

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1095)

Projekt Hagastaden

Reviderat genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projekt Hagastaden till en investeringsutgift om 10 436 mnkr, investeringsinkomst om 1 023 mnkr samt en försäljningsinkomst om 12 630 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsutvecklingsprojekt, där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen för området är en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslutet för projektet den 15 mars 2010.

Då projektets omfattning och ekonomi har förändrats behöver ett reviderat genomförandebeslut fattas. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 9 412 mnkr netto, och försäljningsinkomsterna beräknas till 12 630 mnkr. Jämfört med genomförandebeslutet beräknas investeringsutgifterna minska med nära 1 000 mnkr och försäljningsinkomsterna öka betydligt. Lönsamhetskalkylen för projektet redovisar nu ett positivt nettonuvärde om 2 813 mnkr. Projekt Hagastaden förväntas därmed att leverera ett betydande överskott till staden. Utbyggnaden av Hagastaden ger ett tillskott av kontors-

och butikslokaler och bidrar till att stärka det lokala och regionala näringslivet. Totalt möjliggörs cirka 14 000 nya arbetsplatser i området.

Projektet bidrar med cirka 3 900 bostäder till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Förutom vanliga bostäder kommer studentbostäder, forskarbostäder, talangbostäder, seniorboende samt vård- och omsorgsboende att finnas i Hagastaden. Projektet bidrar även till att uppnå stadens åtagande om nya bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling.

De ekonomiska förutsättningarna för projekt Hagastaden har förbättrats betydligt sedan genomförandebeslutet från 2010. Investeringsutgifterna netto beräknas minska med nära 1 000 mnkr. Det förklaras i huvudsak av att inga osäkerheter kvarstår kring finansiering av överdäckningarna av E4/E20 och Värta-banan, och att projektet därför inte längre budgeterar med motsvarande riskreserv. Projektet har goda möjligheter att färdigställas inom utsatta ekonomiska ramar sett till storleken på projektets resterande riskreserv.

Den stora ökningen av försäljningsinkomsterna beror på att markvärdet har ökat betydligt sedan genomförandebeslutet fattades samt att nya byggrätter tillkommit inom främst östra Hagastaden. Det är samtidigt viktigt att beakta den risk som exploateringsnämnden lyfter gällande de ännu inte antagna detaljplanerna för östra respektive västra Hagastaden. Om byggrätter faller bort kommer försäljningsinkomsterna att bli lägre.

Enligt stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekten i huvudsak vara lönsamma i syfte att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal service ska kunna finansieras av inkomsterna i projekten. Vid analys av lönsamheten är det därför viktigt att beakta att det för staden som helhet tillkommer investeringsutgifter som inte belastar exploateringsnämndens budget. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) kommer att uppföra en skola, idrottshall och förskola inom östra Hagastaden. Överskottet från projekt Hagastaden bedöms nu även kunna finansiera SISAB:s investeringar i området.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att visionen för Hagastaden succesivt förverkligas. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att de ekonomiska förutsättningarna för projekt Hagastaden har förbättrats betydligt sedan genomförandebeslutet från 2010. Investeringsutgifterna netto beräknas minska med

nära 1 000 mnkr. Projektet bedöms ha goda möjligheter att färdigställas inom utsatta ekonomiska ramar sett till storleken på projektets resterande riskreserv.

Mina synpunkter

Hagastaden är en mycket viktig del av stadens utveckling med bärande idéer om en innovativ och växande region som är mångsidig och upplevelserik. År 2030 kommer det tidigare Norra Stationsområdet att ha utvecklats till en helt ny del av staden med en kombination av bostäder, parkområden och ett kunskapsintensivt näringsliv.

Som ett av Stockholms största stadsbyggnadsprojekt spelar Hagastaden också en mycket viktig roll i stadens arbete med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till 2030. När stadsdelen är fullt utbyggt kommer den att innehålla sammanlagt cirka 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser. Arbetstillfällen kommer till inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 av arbetstillfällen förläggs i Stockholms stad.

Samtliga byggrätter har nu markanvisats, vilka innehåller såväl bostadsrätter och hyresrätter som studentbostäder och vård- och omsorgsboende. I januari 2021 anvisades även mark för Stockholms första talangbostäder. Vid utgången av 2021 kommer totalt åtta bostadskvarter vara färdigställda och sex kvarter kommer att vara under produktion. Drygt 1 600 lägenheter kommer att vara inflyttade. Projektet har en bedömd utbyggnadstakt om i genomsnitt cirka 200-300 lägenheter per år.

Jämfört med de underlag som låg till grund för kommunfullmäktiges genomförandebeslut 2010 har det geografiska området utökats och fler byggrätter tillkommit i östra Hagastaden. Det innebär att antalet bostäder i stadsutvecklingsområdet har ökat från totalt 2 600 till 3 900. Det är glädjande att konstatera att projekt Hagastadens ekonomi som helhet därmed också har kunnat vändas från ett stort underskott till ett positivt nettonuvärde om 2 813 mnkr. Det är också glädjande att konstatera att överskottet från projekt Hagastaden nu även bedöms kunna finansiera SISAB:s investeringar i området. Samtidigt är det viktigt att beakta den risk som exploateringsnämnden lyfter gällande de ännu inte antagna detaljplanerna för östra respektive västra Hagastaden. Om byggrätter faller bort kommer försäljningsinkomsterna av naturliga skäl att bli lägre.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Det har sedan relativt lång tid tillbaka varit känt för att Hagastaden på en övergripande nivå kommer att producera ett bättre ekonomiskt resultat än vad som tidigare planerats för. Denna information borde därför ha använts för att göra en tydlig omprioritering i de senare etapperna av markanvisningar i området.

Med utgångspunkt i de ökade markvärdena kunde det prognosticerade överskottet ha utnyttjats för att, åtminstone i de sistkomna markanvisningarna, hålla nere de generellt sett extremt höga exploateringstalen i området. Detta skulle ha skapat förutsättningar för en bättre stadsmiljö, bättre dagsljusförhållanden i bostäderna och innergårdar med drägligare kvaliteter (även om de långt ifrån uppfyller kraven för barns utomhusvistelse).

Det skulle även ha funnits ekonomiskt utrymme för att reservera samtliga de senare markanvisningarna i området för byggande av hyresrätter med överkomlig hyra istället för att, som man nu gör, nästan helt fokusera på byggandet av dyra bostadsrätter och ett experimenterande med den obskyra och spekulationsdrivande upplåtelseformen ägarlägenheter.

Vi kan enbart beklaga att majoriteten i nämnden har försuttit denna möjlighet att med hjälp av ett oväntat tillskott av resurser på marginalen förbättra ett projekt, vilket i sin nuvarande form tyvärr riskerar att driva på den sociala och ekonomiska segregationen av staden snarare än att minska den.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projekt Hagastaden till en investeringsutgift om 10 436 mnkr, investeringsinkomst om 1 023 mnkr samt en försäljningsinkomst om 12 630 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stockholm den 1 december 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsutvecklingsprojekt, där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanen. Visionen för området är en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslutet för projektet den 15 mars 2010.

Då projektets omfattning och ekonomi har förändrats behöver ett reviderat genomförandebeslut fattas. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 9 412 mnkr netto, och försäljningsinkomsterna beräknas till 12 630 mnkr. Jämfört med genomförandebeslutet beräknas investeringsutgifterna minska med nära 1 000 mnkr och försäljningsinkomsterna öka betydligt. Lönsamhetskalkylen för projektet redovisar nu ett positivt nettonuvärde om 2 813 mnkr. Projekt Hagastaden förväntas därmed att leverera ett betydande överskott till staden. Utbyggnaden av Hagastaden ger ett tillskott av kontors- och butikslokaler och bidrar till att stärka det lokala och regionala näringslivet. Totalt möjliggörs cirka 14 000 nya arbetsplatser i området.

Projektet bidrar med cirka 3 900 bostäder till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Förutom vanliga bostäder kommer studentbostäder, forskarbostäder, talangbostäder, seniorboende samt vård- och omsorgsboende att finnas i Hagastaden. Projektet bidrar även till att uppnå stadens åtagande om nya bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling.

De ekonomiska förutsättningarna för projekt Hagastaden har förbättrats betydligt sedan genomförandebeslutet från 2010. Investeringsutgifterna netto beräknas minska med nära 1 000 mnkr. Det förklaras i huvudsak av att inga osäkerheter kvarstår kring finansiering av överdäckningarna av E4/E20 och Värtabanen, och att projektet därför inte längre budgeterar med motsvarande riskreserv. Projektet har goda möjligheter att färdigställas inom utsatta ekonomiska ramar sett till storleken på projektets resterande riskreserv.

Den stora ökningen av försäljningsinkomsterna beror på att markvärdet har ökat betydligt sedan genomförandebeslutet fattades samt att nya byggrätter tillkommit inom främst östra Hagastaden. Det är samtidigt viktigt att beakta den risk som exploateringsnämnden lyfter gällande de ännu inte antagna detaljplanerna för östra respektive västra Hagastaden. Om byggrätter faller bort kommer försäljningsinkomsterna att bli lägre.

Enligt stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekten i huvudsak vara lönsamma i syfte att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal

service ska kunna finansieras av inkomsterna i projekten. Vid analys av lönsamheten är det därför viktigt att beakta att det för staden som helhet tillkommer investeringsutgifter som inte belastar exploateringsnämndens budget. SISAB kommer att uppföra en skola, idrottshall och förskola inom östra Hagastaden. Överskottet från projekt Hagastaden bedöms nu även kunna finansiera SISAB:s investeringar i området.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 augusti 2021 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av projekt Hagastaden, omfattande investeringsutgifter om 10 436 mnkr, investeringsinkomster om 1 023 mnkr och försäljningsinkomster om 12 630 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta genomföra projektet.

Särskilt uttalande gjordes av Jonathan Metzger m.fl. (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 juni 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen anger att Hagastaden ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Stadsutvecklingsområdet sträcker sig över kommungränsen och bygger ihop Stockholm med Solna.

Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet. Inom Hagastaden beräknas 6000 bostäder att byggas, varav drygt 3000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.



Karta visande både Stockholms och Solnas del av Hagastaden

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har exploateringsnämnden respektive kommunfullmäktige fattat en mängd beslut, ett urval av dem enligt nedan.

- Genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen, 2010-03-15.
- Markanvisning avseende bostadsändamål i följande kvarter; Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix, Innovationen, Algoritmen, Oxford, Coimbra, Humboldt, Bologna, Lysosomen, kvarter 11-12, Organelen, Harvard, Greifswald, Cambridge, Stanford, kvarter 38 och 39.
- Markanvisning avseende kommersiella ändamål i följande kvarter; Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Genen, Mitokondrien, Forskaren, Sorbonne, Pisa, Bellmansgaraget, kvarter nummer 11-12, 15, 16, 38 och 39.
- Markanvisning avseende skola, förskola, idrott, student-bostäder och vård- och omsorgsboende i kvarter 13-14.

- Markanvisning avseende skola, kontor, hotell och idrotts-verksamhet i kvarter 37.
- Avtal om exploatering i följande kvarter avseende bostads-ändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt, Bologna, Organellen, Greifswald och Harvard.
- Avtal om exploatering i följande kvarter avseende kommersiella ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren och Sorbonne.
- Avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget (P-hus Hagastaden).
- Avtal om försäljning av Torsplansgaraget.
- Avtal om kommungränsjustering med Solna kommun och Stockholms Läns Landsting (numera Region Stockholm).
- Beslut om huvudmannaskap för sopsugsanläggning.

Projektets mål

Hagastadsprojektets effektmål är:

- Skapa ett nytt område som länkar samman Stockholms innerstad med Solna.
- Två städer byggs samman till en tät och varierad stadsmiljö med en blandning av bostäder, handel, kontor, vård och forskning.
- Skapa världens främsta område för Life Science.

Utifrån effektmålen har projektet tagit fram tre konkreta projektmål:

- Skapa cirka 3 000 lägenheter och cirka 14 000 arbetsplatser
- Färdigställa projektet till utgången av 2030
- Uppnå projektresultat med godkänd kvalitet inom ramen 10 400 mnkr, i löpande priser, för investeringsutgifter (kommer att ändras till 9 400 mnkr netto efter att reviderat genomförandebeslut är fattat).

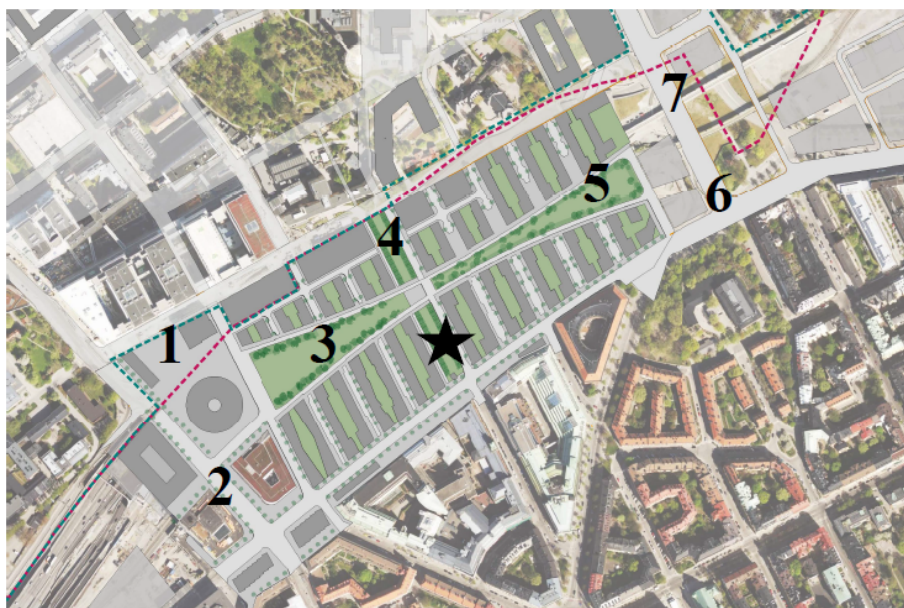
Projektmålet om färdigställande har hösten 2018 ändrats från 2025 till 2030 i enlighet med beslut i projektets styrgrupp.

Utöver ovanstående mål har projektet identifierat ett antal prioriterade delmål.

Översyn av de prioriterade delmålen sker kontinuerligt. Projektets prioriterade delmål är färdigställande av följande objekt:

1. Hagaplan
2. Permanent sopsugsterminal
3. Norra Stationsparken etapp 2
4. Norra Stationsparken etapp 3
5. Norra Stationsparken etapp 4
6. Permanent trafiklösning Norrtull-Sveaplan
7. Tullhusbron och Aktivitetsparken i östra Hagastaden

Projektets första prioriterade delmål, Norra Stationsparken etapp 1, blev klar hösten 2019.



Hagastadens sju delmål – uppdaterade hösten 2020. Det första avklarade delmålet är markerat med en stjärna.

Viktiga milstolpar i projektet

Under de över tio år som gått sedan genomförandebeslutet fattades har det hänt mycket i stadsutvecklingsområdet. Från att ha varit ett slitet område i innerstadens yttre kant har platsen förvandlats till en tät och varierad stadsmiljö med både en boende och arbetande befolkning.

Några milstolpar förtjänar att nämnas särskilt.

2010 Genomförandebeslut godkänns av kommunfullmäktige

2011 Detaljplan 1 vinner laga kraft

2011 Det första kontorshuset börjar byggas (NCC, kvarteret Fraktalen)

2011 Start byggnation överdäckning E4/E20

2014 Det första kontorshuset är klart och inflyttning påbörjas

2015 Det första bostadshuset börjar byggas (Einar Mattsson, kvarteret Cellen)

2016 Överdäckningen av E4/E20 är klar och trafiken släpps på

2016 Start byggnation överdäckning Värtabanan

2017 Det första bostadshuset är klart och inflyttning påbörjas

2018 Överdäckningen av Värtabanan är klar och tågtrafiken släpps på

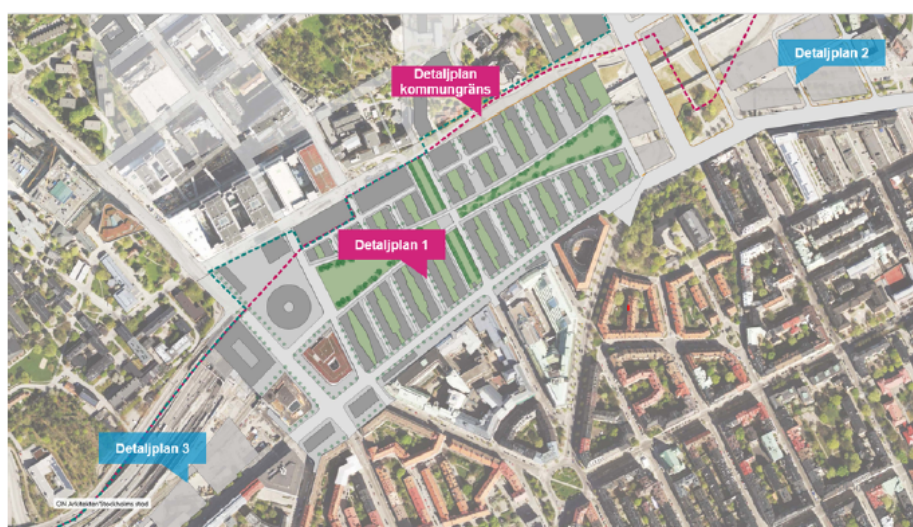
- 2018 Första bostadshuset ovan tunnlar börjar byggas (Byggnadsfirman Erik Wallin, kvarteret Oxford)
- 2019 Hagastadens första park (södra delen av Norra Stationsparken) är klar
- 2019 Det första kontorshuset ovan tunnlar börjar byggas (Atrium Ljungberg, kvarteret Molekylen)
- 2020 Detaljplan för kommungränsjustering vid Hagaplan och Eugeniavägen vinner laga kraft och kommungräns-justering genomförs
- 2021 Det första bostadshuset ovan tunnlar är klart och inflyttning påbörjas

Det kvarstår ytterligare knappt tio år innan Hagastaden är fulltutbyggd och fler milstolpar kommer att läggas till listan.

Lägesrapport

Detaljplaner och program

Den första detaljplanen (Detaljplan 1) som omfattar kvarteren längs Norra Stationsgatan och kvarteren på tunnelnarna vann laga kraft i april 2011.



Hagastadens detaljplaner

Två detaljplaner för att möjliggöra kommungränsjustering mellan Stockholm och Solna har tagits fram. Den första vann laga kraft 2016 och avser kvarteret Princeton. Den andra avser kommungränsjustering längs med Eugeniavägen och vid Hagaplan och vann laga kraft i april 2020.

Detaljplanen för östra Hagastaden, Norrtull, (Detaljplan 2) var ute på samråd under våren 2020. Samrådsredogörelsen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i mars 2021. Granskning av detaljplanen planeras ske under hösten 2021.

Detaljplaneläggning av västra Hagastaden (Detaljplan 3) har påbörjats under hösten 2020. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för området i november. Detaljplanesamråd beräknas ske under första halvåret 2022.

Byggrätter

Samtliga av Hagastadens byggrätter är markanvisade.

Totalt har cirka 3 900 antal lägenheter anvisats (avser faktiskt antal lägenheter) varav drygt 800 utgör hyresrätter, studentbostäder respektive vård- och omsorgsbostäder. Vid utgången av 2021 kommer totalt åtta bostadskvarter vara färdigställda och ytterligare sex kvarter kommer vara under produktion. Drygt 1600 lägenheter kommer vara inflyttade vid årsskiftet.

Projektet har en bedömd utbyggnadstakt i genomsnitt om cirka 200-300 lägenheter per år.

Drygt 300 000 kvm bruttoarea kontor/handel/hotell har markanvisats i fjorton kommersiella kvarter varav två är inflyttade och fyra är under produktion.

Markanvisning har också skett för anläggandet av ett garage under Norra Stationsparken, för skola och idrottshall inom östra Hagastaden samt för idrottshall och skola tillsammans med hotell och kontor inom västra Hagastaden. Garaget är under produktion, medan övriga avvaktar detaljplan.

Markanvisningarna har skett genom antingen anbud på pris eller direktanvisning. I västra Hagastaden har tre kvarter direktanvisats efter jämförelseförfarande. I östra Hagastaden har två kommersiella kvarter markanvisats tillsammans med Region Stockholm. Kvarteren ligger i dag i Solna kommun, men kommer efter fastställd kommungränsjustering vara belägna i Stockholm.

Entreprenader

Exploateringskontoret bedriver entreprenader för utbyggnad av den allmänna platsen i området, så som gator, parker och torg.

Utbyggnaden har pågått sedan 2010. Kontoret ansvarar även för utbyggnad och drift av områdets sopsugsanläggning till dess att överlämning till Stockholm Vatten och Avfall sker.

För att samordna logistiken inom stadsutvecklingsområdet har staden anlitat ett logistikbolag som ser till att såväl interna som externa byggaktörers entreprenader samordnas.

För närvarande har staden sju pågående entreprenader och ytterligare sju kommer att handlas upp under året.

Entreprenaderna för överdäckning av väg och järnväg som skett i samverkan med Trafikverket är avslutade och anläggningarna är tagna i drift sedan några år tillbaka.

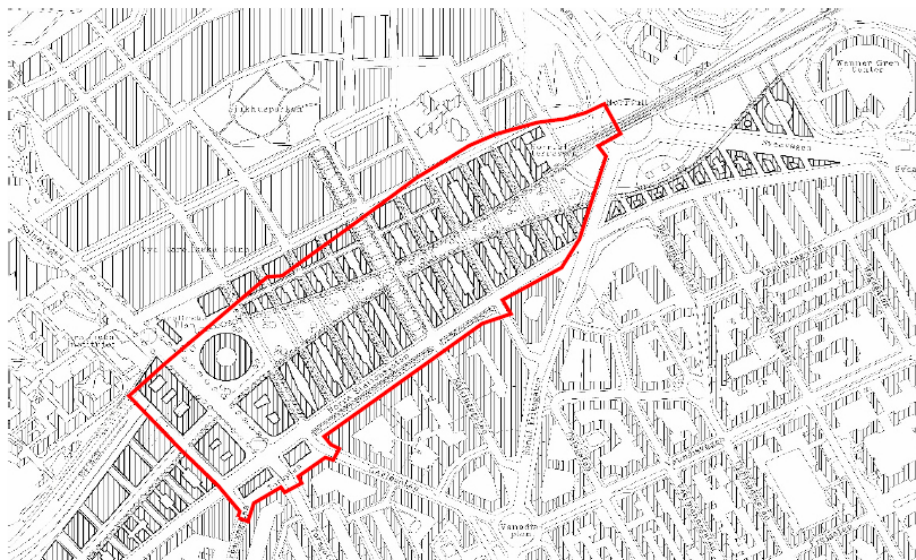
Varför reviderat genomförandebeslut

Genomförandebeslut för projekt Hagastaden fattades för över tio år sedan och det finns flera orsaker som föranleder att ett reviderat genomförandebeslut behöver fat-

tas. Nedan redovisade faktorer har tillsammans bidragit till att föreliggande förslag till reviderat genomförandebeslut har tagits fram för projektet.

Ändrad omfattning

I samband med att genomförandebeslutet fattades godkändes även den första detaljplanen för området. Genomförandebeslutet omfattade dock inte bara den första detaljplanen utan hela stadsutvecklingsområdet i Stockholm. Som grund till genomförandebeslutet låg den fördjupade översiktsplan som togs fram för området 2008.



Strukturen som den redovisades i genomförandebeslutet

Östra Hagastaden

Den fördjupade översiktsplanen redovisar en rondellösning vid Norrtull och en stadsstruktur kring trafikplatsen. Strukturen har utvecklats och 2016 presenterades ett program för östra delen av Hagastaden (Norrtull) som visar en helt annan utformning av platsen. Trafiken samlas i en trevägskorsning till förmån för fler byggrätter och mer tillgänglig parkyta. Programmet har tagits fram tillsammans med Solna kommun och kommunerna har som en konsekvens av programmet kommit överens om en kommungränsjustering vid Norrtull.

Som beskrivits tidigare i detta ärende pågår detaljplanläggning av östra Hagastaden. I samband med planläggningen har det framkommit att en byggrätt kan tillskapas vid Sveaplan som inte tidigare funnits redovisad. En separat detaljplan för byggrätten kommer att tas fram.



Östra Hagastaden (Norrstull) samrådsförslag, svart linje, samt möjlig byggrätt invid Sveaplan, röd streckad linje

Jämfört med de underlag som låg till grund för genomförandebeslutet är det således en ändrad och utökad omfattning i östra Hagastaden, fler byggrätter har tillskapats och det geografiska området har utökats.

Kommungräns mot Solna

För att skapa en rationell kommungräns mot Solna har ett par kommungränsjusteringar genomförts. Gränsjusteringarna har haft som följd att Stockholms del av stadsutvecklingsområdet har utökats.

Västra Hagastaden

Inom västra Hagastaden har kvartersstrukturen utvecklats sedan genomförandebeslutet fattades. Området innehåller en mix av både bostäder och kontor.

Lägenheter och kommersiella lokaler

I genomförandebeslutet bedömdes antalet bostäder i stadsutvecklingsområdet till ca 2 600 och antal kvadratmeter bruttoarea kommersiella lokaler till 300 000 kvm. Allt är nu markanvisat i Hagastaden och antal lägenheter har ökat till 3 900 stycken. Drygt 300 000 kvm bruttoarea kommersiella lokaler har markanvisats.

Hyresrätter och tomrätter

I genomförandebeslutet fastlades att all mark inom området skulle säljas för att täcka projektets höga investeringsutgifter. Under åren som gått har dock ett antal tomträttsupplåtelser kunnat genomföras tack vare att ekonomiskt utrymme har skapats då försäljningsinkomsterna har ökat kraftigt. Drygt 800 hyresrätter har därvid kunnat tillskapas inom området.

Ändrad omfattning av projektets ekonomi

Projektets kalkyl har förändrats sedan genomförandebeslutet fattades. Förändringarna framgår av kapitlet nedan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Förändrad slutkostnadsprognos

Genomförandebeslutet omfattade investeringsutgifter om 10 400 mnkr. Inga investeringsinkomster redovisades. Dagens slutkostnadsprognos uppgår till 9 412 mnkr netto, fördelat på investeringsutgifter om 10 436 mnkr och investeringsinkomster om 1 023 mnkr.

I kalkylen inför genomförandebeslutet redovisades en riskreserv om 988 mnkr avseende osäkerheter kring finansiering av överdäckningarna av E4/E20 och Värtabanan. Trafikverket och staden avtalade en kort tid efter om att Trafikverket delvis skulle bidra till finansieringen av överdäckningen över E4/E20 varför riskreserven har legat orörd sedan dess. Riskreserven är inte längre inkluderad i utgiftsbudgeten.

Övriga förändringar på utgiftssidan beror bland annat på:

- Ökade utgifter för investering i projektets sopsugsanläggning. Utgifterna täcks helt av anslutningsavgifter från byggaktörer.
- Ökade kostnader för drift av sopsugsanläggningen. Kostnaderna täcks helt av ägarna till anslutna fastigheter.
- Ökade utgifter för projektets logistikkoncept. Utgifterna täcks av byggaktörerna i området.
- Ökad omfattning på grund av kommungränsjustering. Delar av utgifterna täcks av Region Stockholm.
- Ökad omfattning östra Hagastaden.
- Utgifter för anläggande av dagvattenmagasin. Delar av utgiften täcks av Stockholm Vatten och Avlopp.
- Åtaganden som projektet tagit över från Trafikverket. Delar av utgiften täcks av Trafikverket.
- Utökad organisation och längre genomförandetid.

Genomförandebeslutet omfattade försäljningsinkomster om 8 250 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas idag uppgå till 12 630 mnkr. Den stora ökningen beror på att markvärdet har ökat betydligt sedan genomförandebeslutet fattades samt att nya byggrätter tillkommit inom främst östra Hagastaden.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Projektet har tagit fram en lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden inför det reviderade genomförandebeslutet. Lönsamhetskalkylen redovisas i Bilaga 1.

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 är baserad på dagens slutkostnadsprognos (FP 2021).

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 2 813 mnkr motsvarande 428 000 kr/ekvivalent lägenhet. Nettonuvärdena är redovisade inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 10 436 mnkr, varav 6 198 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst överdäckning av E4/E20 och Värtabanan samt utbyggnad av infrastruktur och allmänna platser inom området.

Inkomsterna beräknas till ca 1 023 mnkr, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings utgifter till ledningsdragande bolag och Region Stockholm samt vidarefakturerings utgifter till byggaktörer och anslutningsavgifter för sopsug.

Försäljningsinkomster beräknas till 12 630 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 10 284 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 325 000 kr i fast prisnivå. Nyckeltalet visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Det är högt i jämförelse med andra motsvarande projekt vilket beror på höga utgifter för överdäckning av E4/E20 och Värtabanan.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 127 procent.

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 10 436 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 1 023 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 (-)	-6 197,8	-308,9	-418,5	-476,2	-541,4	-2 492,9	-10 435,6
Inkomster (exkl. försäljning)	660,4	57,8	57,8	61,5	36,9	148,8	1 023,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5 537,4	-251,0	-360,7	-414,7	-504,4	-2 344,0	-9 412,3
Försäljningsinkomst	5 526,7	742,4	197,2	2 239,2	0,0	3 924,3	12 629,7

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	12,7	12,8	12,8	17,6	24,0	max 24	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -44,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -178,1	år 2030
Reavinster/förluster	1,3	169,8	2 149,4	0,0	1 196,3	1 951,1	totalt 10283,5
Summa resultatpåverkan nämnd	14,0	182,7	2 162,3	17,6	1 220,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-7,1	-7,5	-9,3	-9,7	-11,6	mellan -12,9 och - 17,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	-4,0	-4,1	-5,3	-5,5	-6,3	mellan -6,8 och -14	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-11,1	-11,5	-14,6	-15,3	-17,9		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 20 mnkr per år. De relativt sett höga drift- och underhållskostnaderna hänför sig framförallt till Hagastadens överdäckningar och konstruktioner.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 223 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 24 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 10 284 mnkr.

Lönsamhetskalkyl inklusive SISABs investering

SISAB kommer att uppföra en skola, idrotts hall och förskola inom östra Hagastaden. SISABs investering bedöms inrymmas i det överskott som projekt Hagastaden genererar.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden med SISABs investeringen medräknat redovisar ett positivt nettonuvärde om 2 101 mnkr motsvarande 320 000 kr/ekvivalent lägenhet. Nettonuvärdena är redovisade inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Jämförelse med genomförandebeslutet

Då utgifterna minskat och försäljningsinkomsterna ökat sedan genomförandebeslutet har samtliga nyckeltal förbättrats. Här följer en jämförelse av ett antal nyckeltal mellan genomförandebeslutet (GB) och föreliggande förslag till reviderat genomförandebeslut (Rev GB).

Nyckeltal	GB	Rev GB
Investeringsutgifter netto	10 400 mnkr	9 412 mnkr
Försäljningsinkomst	8 250 mnkr	12 630 mnkr
Nettonuvärde	-2 566 mnkr	2 813 mnkr*
Nettonuvärde/ekv lgh	-462 000 kr	428 000 kr*
Nettoexpl.utgift/ekv lgh	1 346 000 kr	1 325 000 kr
Täckningsgrad	69 %	127 %
Exploateringsgrad		2,19

**Nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster*

Ekonomiska osäkerheter

I samband med verksamhetsplanen genomför projekt Hagastaden årligen en ekonomisk risk- och osäkerhetsanalys. Övningen som genomförs under en heldag utförs som en variant av succesivprincipen. Analysen omfattar identifiering och värdering av projektets största riskposter.

Den senaste riskanalysen genomfördes i mitten av december 2020. Enligt analysen förväntas projektets totala riskkostnad med 85 % sannolikhet understiga 485 mnkr. Det ska jämföras med att projektets riskreserv idag uppgår till knappt 1 mdkr. Projektet bedöms därför fortsatt ha en god ekonomisk hälsa. Riskbilden är dock svår-analyserad, primärt inom delprojekten östra och västra Hagastaden som befinner sig i ett tidigt skede utan antagna detaljplaner. Om byggrätter faller bort under detaljplanelnprocessen kan stora förväntade försäljningsinkomster försvinna.

Slutsats ekonomi

Sedan genomförandebeslutet fattades 2010 har de ekonomiska förutsättningarna för projektet förbättrats, främst tack vare att försäljningsinkomsterna ökat kraftigt. Slutsatsen från den senast genomförda risk- och osäkerhetsanalysen är att projektet har goda möjligheter att driva och färdigställa projektet inom utsatta ekonomiska ramar sett till storleken på projektets nuvarande riskreserv.

Såvida omfattningen på kommande detaljplaner inom östra respektive västra Hagastaden ligger fast förväntas projekt Hagastaden leverera ett betydande överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Utbygganden av Hagastaden ger ett tillskott av kontors- och butikslokaler och bidrar till att stärka både det lokala näringslivet och det regionala näringslivet. Totalt möjliggörs cirka 14 000 nya arbetstillfällen i området.

Bostadsbebyggelse

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

Inom Hagastaden kommer 3 900 bostadslägenheter att uppföras. Hagastaden bidrar därigenom till att uppfylla stadens ambitiösa bostadsmål och 2013-års Stockholmsförhandling.

Den främsta upplåtelseformen är bostadsrätt, men 800 hyresrätter kommer att uppföras inom området samt ett mindre antal ägandelägenheter. Förutom vanliga bostäder kommer studentbostäder, forskarbostäder, talangbostäder, seniorboende samt vård- och omsorgsboende finnas i Hagastaden.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetena för de respektive områdena har miljökonsekvensbeskrivningar tagits fram. I överenskommelserna om exploatering ställs krav på att byggaktörerna ska följa stadens hållbarhetskrav för byggande på stadens mark. Inom Hagastaden liksom i övriga staden ställs dessa krav vid samtliga markanvisningar och efterföljande överenskommelser om exploatering.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom Hagastaden kommer ingen grönyta att tas i anspråk då exploateringen sker på mark som i huvudsak utgjorts av ett otillgängligt trafikområde. Nya grönområden kommer tillskapas inom Hagastaden.

Energihushållning

De byggaktörer som bygger i Hagastaden har förbundit sig att följa de hållbarhetskrav som staden ställer vid byggande på stadens mark. Hållbarhetskraven innefattar krav på hållbar energianvändning.

Tillgänglighet

Byggaktörerna förbinder sig att följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre. Tillgänglighetsfrågorna studeras i detalj under projekteringskedet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram övergripande för Hagastaden. Analysen konstaterar att utvecklingen av Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på barn då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker och mötesplatser.

En socialt värdeskapande analys samt barnkonsekvensanalys har också tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet för östra Hagastaden. I samband med detaljplaneläggning av västra Hagastaden kommer sådana analyser genomföras även där.

Jämställdhet

Jämställdhetsperspektivet har analyserat. Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv då otillgängliga ytor, som kan upplevas otrygga, ersätts med funktionsblandad bebyggelse och mötesplatser i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel avsätts för konstnärlig gestaltning övergripande inom projekt Hagastaden.

Inom stadsutvecklingsområdet kommer även Region Stockholm och Statens konstråd att uppföra konstverk. Inom ramen för överdäckningarnas utbyggnad avsatte Trafikverket medel för konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Hagastaden är ett komplext stadsutvecklingsprojekt med många aktörer och beroenden. Projektet tar kontinuerligt fram detaljerade tidplaner för varje skede och delområde. För att visualisera tidplanen tas även skedesplaner fram löpande.

Projektets sluttid är beräknad till 2030. Inom en femårsperiod planeras dessa viktiga milstolpar inträffa:

- Öppnande av torget Hagaplan
- Öppnande av stora delar av Norra Stationsparken
- Byggstart av de sista kvarteren inom den första detaljplanen
- Byggstart i östra Hagastaden

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret bedriver ett kontinuerligt riskarbete inom Hagastaden där risker identifieras, bedöms och hanteras.

De största osäkerheterna, såväl ekonomiskt som tidsmässigt, bedöms i nuläget vara detaljplanerna för östra respektive västra Hagastaden. Båda detaljplanerna berör flera riksintressen och främst i östra Hagastaden finns en opinion mot projektet.

Även samordningsfrågor innebär risker och osäkerheter. Hagastaden är ett komplext och stort stadsutvecklingsprojekt där många aktörer med en mängd samband och beroenden ska samsas på en begränsad yta. Det ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggherrar och övriga aktörer. Inom området pågår flertalet exploateringsprojekt, både i Stockholm och i Solna. Bygglogistiken är en stor utmaning och

samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

Kontoret har ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Norrmalms stadsdelsförvaltning. Även utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är med i planeringen av området.

Då projektet medför en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utvecklingen av stadsutvecklingsområdet Hagastaden har kommit lite drygt halvvägs sedan genomförandebeslutet fattades 2010. Ett negativt nettonuvärde har vänts till ett positivt då försäljningsinkomsterna har ökat och nettoutgiften minskat. Antal lägenheter och bruttoarean kommersiella lokaler har ökat. Visionen för Hagastaden börjar allt mer att förverkligas.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

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

Stadsledningskontoret konstaterar att visionen för Hagastaden succesivt förverkligas. Utbyggnaden av Hagastaden ger ett tillskott av kontors- och butikslokaler och bidrar till att stärka både det lokala och det regionala näringslivet. Totalt möjliggörs cirka 14 000 nya arbetsplatser i området.

Projekt Hagastaden bidrar med cirka 3 900 bostäder till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Förutom vanliga bostäder kommer studentbostäder, forskarbostäder, talangbostäder, seniorboende samt vård- och omsorgsboende att finnas i Hagastaden. Projektet bidrar även till att uppnå stadens åtagande om nya bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling. Bostäder och kontor kommer att byggas i ett läge med mycket god tillgång till kollektivtrafik. Den nya tunnelbanans linje till Arenastaden kommer att passera genom området.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att de ekonomiska förutsättningarna för projekt Hagastaden har förbättrats betydligt sedan genomförandebeslutet från 2010. Investeringsutgifterna netto beräknas minska med nära 1 000 mnkr. Det förklaras i hu-

vudsak av att inga osäkerheter kvarstår kring finansiering av överdäckningarna av E4/E20 och Värtabanan, och att projektet därför inte längre budgeterar med motsvarande riskreserv. Projektet bedöms ha goda möjligheter att färdigställas inom utsatta ekonomiska ramar sett till storleken på projektets resterande riskreserv.

Försäljningsinkomsterna beräknas öka med cirka 50 procent. Den stora ökningen beror på att markvärdet har ökat betydligt sedan genomförandebeslutet fattades samt att nya byggrätter tillkommit inom främst östra Hagastaden. Det är samtidigt viktigt att beakta den risk som exploateringsnämnden lyfter gällande de ännu inte antagna detaljplanerna för östra respektive västra Hagastaden. Om byggrätter faller bort kommer försäljningsinkomsterna att bli lägre.

Enligt stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekten i huvudsak vara lönsamma i syfte att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal service ska kunna finansieras av inkomsterna i projekten, istället för med lån. Vid analys av lönsamheten är det därför viktigt att beakta att det för staden som helhet tillkommer investeringsutgifter som inte belastar exploateringsnämndens budget. SISAB kommer att uppföra en skola, idrottshall och förskola inom östra Hagastaden. Det är glädjande att konstatera att överskottet från projekt Hagastaden nu även bedöms kunna finansiera SISAB:s investeringar i området.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projekt Hagastaden till en investeringsutgift om 10 436 mnkr, investeringsinkomst om 1 023 mnkr samt en försäljningsinkomst om 12 630 mnkr. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Jonathan Metzger m.fl. (V) enligt följande.

Det har sedan relativt lång tid tillbaka varit känt för förvaltningen och nämnden att Hagastaden på en övergripande nivå kommer att producera ett bättre ekonomiskt resultat än vad som tidigare planerats för. Denna information borde därför ha använts för att göra en tydlig omprioritering i de senare etapperna av markanvisningar i området.

Med utgångspunkt i de ökade markvärdena kunde det prognosticerade överskottet ha utnyttjats för att, åtminstone i de sistkomna markanvisningarna, hålla nere de generellt sett extremt höga exploateringstalen i området. Detta skulle ha skapat förutsättningar för en bättre stadsmiljö, bättre dagsljusförhållanden i bostäderna och innergårdar med drägligare kvaliteter (även om de långt ifrån uppfyller kraven för barns utomhusvistelse).

Det skulle även ha funnits ekonomiskt utrymme för att reservera samtliga de senare markanvisningarna i området för byggande av hyresrätter med överkomlig hyra istället för att, som man nu gör, nästan helt fokusera på byggandet av dyra bostadsrätter och ett experimenterande med den obskyra och spekulationsdrivande upplåtelseformen ägarlägenheter.

Vi kan enbart beklaga att kontoret och majoriteten i nämnden har försuttit denna möjlighet att med hjälp av ett oväntat tillskott av resurser på marginalen förbättra ett projekt, vilket i sin nuvarande form tyvärr riskerar att driva på den sociala och ekonomiska segregationen av staden snarare än att minska den.