

Handläggare
Jonas Levin
08-508 86 904

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Projekt Sigfridsvägen/Schlytersvägen. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till fortsatt genomförande av projektet Sigfridsvägen/Schlytersvägen och godkänner det fortsatta genomförandet av projektet till en projektutgift om 42 miljoner kronor, en projektinkomst om 11,1 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller en revidering av genomförandebeslutet för projekt Sigfridsvägen/Schlytersvägen som godkändes i exploateringsnämnden i november 2022. Sedan det tidigare genomförandebeslutet har utgifterna i projektet ökat. Projekterings- och utredningskostnaderna har ökat på grund av att projektet efter lagakraftvunnen detaljplan ingick i en mer omfattande ledningsprojektering för gatan, inklusive utredningar kring ett eventuellt fördröjningsmagasin, än vad som ursprungligen var planerat

Projektet ligger i Aspudden och innehåller 124 student- och ungdomshyresrätter samt ombyggnad av gata. Detaljplanen vann laga kraft 2023. Fastigheterna uppläts senare till Klöver AB, som påbörjade byggnation av 124 ungdomsbostäder under 2025.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 3 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 42 miljoner kronor. Av dessa utgör 1,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 11,1 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 procent.

Stadens arbeten i allmän plats utgörs av breddning av gångbanor, flytt av belysning samt ledningsarbeten. Ledningssamordningen i projektet har tillsammans med högre VA-anslutningskostnader och generella byggkostnadsökningar lett till ökade utgifter jämfört med det tidigare genomförandebeslutet.

Kontoret anser att projektet bidrar till en bra utveckling av området och bidrar med bostäder och en förbättrad tillgänglighet med en bredare gångbana i gata.

Projektet befinner sig i genomförandeskede, entreprenaden är färdigprojekterad och risk att projektutgifterna i slutändan kommer avvika från det som nu föreslås i aktuellt utlåtande bedöms som liten. Stadens arbeten planerar att starta i september 2026 och slutföras under 2027. Därefter kommer projektet slutredovisas.

Bakgrund

Projektet Sigfridsvägen/Schlytersvägen ligger i stadsdelen Aspudden i närheten av Aspuddens tunnelbanestation, se figur 1.



Figur 1. Översiktskarta som visar projektområdet med röd markering

Syftet med projektet är att möjliggöra för nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till rekreation, service och kommunikationer. Syftet är även att bidra till att fortsätta stärka centrala Stockholm och skapa en mer sammanhållen stadsmiljö i närförort med ett bredare utbud av bostäder.

I december 2014 beslutade exploateringsnämnden att ge Abacus Bostad AB en markanvisning på platsen för planering av 100 mindre hyresrätter som skulle upplåtas med tomträtt. Kontoret tog 2016 ett inriktningsbeslut på delegation för projektet, eftersom projektutgifterna bedömdes understiga 10 miljoner kronor. Samma år påbörjades ett planarbete för platsen.

I augusti 2022 tog exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut. Utgifterna i projektet bedömdes då uppgå till cirka 16 miljoner kronor. Senare samma år, i november 2022, fattade exploateringsnämnden ett genomförandebeslut där de sammanlagda utgifterna uppgick till 17,3 miljoner kronor vilket gav ett positivt nettonuvärde om 11 miljoner kronor och en täckningsgrad om 142 procent. Nämnden godkände även kontorets förslag på överenskommelse om exploatering som sedan tecknades med Aspudden Fastighets AB, ett dotterbolag till Abacus Bostad AB. Järntorget Byggintressenter AB gick in som garant i projektet.

Detaljplanen, Dp 2015-17932, antogs av stadsbyggnadsnämnden i november 2022 och vann laga kraft i juli 2023.

I augusti 2024 godkände exploateringsnämnden ett tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering avseende byte av borgenär, från Järntorget Byggintressenter AB till Klöver AB.

I början av 2024 sökte staden fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen varav fastigheterna Spiran 1 och Silvertärnan 1 bildades. De uppläts därefter till Klöver AB som påbörjade utbyggnad av kvartersmarken under hösten 2025. Inom projektet pågår byggnation av 124 ungdomsbostäder. Bostäderna kommer ha ett till två rum och kök och är avsedda att hyras ut till studenter och unga vuxna upp till 30 år.

Stadens åtagande i projektet avser gatuarbeten i form av breddning av gångbana, flytt av gatubelysning samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Tidigare beslut

Nedan redovisas de tidigare beslut som fattats rörande projektet.

Datum	Nämnd/kontor	Beskrivning
2014-12-11	ExpIN	Markanvisning till Abacus Bostad AB
2016-04-28	SBN	Start-PM för detaljplaneläggning
2022-08-25	ExpIN	Reviderat inriktningsbeslut
2022-11-10	ExpIN	Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering
2022-11-24	SBN	Antagande av detaljplan
2024-08-22	ExpIN	Tillägg till överenskommelse om exploatering - partsbyte

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår projektutgifterna till 42 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 3 miljoner kronor motsvarande 43 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Marken har upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,0.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 42 miljoner kronor, varav 10,5 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst breddning av gångbana längs gata, VA-anslutning och tid för projektering och samordning.

Av dessa utgör 1,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 11,1 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningsägare. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 496 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är högre i jämförelse med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projektgenomförandet står bolaget för.

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

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 42 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 11,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-10,5	-23,9	-7,5	0,0	0,0	-0,1	-42,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,1	11,0	0,0	0,0	0,0	11,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-10,5	-23,8	3,4	0,0	0,0	-0,1	-30,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							Kom-
Drift							mentar
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	max 1,1	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -1,4
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	-0,3	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	max -0,7	
Avskrivningar	-0,3	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	max -0,5	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,2	-0,9	-0,8	-0,8	-0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till mindre än 0,1 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 1,4 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor det första året, ökar något efterföljande år för att därefter minska genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 miljoner kronor per år.

Förändringar jämfört med tidigare beslut

Sedan det tidigare genomförandebeslutet har utgifterna i projektet ökat. I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan senaste beslut och förslag till reviderat genomförandebeslut.

Utgifter	Genomförandebeslut november 2022, miljoner kronor	Reviderat genomförandebeslut juni 2026, miljoner kronor
Projekt-utgifter totalt	17,3	42
Inkomster*	0	11,1
Tomträttsavgälder/år	1	1,1
Nettonuvärde	11	3
Täckningsgrad	142 procent	106 procent

**investeringsinkomster från ledningsägare*

Tabell 2. Jämförelse mellan tidigare genomförandebeslut och aktuellt utlåtande.

Projekterings- och utredningskostnaderna har ökat på grund av att projektet efter lagakraftvunnen detaljplan ingick i en mer omfattande ledningsprojektering för gatan, inklusive utredningar kring ett eventuellt fördröjningsmagasin, än vad som ursprungligen var planerat. Eftersom placeringen av magasinet föreslogs ligga ovanpå tunnelbanetunneln medförde detta ett omfattande samordningsarbete med trafikförvaltningen i regionen. Magasinet har numera tagits bort från projektet, då

behovet av detta inte bedöms orsakas av de bostäder som byggs. Stockholm Vatten och Avfall, SVOA, som är ägare av denna typ av anläggning, kommer att genomföra investeringen i ett senare skede inom ramen för ett separat projekt.

I genomförandebeslutet avsattes inga pengar för ledningsförläggningar. I aktuellt beslut beräknas utgifter för dessa uppgå till cirka 11,2 miljoner kronor.

Projektet har utöver ovan även påverkats av de generella kostnadsökningar som skett under de senaste åren. Den kalkyl som låg till grund för genomförandebeslutet togs fram våren 2022, och sedan dess har kostnadsläget ökat, vilket påverkar projektekonomin negativt. Därutöver har kostnaden för VA-anslutning blivit högre än vad som prognosticerades vid genomförandebeslutet.

Flera besparingsalternativ har utretts inom projektet. Ett alternativ är att stänga av Schlytersvägen helt under hela gatuentreprenaden vilket endast skulle ge en besparing om 5–10 procent av entreprenadkostnaderna. Alternativet medför begränsad framkomlighet för boende i området och tar bort förskolans möjlighet att kunna angöra sin fastighet. Att ta bort förskolans möjlighet till angöring innebär att förskolan skulle behöva omlokaliseras till andra lokaler vilket i sin tur skulle leda till flyttkostnader. En avstängning av Schlytersvägen har därför avfärdats då det i slutändan inte bedöms generera någon besparing inom projektet.

Övriga besparingsalternativ som utretts har inte heller resulterat i några besparingar.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet befinner sig i genomförandeskede och arbetena i stadens kommande entreprenad är färdigprojekterade och kalkylerade. Riskpåslag har gjorts på respektive utgiftspost i enlighet med kontorets rutin. Risken att projektutgifterna i slutändan kommer avvika från det som nu föreslås i aktuellt utlåtande bedöms som liten.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms ge ett mindre överskott till staden trots att utgifterna i projektet har ökat. Sannolikheten för ytterligare större kostnadsökningar bedöms som liten.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet befinner sig i genomförandeskedet.

Stadens entreprenad planeras pågå mellan september 2026 och april 2027 med finplanering i juni samma år. Därefter kommer projektet slutredovisas.

Bolaget påbörjade sin byggstart år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Risker och osäkerheter

I tidigare beslut bedömdes det finnas risk för osäkerhet kring projektets tidplan till största del på grund av risk för överklagande. Det omnämndes även att det i den södra delen av detaljplanen finns en skyddszon för den underliggande tunnelbanan.

Ingen större förskjutning har skett i tidplanen. Riskerna för skyddszonen har hanterats genom samordning med berörda aktörer.

Projektet ser inte att stadens entreprenad för gatu- och ledningsarbeten medför några större risker eller osäkerheter då samordning med berörda parter redan skett och utredning och projektering är klart.

Kommunikation

Kontoret diskuterar projektet löpande med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret samt med förskolan Korpen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet bidrar till stadens mål om att stärka centrala Stockholm och skapa en mer sammanhållen stadsmiljö i närförort. Projektet bidrar även till nämndens mål om att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet. Trots utökade projektutgifter bedöms projektet kunna ge staden ett mindre ekonomiskt överskott.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal