## Bakgrund

### Tidigare beslut

Svenska Hem i Bromma Mark X AB fick 2014-02-06 markanvisning för 100 bostadsrättslägenheter (Dnr E2010-513-01632) inom del av Fastigheten Farsta 2:1. Under planprocessen förändrades det ursprungliga planområdet till att omfatta både del av Farsta 2:1 och del av Gubbängen 1:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad. Anledningen är att kontoren såg ett behov att inkludera ombyggnad av Lingvägen, från Örbyleden och cirka 400 meter i sydlig riktning. Lingvägens ombyggnation kan därmed knytas ihop till ombyggnation av Lingvägen som bekostas av intilliggande projektet Anisen.

Figur 1 nedan illustrerar dels de markanvisade områdena (*gul markering*), samt den sträcka av Lingvägen (*röd markering*) som ska byggas om inom projektet:



Figur 1: Illustration av de markanvisade områdena samt den sträcka av Lingvägen som byggs om inom projektet.

Exploateringsnämnden tog 2017-06-08 ett genomförandebeslut (Dnr E2017-01204) omfattande investeringsutgifter om 25 mnkr och försäljningsinkomster om 78,1 mnkr. I samband med detta fick Svenska Hem i Bromma Mark X AB och Russinängen 1 Fastighetsutveckling AB en tilläggsmarkanvisning om 35 bostäder inom fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1.

Överenskommelse om exploatering tecknades med byggherren 2017-06-09.

Marken till de nybildade exploateringsfastigheterna Svagdrickan 1, Svagdrickan 2, Svagdrickan 3 och Mjolsäcken 3 såldes 2020-06-01 till Russinängen 1 Fastighetsutveckling AB.

## Syfte

Projekt Russinvägen syftar till att tillskapa cirka 130 nya bostäder upplåtna med bostadsrätt i Hökarängen och genom det möjliggöra en ombyggnation av en del av Lingvägen. Ombyggnationen av Lingvägen innebär att framkomligheten för gående och cyklister förbättras genom att vägbanan smalnas av och ger utrymme för en bredare gång- och cykelbana på vägens ena sida samt en bredare gångbana på den andra sidan.

Projektet befinner sig i genomförandeskedet. Exploatören håller i dagsläget på att färdigställa de sista arbetena med husen. Inflyttning har ägt rum.

Stadens arbeten med ombyggnationen av Lingvägen inleddes i början av 2022. Då anbudet som vann upphandlingen innebär en högre förväntat investeringsutgift än vad genomförandebeslutet kalkylerat med har ett reviderat genomförandebeslut blivit aktuellt.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 35,9 miljoner kronor.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 43 miljoner kronor motsvarande 523 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup> inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Marken har sålts. Exploateringsgraden uppgår till 2,16.

---

<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).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 35,9 miljoner kronor, varav 13,4 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna som är nedlagda avser främst utredning, projektering, flytt av ledningar, offentlig konst samt stadens egen tid.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0,7 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från de ledningsdragande bolagen. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark uppgår till 79,8 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 74,5 miljoner kronor.

Investeringsutgifterna avser utredning, projektering, stadens egen tid, byggledning, flytt av ledningar, offentlig konst och en ombyggnation av Lingvägen. Byggaktören står för VA-anslutningskostnaden.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 429 tusen kronor i fast prisnivå. Det är i överensstämmelse med liknande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 215 procent.

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

## Jämförelse av nyckeltal

<b>Genomförandebeslut</b>	<b>2017</b>	<b>2022</b>
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	48 mnkr	43 mnkr
Utgifter	25 mnkr	35,9 mnkr
Försäljningsinkomster	78,1 mnkr	79,8 mnkr
Täckningsgrad	253 %	215 %

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 35,9 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0,7 miljoner kronor 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>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-13,4	-22,2	-0,3	-0,1	0,0	0,0	-35,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-13,4</b>	<b>-21,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-35,3</b>
Försäljningsinkomst	79,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	79,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Kom- mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande ko/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	max -0,8	år 2023
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	74,5
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens påverkas marginellt. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 74,5 miljoner kronor.

## Ekonomiska osäkerheter

Marken har sålts, så det finns ingen risk att projektets inkomster förändras. Stadens entreprenad har startat och projektets prognos är baserad på entreprenörens anbud. Risker har beaktats i den mån projektet bedömt det nödvändigt för det skede som projektet befinner sig i, men det finns alltid en risk för att oförutsedda händelser inträffar. En osäkerhet som kan innebära ökade utgifter är de arbeten som ska utföras i nära anslutning till tunnelbanespåret.

## Slutsats-ekonomi

Trots ökade investeringsutgifter har projektet god lönsamhet och kommer att generera en vinst till staden.

## Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 130 lägenheter upplåtna med bostadsrätt som uppförs i ett mycket bra kollektivtrafikenära läge. Hökarängens tunnelbanestation ligger bara ett par minuter bort. Projektet möjliggör för bättre framkomlighet för gående och cyklister i och med ombyggnationen av Lingvägen samt till en minskning av behovet av bil då befintlig markparkering tas bort till förmån för en breddad gång- och cykelbana.

## Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvattenhantering, buller från Örbyleden och träd- och naturvärdesinventering.

Bebyggelsen har anpassats för att klara gällande bullernormer. Dagvattnet tas till största del omhand inom kvartersmark, det som inte infiltreras når ett befintligt dike. Bebyggelsen har anpassats utifrån naturvärden genom att ett område med naturmark sparas mellan de två huskropparna.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utföras i form av nyplantering av tallar i en solexponerad grönyta utmed Lingvägen. En redan genomförd rekreativ kompensation är en ny gångstig till anlagda groddammar på Skönstaholmsfältet.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande 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”.

## Tillgänglighet

Tillgängligheten har utretts under planprocessen och bedöms vara god då angöring sker från Russinvägen. Vistelseytor intill de nya husen och entréerna kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Naturmarken inom planområdet är inte tillgänglig i och med att det sluttar brant ned från gatan.

## Påverkan på barn

Naturområdet som tas i anspråk används inte i någon större omfattning och eftersom bebyggelsen placeras i grönområdets utkant bedöms de negativa konsekvenserna bli begränsade för barn. Förbättrad framkomlighet för gående och cyklister utmed Lingvägen innebär en säkrare miljö för barn som rör sig utmed sträckan. Byggaktören kommer också att bredda gångbanan utmed Russinvägens norra sida i samband med sina återställningsarbeten, även det leder till ökad säkerhet för barn. Dock motverkas den till viss del av den ökade trafik som exploateringen medför.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för ett konstverk intill Hökarängens södra tunnelbaneuppgång. Konstverket står redan på plats.



## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Projektet inleddes med ledningsomläggningar utmed Russinvägen. Därefter tillträdde bolaget och startade arbetet med bostäderna i slutet av 2020. Inflytt har skett i tre etapper, sista inflytt skedde i mars 2022. Stadens arbeten inleddes i början av 2022 och beräknas pågå ungefär ett år.

### **Risker och osäkerheter**

Risker som föreligger i projektet är arbeten i nära anslutning till tunnelbanespåret. Utöver det finns alltid en generell risk att något oförutsett påträffas som leder till ökade utgifter. Risker har beaktats i den mån det bedömts som nödvändigt i projektets kalkyl.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av 12 bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och ansvarar för att en överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet utgör ett positivt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Projektet har god lönsamhet och innebär ett positivt tillskott till stadskassan. Projektet möjliggör bättre förutsättningar för gående och cyklister utmed Lingvägen och möjliggör även ett konstverk i anslutning till Hökarängens södra tunnelbaneuppgång.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal