

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1092)

Bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved, projekt Bjurbäcken

Reviderat genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved, projekt Bjurbäcken, till en investeringsutgift om 102,1 mnkr, investeringsinkomst om 12,9 mnkr samt en försäljningsinkomst om 86,5 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Projektet Bjurbäcken är en del av Fokus Hagsätra-Rågsved där staden planerar för en socialt värdeskapande utveckling i ett av översiktsplanens fokusområden, med bland annat sammanlagt 3 000 nya bostäder.

I projektet Bjurbäcken genomförs Detaljplan för del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kvarteret Bjurbäcken 6 i stadsdelen Rågsved (DP 2017-04553-54). Detaljplanen möjliggör 335 nya bostäder i två kvarter vid Bjursätragatan i Rågsved. AB Stockholmshem uppför 120 hyresrätter enligt stockholmshuskonceptet och Keywe AB uppför 215 bostadsrätter.

Exploateringsnämndens investeringar omfattar i huvudsak ledningsomläggningar, grönkompensation samt ett urspårningsskydd vid de intilliggande tun-

nelbanespåren. Fördyringar under genomförandet föranleder behov av ett reviderat genomförandebeslut. Fördyringarna förklaras främst av oförutsedd förekomst av föroreningar och mer omfattande behov av spontning och ledningsomläggning än beräknat.

Exploateringsnämndens utgifter beräknas uppgå till 102,2 miljoner kronor, inkomsterna till 13,9 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 86,5 miljoner kronor. Nettonuvärdet enligt nuvärdesmetoden uppgår till 7 miljoner kronor och täckningsgraden till 106 procent, inklusive redan nedlagda utgifter.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Bjurbäcken där 335 bostäder, varav 120 hyresrätter enligt stockholmshuskonceptet, tillförs i ett bra kollektivtrafikläge i närheten av Rågsveds centrum. Projektet bidrar till stadens övergripande bostadsmål, till åtagandena inom 2013 års stockholmsförhandling och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på projektet Bjurbäcken där 335 bostäder, varav 120 hyresrätter i Stockholmshus, tillförs i ett bra kollektivtrafikläge i närheten av Rågsveds centrum. Projektet bidrar till stadens övergripande bostadsmål, till åtagandena inom 2013 års stockholmsförhandling och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden.

Jag konstaterar att projektet har fördyrats jämfört med det tidigare genomförandebeslutet. Nettoutgiften har ökat med 30,2 miljoner kronor vilket motsvarar 52 procent. Projektet beräknas dock fortfarande vara lönsamt om än med begränsad marginal. Jag förutsätter därför att exploateringsnämnden arbetar aktivt för att minimera tillkommande utgifter i syfte att säkerställa projektekonomin.

Bilaga

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved, projekt Bjurbäcken, till en investeringsutgift om 102,1 mnkr, investeringsinkomst om 12,9 mnkr samt en försäljningsinkomst om 86,5 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stockholm den 1 december 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Projektet Bjurbäcken är en del av Fokus Hagsätra-Rågsved där staden planerar för en socialt värdeskapande utveckling i ett av översiktsplanens fokusområden, med bland annat sammanlagt 3 000 nya bostäder.

I projektet Bjurbäcken genomförs Detaljplan för del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kvarteret Bjurbäcken 6 i stadsdelen Rågsved (DP 2017-04553-54). Detaljplanen möjliggör 335 nya bostäder i två kvarter vid Bjursätragatan i Rågsved. AB Stockholmshem uppför 120 hyresrätter enligt stockholmshuskonceptet och Keywe AB uppför 215 bostadsrätter.

Exploateringsnämndens investeringar omfattar i huvudsak ledningsomläggningar, grönkompensation samt ett urspårningsskydd vid de intilliggande tunnelbanespåren.

Det gällande genomförandebeslutet fattades av kommunfullmäktige den 23 mars 2020 (dnr KS 2019/1756). Exploateringsnämndens utgifter beräknades då uppgå till 58,8 miljoner kronor, inkomsterna till 0,7 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 80,6 miljoner kronor. Nettonuvärdet enligt nuvärdesmetoden uppgick till 16 miljoner kronor och täckningsgraden till 122 procent, inklusive redan nedlagda utgifter. Fördyringar under genomförandet har föranlett ett behov av ett reviderat genomförandebeslut.

Exploateringsnämndens utgifter beräknas nu uppgå till 102,2 miljoner kronor varav 11 miljoner kronor är redan upparbetade utgifter. Inkomsterna beräknas uppgå till 13,9 miljoner kronor och utgörs i huvudsak av ersättningar från ledningsägare. Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till 86,5 miljoner kronor och reavinsten till 82,3 miljoner kronor. Nettonuvärdet enligt nuvärdesmetoden uppgår till 7 miljoner kronor och täckningsgraden till 106 procent, inklusive redan nedlagda utgifter.

Fördyringarna förklaras främst av oförutsedd förekomst av föroreningar i marken under Bjursätragatan, en mer omfattande spontning och en annan kostsammare spont än beräknat för att inte skada vattenledningarna, samt en mer omfattande ledningsomläggning än beräknat.

Projektet omfattas av inriktningsbeslut för etapp Bjursätragatan inom Fokus Hagsätra-Rågsved, som beslutades av exploateringsnämnden den 12 november 2020. Etappen innehåller sammanlagt 1 160 bostäder kring Bjursätragatan i södra Rågsved. Enligt ärendet föranleder fördyringarna inom projekt Bjurbäcken inte behov av ett reviderat inriktningsbeslut för etapp Bjursätragatan.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 augusti 2021 följande.

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.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 juni 2021 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Lösamhetskalkyl 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 lägenhet¹. 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:

	Genomförande- beslut	Reviderat genomförandebeslut
Nettonuvärde	16 mnkr	7 mnkr
Per ekvivalent lägenhet	71 tkr	30 tkr
Sammanlagda utgifter	58,8 mnkr	102,2 mnkr
Inkomster	0,7 mnkr	13,9 mnkr
Försäljnings- inkomster	80,6 mnkr	86,5 mnkr
Täckningsgrad	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 grund av indexuppräknig 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.

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

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 nuvärdemetoden 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
Nettoutgift (-) /-inkomst	-11,0	-13,5	-29,0	-21,8	-12,2	-0,8	-88,2
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	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
Drift							
Mnkr							
Resultatpåverkan ExPN							
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
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	41,2	42,1	0,5	-2,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
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	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2		

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 tomträttsavgifter 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 markföreningar, spontning och provisorier så som tillfällig körbana visar sig ännu mer omfattande än beräknat under genomförandetiden för entreprenad. Till exempel kan markföreningarna 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 nettonuvärde 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. Ianspråktagandet 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 skyddsräll 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 földeffekter 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 nettovärde 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.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 oktober 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025. Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Bjurbäcken där 335 bostäder, varav 120 hyresrätter enligt stockholmshuskonceptet, tillförs i ett bra kollektivtrafikläge i närheten av Rågsveds centrum.

Projektet bidrar till stadens övergripande bostadsmål, till åtagandena inom 2013 års stockholmsförhandling och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden. Stadsledningskontoret konstaterar att projektet fördyrats väsentligt jämfört med gällande genomförandebeslut. Nettoutgiften har ökat med 30,2 miljoner kronor vilket motsvarar 52 procent.

Jämfört med gällande genomförandebeslut har projektlönsamheten minskat. Nettonuvärdet inklusive nedlagda utgifter har minskat från 16 miljoner kronor till 7 miljoner kronor och täckningsgraden har minskat från 122 procent till 106 procent. Projektet beräknas fortfarande vara lönsamt, dock med begränsad marginal.

I det gällande genomförandebeslutet konstaterades risker och ekonomiska osäkerheter kopplat till att kalkylen baserades på en systemhandling som inte hade hunnit genomgå granskning. Förekomsten av föroreningar i Bjursätragatan liksom ett mer omfattande behov av spontning förutsågs inte. Stadsledningskontoret konstaterar att riskreserven därmed varit för låg.

Projektet Bjurbäcken är i genomförandefas. Cirka 11 procent av de beräknade utgifterna är upparbetade till och med år 2020. Stadsledningskontoret förutsätter att projektet arbetar aktivt för att minimera tillkommande utgifter för att säkerställa projektökonomi.

Stadsledningskontoret anser vidare att det är viktigt att exploateringsnämnden tar lärdom av projektet och att återstående delar av den planerade utvecklingen av södra Rågsved, längs Bjursätragatan, anpassas så att riskerna för fördyringar undviks.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Älvsjö 1:1, projekt Bjurbäcken, till en investeringsutgift om 102,1 miljoner kronor, investeringsinkomst om 12,9 miljoner kronor samt en försäljningsinkomst om 86,5 miljoner kronor. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.