

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1254)

Skola och bostäder inom fastigheterna Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1 i Liljeholmen – projekt Packrummet

Reviderat genomförandebeslut och tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark m.m.

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1 i Liljeholmen, projekt Packrummet, till en investeringsutgift om 526,9 mnkr, investeringsinkomst om 54 mnkr samt en försäljningsinkomst om 1 665 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. Tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1 i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet godkänns.
4. Exploateringsnämnden medges rätt att, om bostäder ska upplåtas som ägarlägenheter, teckna eventuellt tillkommande avtal för att reglera övertagande av förpliktelser i gällande överenskommelse om exploatering.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt att genomföra exploatering inom del av Årsta 1:1 samt Packrummet 9-12 omfattande investeringsutgifter om 214 miljoner kronor och investeringsinkomster om 6,6 miljoner kronor, genomförandebeslut för projektet Packrummet. Kommunfullmäktige godkände i samma ärende försäljning av del av Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 till en försäljningsinkomst om cirka 1 115 miljoner kronor och gav exploateringsnämnden i uppdrag att teckna erforderliga avtal (dnr 123-1640/2015).

Den 26 augusti 2021 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna förslag till tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheterna Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1. Exploateringsnämnden beslutade också att för sin del godkänna eventuellt kommande tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för upplåtande av äganderättslägenheter. Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då det är kopplat till en försäljning som godkänts av kommunfullmäktige (dnr KS 2021/1091).

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet.

Mina synpunkter

Det är glädjande att 900 bostäder och skola tillförs i ett bra kollektivtrafikläge nära Årstabergets station. Den grönbåa majoriteten har ambitiösa mål för bostadsbyggandet i Stockholm och härigenom tar vi ytterligare ett steg mot att uppfylla dem.

Samtidigt vill jag framhålla att jag delar flera av stadsledningskontorets betänkligheter beträffande projektets ekonomiska aspekter. Projektet har fördyrats ganska avsevärt jämfört med gällande genomförandebeslut. Det är mycket glädjande att lönsamheten i projektet trots det har ökat. Av den anledningen är det dock av stor vikt att projektet arbetar aktivt för att minimera tillkommande utgifter för att säkerställa lönsamheten även framgent. De förväntade försäljningsinkomsterna får heller inte leda till avkall på projektstyrningen.

Jag delar även stadsledningskontorets åsikter beträffande vikten av att dialog förs med berörda parter när exploateringsnämnden avser ingå avtal som ändrar förutsättningarna för andra intressenter i staden.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1
2. Nyckeltal
3. Nuvärdesanalys
4. Skola och bostäder inom fastigheten Packrummet 9

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Jan Valeskog och Kadir Kasirga (båda S) och borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis godkänna kontorets förslag.
2. Att bostäderna blir bostadsrätter eller hyresrätter istället för ägarlägenheter.
3. Att därutöver anföras följande.

Ägarlägenheter introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Så har dock inte blivit fallet. Införandet av upplåtelseformen ägarlägenheter visade sig vara ett misslyckande och år 2019 fanns endast 1 200 ägarlägenhet i hela landet.

Det fanns helt enkelt ingen efterfrågan på ägarlägenheter. Det finns redan en upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Införandet av ägarlägenheter var bara borgerlig ideologi. Men skam den som ger sig.

Ett sätt att se på ägarlägenheter är att de kan liknas vid enskilda villor som staplas på varandra i ett flerbostadshus där varje lägenhet är en egen fastighet och det gemensamma, som hålls nere till ett minimum, förvaltas av en samfällighet. Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja bostaden helt fritt och exempelvis hyra ut utan någon styrelses eller annan boendes formella tillåtelse. Boende i ägarlägenhet har inget inflytande över vilka andra som nyttjar bostäder i huset eller om grannar använder lägenheten för att spekulera eller till annan verksamhet. Det kan förstås verka attraktivt, inte minst för den som vill investera och spekulera i bostäder. Vi ser dock flera betydande nackdelar.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Vidare har bostadsrätts- och hyresgästföreningar varit starka deltagare i stadsutvecklingen där de ofta tvingat politiken att skärpa sina argument för nybyggnation eller annan stadsutveckling. Med fler ägarlägenheter riskerar den dynamiken att kraftigt försvagas.

Avslutningsvis, Stockholm behöver fler bostäder till överkomlig hyra. En stilla önskan är att den grönbå majoriteten skulle prioritera detta istället för att experimentera med spekulationsbostäder och utförsäljningar.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1 i Liljeholmen, projekt Packrummet, till en investeringsutgift om 526,9 mnkr, investeringsinkomst om 54 mnkr samt en försäljningsinkomst om 1 665 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. Tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1 i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet godkänns.
4. Exploateringsnämnden medges rätt att, om bostäder ska upplåtas som ägarlägenheter, teckna eventuellt tillkommande avtal för att reglera övertagande av förpliktelser i gällande överenskommelse om exploatering

Stockholm den 1 december 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt att genomföra exploatering inom del av Årsta 1:1 samt Packrummet 9-12 omfattande investeringsutgifter om 214 miljoner kronor och investeringsinkomster om 6,6 miljoner kronor, genomförandebeslut för projektet Packrummet. Kommunfullmäktige godkände i samma ärende försäljning av del av Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 till en försäljningsinkomst om cirka 1 115 miljoner kronor och gav exploateringsnämnden i uppdrag att teckna erforderliga avtal (dnr 123-1640/2015).

Den 26 augusti 2021 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna förslag till tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1. Exploateringsnämnden beslutade också att för sin del godkänna eventuellt kommande tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för upplåtande av äganderättslägenheter. Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då det är kopplat till en försäljning som godkänts av kommunfullmäktige. (dnr KS 2021/1091)

Den 30 september 2021 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna fortsatt exploatering inom fastigheterna Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter om 526,9 miljoner kronor och investeringsinkomster om 54 miljoner kronor, reviderat genomförandebeslut för projektet Packrummet. Nämnden har hemställt ärendet till kommunfullmäktige då investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor (dnr KS 2021/1254).

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 september 2021 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för egen del det fortsatta genomförandet av exploatering inom fastigheterna Packrummet 9-12 samt Årsta 1:1, omfattande investerings-utgifter om 526,9 mnkr och investeringsinkomster om 54 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Projektet är beläget invid Årstabergs station i stadsdelen Liljeholmen och utgör en viktig del i genomförandet av programmet för stadsutvecklingsområdet i Liljeholmen.



Figur 1: Karta över delar av Hägersten-Ålvsjö stadsdelsområde, med aktuell plats markerad.

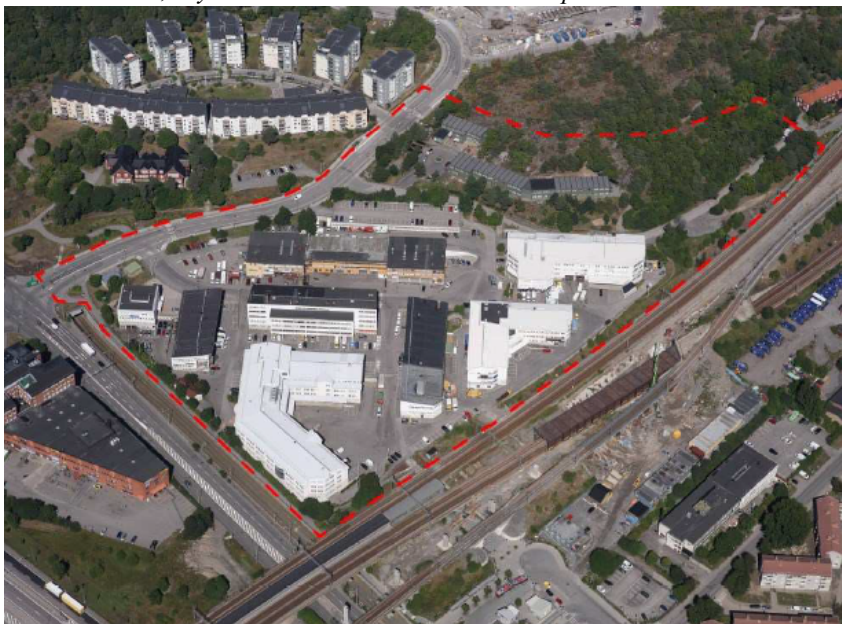
Detaljplanen som är framtagen för projektet omfattar tomträttsfastigheterna Packrummet 9-12 och tidigare del av Årsta 1:1 som ägs av Stockholm stad.

Söderport Södra AB (Sagax) som tidigare var tomträttsinnehavare till fastigheterna Packrummet 9-12, gjorde bedömningen att det skulle bli svårt att blanda pågående industriverksamhet med bostäder och tecknade 2014 ett markanvisningsavtal med staden för att omvandla området, som tidigare varit planlagt för industri, till ett nytt bostadsområde. Rumpack Fastighets AB (Ikano Bostad AB) förvärvade i juni 2015 tomträtterna Packrummet 9-12 av Söderport Södra AB och har arbetat vidare med projektet.

Detaljplanen inrymmer förutom 900 lägenheter, 16 förskoleavdelningar, verksamhetslokaler i bottenvåningar, även en ny F-9 skola för ca 1200 elever.



Figur 2: Planområdet i sydost av Sjöviksbacken och nordost av Arstabergrsvägen/Södra Länken, i sydost av stambanan och i norr av park-och naturmark.



Figur 3: Planområdet inom streckad linje. Flygfoto från söder.

Projektet innefattar bostadsbebyggelse samlade i fem kvarter varav både kvarter 1 och 2 består av ett punkthus med slutna kringbyggda gårdar. Kvarter 3 består av ett friliggande hus vid den centralt belägna parken, Zachrisbergsparken. Kvarter 4 består av ett trekantigt hus som byggts av Besqab. Kvarter 5 består av tre friliggande punkt-

hus i planområdets nordöstra del. Husen varierar i höjd mellan 7-24 våningar.

Skolan är placerad i områdets norra del i anslutning till naturmark. Området byggs ut etappvis och ca två tredjedelar av planområdet är färdigställt. Den kvarstående etappen inklusive resterande allmän plats planeras vara färdigställda år 2029. Skolan färdigställdes 2019 och är upplåten med tomträtt till Sisab AB. Utav totalt fem bostadskvarter är två färdigställda och upplåtna med bostadsrätt. Ett tredje bostadskvarter är nyligen byggstartat.



Figur 4: Kvarterstruktur inom planområdet.

Stadens åtaganden i projektet består av att bygga nya gator, anlägga nya ledningar, en ny kvarterspark, Zachrisbergsparken, ett nytt pendlingscykelstråk samt förbättra den befintliga gångförbindelsen från Årstabergets station till det nya området för att rymma större kapacitet och tillgänglighet. I naturområdet norr om projektområdet anläggs nya gångvägar och en ny stadsdelspark, Årstabergetsparke.

Vidare har kontoret under projektets gång gjort bedömningen att en del av parkprogrammet Årstadal som Årstabergetsparke del 4 (Blockriket) ingår i, se figur 8, ska ingå i Packrummet av strategiska skäl. Blockriket som ursprungligen var projekterad som kvarterspark i ett annat bostadsprojekt, Årstadal, blev en del av parkprogrammet när programmet togs fram 2015. Packrummet bedömdes ha bättre ekonomiska förutsättningar att bygga ut denna park som i samband med programmet kommit att bli mer omfattande. Kontoret bedömde även att det på grund av den stora mängd bostäder som ingår i Packrummet, och med de behov som det genererar på Årstadal i sin helhet, är motiverat att inkludera Blockriket i projektet Packrummet.



Figur 4: Parker som ingår i park programmet för Årstadal från 2015.

Genomförandeinformation

Inledning

Staden och byggherren bygger ut området etappvis. Området får en ny struktur enligt detaljplan med nya bostadskvarter, gator, parker och torg som skiljer sig helt från tidigare struktur. I takt med att Icano river industribyggnaderna och bygger ut bostadskvarteren i etapper så bygger även staden ut allmän plats med gator, torg och parker i etapper. Under den etappvisa utbyggnaden av gator kopplas nya ledningar ihop med gamla så att kvarvarande industrihyresgäster kan ha fungerande vatten, el mm. Invid området finns även ett bostadshus som ägs av fastighetskontoret som ska ha försörjning och tillgänglighet under hela byggtiden.

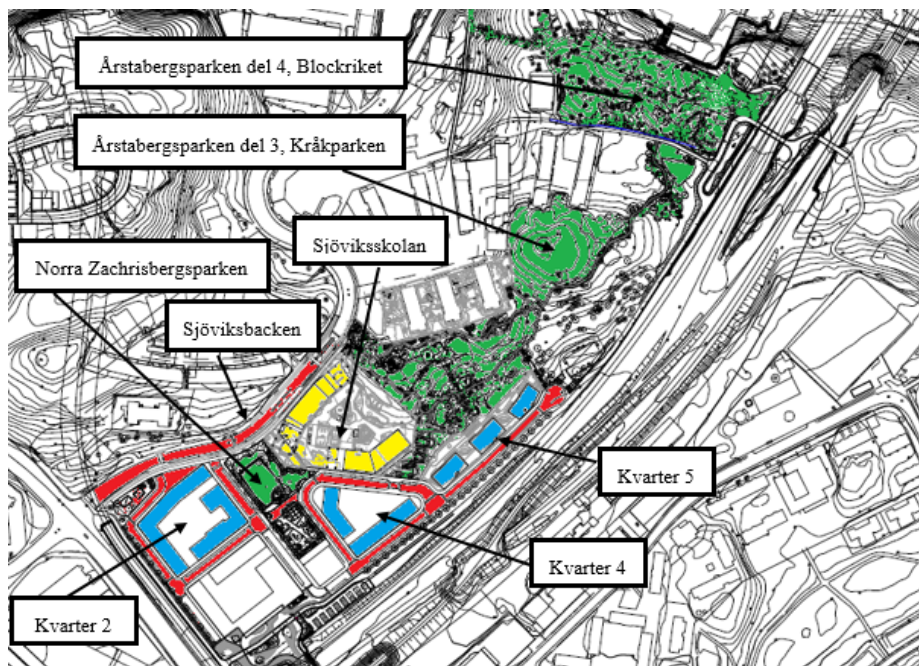
Det som byggts

Hittills har staden byggt gator runt kvarter 2, 4 och 5 samt utfört arbeten på Sjöviksbacken (markerat med rött i figur 9). Gång- och cykelväg invid järnvägen är byggd invid byggaktörens kvarter 3 och 5. Där är också komfortskärm mot järnvägen byggd, som ett visuellt skydd vid fjärrtåg och pendeltåg. Gång- och cykelväg invid tvärbanan är byggd invid byggaktörens kvarter 2.

Den nya kvartersparken, Zachrisbergsparken, har byggts till hälften (markerat med grönt i figur 9). Det är den del som är närmast Sjöviksskolan och Sjöviksbacken som är färdigställd.

Årstabergsparken del 3 (Kråkberget) och Årstabergsparken del 4 (Blockriket) är färdigbyggd (markerat med grönt i figur 9).

Figur 5: Karta över planområdet med färdigställda arbeten markerat i färg, där



Stadens arbeten är markerat i rött och grönt.

Det som planeras byggas

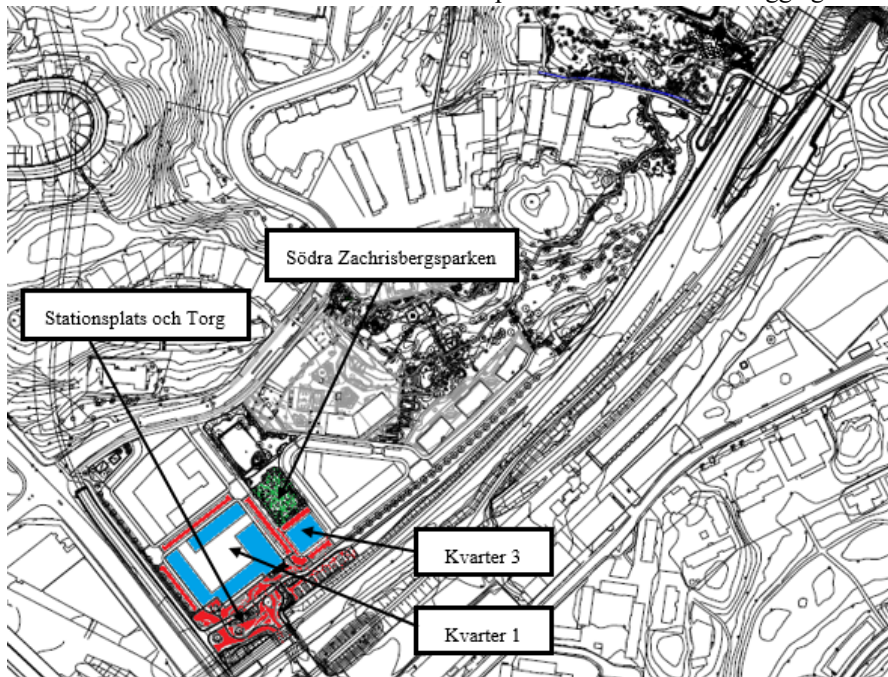
I området planerar staden att anlägga ny stationsplats, torg, cykelparkering, gång- och cykelvägar, cykelbro, kvarterspark med lekpark, träd, gator och ledningar.

Idag finns två industribyggnader kvar i området som ska bli två bostadskvarter, och huvuddelen av stadens återstående arbeten kan genomföras först efter att dessa byggnader tagits bort.

En ny stationsplats planeras i anslutning till Årstabergs pendeltågsstation. Befintlig mark sänks så att stationsplatsen anläggs i nivå med befintlig gångtunnel under pendeltågsstationen. Gående kommer ha en tillgänglig gångväg och även två trappor för att ta sig till och från gator, torg och pendeltåg. En bro för cyklar ska byggas ovanför stationsplatsen. Ovanför stationsplatsen planeras ett centrum med torg som ansluter till bostadskvarter 1. Invid pendeltågsstationen planeras en permanent cykelparkering med 578 cykelplatser. Gång- och cykelvägar anläggs utefter järnvägen och utefter tvärbanan.

I den del av kvartersparken Zachrisbergsparken som återstår planerar staden att bygga en lekpark för förskolebarn.

Runt de kommande bostadskvarteren 1 och 3 planerar staden även anlägga gator.



Figur 6: Karta över planområdet med återstående arbeten markerat i färg, där stadens återstående arbeten är markerat i rött och grönt.

Tidigare beslut

- 2012-06-14 fattade exploateringsnämnden beslut om att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Packrummet 9-12 till Söderport Södra AB, Söderport Södertull AB omfattande 500-800 lägenheter.
- 2013-02-07 fattade exploateringsnämnden beslut om att anvisa mark för skola med tomträtt inom del av fastigheten Årsta 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB.
- 2013-06-13 godkände stadsbyggnadsnämnden start-pm för detaljplanläggning. Under detaljplanarbetet omarbetades kvartersstrukturen för att möjliggöra en större park, ändrat läge för skolan samt till att möjliggöra för 900 bostäder.
- 2015-10-15 godkände exploateringsnämnden genomförande av projektet samt gav kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB.
- 2015-12-14 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av projektet inklusive exploateringsöverenskommelsen med överlåtelse

av mark mellan exploateringskontoret, Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB.

- 2015-12-14 fattade kommunfullmäktige beslut om att anta detaljplanen. Detaljplanen vann laga kraft 2016-05-10.
- 2018-10-29 godkände exploateringsnämnden ett tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering som tillåter Ikano Bostad AB att söka bygglov på fem procent lägre yta än det som det tidigare övertalats om.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kommunfullmäktige fattade 2015-12-14 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 214 mnkr för projektet samt försäljningsinkomster om 1 115 mnkr.

Information utgiftsökning

Projektets utgifter har ökat i förhållande till genomförandebeslutet som togs i nämnden och kommunfullmäktige 2015. Det är framför allt utgifter rörande markentreprenad, projektering och utredningar som har ökat.

Redan vid genomförandebeslutet 2015 bedömdes stadens budgeterade investeringsutgifter för allmän plats som osäkra eftersom utbyggnaden av området kommer att pågå under en 10-års period samt med en etappvis utbyggnad som kräver flera entreprenadupphandlingar. Till grund för genomförandebeslutet 2015 låg en kalkyl som baserades på en systemhandling för området i tidigt skede, innan mer detaljerade handlingar fanns färdiga. Nyckeltalen som användes vid tidig budgetering var inte helt anpassade för etappvis projektering och utbyggnad. Kalkylen som låg till grund för genomförandebeslutet tog heller inte hänsyn till det mycket stora samordningsbehov som uppstår med många stora entreprenader inom ett och samma område. Vidare har det tillkommit ökade investeringsutgifter på grund av byggnation av parken Årstabergsparken del 4 (Blockriket) som inte fanns med i genomförandebeslutet men som under projektets gång har blivit en del av Packrummet.

Därutöver har undersökningar av föroreningar visat på högre halter och en mera omfattande föroreningsutbredning än vad som tidigare var känt 2015. Utgifterna för sanering har därför blivit högre då det rör sig om en stor ökad mängd massor totalt.

För en mer detaljerad beskrivning av utgiftsökningen för olika utgiftskategorier jämfört med kalkyl och beslut från 2015 se bilaga 2.

Information projektekonomi och inkomster

Rumpack Fastighets AB förvärvade år 2016 fastigheten Skyttevärnet som idag utgör kvarter 5 i projektet för 256 mnkr. Bolaget förvärvade även år 2018 fastigheten Kokgroppen (kvarter 4) för 166 mnkr. Vidare har bolaget under 2021 förvärvat fastigheten Zachrisberg (kvarter 2) för 393 mnkr.

Kvarter 1 och 3 ska överlåtas år 2023 för en bedömd försäljningsinkomst om ca 352 mnkr respektive ca 35 mnkr.

Fastigheten Krönröset som Sjöviksskolan är byggd inom är upplåten med tomt-rätt till Sisab AB som betalar en årlig avgäld om 1 095 tkr.

Vid genomförandebeslutet budgeterades 16,5 mnkr för ledningskostnader. Ikano ska dock enligt gällande exploateringsavtal ersätta staden för kostnader som tillkommer utöver ledningsägarnas kostnader. Staden har hittills lagt ut för ca 37,7 mnkr som ska återbetalas av Ikano och ledningsärare.

Kontoret bedömer att projektet, trots ökade investeringsutgifter, kommer ge ett stort överskott till staden. Nettonuvärdet enligt detta förslag uppgår till 1 129 mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster jämfört med 633 mnkr i genomförandebeslutet från 2015. Det är främst på grund av att försäljningsinkomsterna har ökat med en kraftig ökning i markandsindex som gjort att projektet fortfarande är mycket lönsamt för staden. Försäljningsinkomsterna enligt detta förslag uppgår till ca 1 665 mnkr jämfört med försäljningsinkomster om ca 1 115 mnkr i genomförandebeslutet från 2015.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Trots att det uppkommit ökade investeringsutgifter för projektet har projektets nettonuvärde ökat i jämförelse med det tidigare genomförandebeslutet, vilket främst beror på ökade försäljningsinkomster än tidigare beräknat.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 129 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 1050 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

En del av marken har upplåtats med tomträtt samt sålts och en del kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 5,84.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 526,9 mnkr, varav 206,8 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park samt anläggandet av torg.

Inkomsterna beräknas till ca 54 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ledningsinkomster, återställande av naturmark samt ersättning för lekpark från JM. Försäljningsinkomster som avser kvartersmark beräknas till 1 665,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 659,5 mnkr. Redan genomförda försäljningar uppgår till 830,0 mnkr.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 397 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 293 procent.

En skuggkalkyl har också gjorts där Sisabs kostnader för skolan lagts in. Skuggkalkylen visar ett positivt nettonuvärde om 617 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas då uppgå till 159 procent. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas då till cirka 1003 mnkr.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 526,9 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 54,0 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 (-)	-	-6,5	-	-	-34,6	-117,8	-526,9
	206,8		52,6	108,6			
Inkomster (exkl. försäljning)	6,3	24,2	21,0	0,0	2,5	0,0	54,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-	17,7	-	-	-32,1	-117,8	-473,0
	200,6		31,6	108,6			
Försäljningsinkomst	830,0	405,2	0,0	430,4	0,0	0,0	1 665,6

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	max 1,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -12	år 2029
Reavinst/förluster	402,3	0,0	427,2	0,0	0,0	0,0	totalt 1659,5
Summa resultatpåverkan nämnd	403,4	1,1	428,3	1,1	1,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-1,2	-1,2	-1,8	-1,8	-1,9	mellan -1,9 och -2,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,7 och -2,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-1,2	-1,2	-1,8	-1,8	-1,9		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 4,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 14,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 659,5 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Utbyggnaden av projektets kvarvarande etapp (torg och stationsplats) i förhållande till kalkyl kan komma att fördyras på grund av dess komplexitet. Bland annat kan fördyringar av projektet uppkomma då det planeras att byggas nära tvärbana och järnväg samt att oväntade problem kan uppkomma under markentreprenaden. Vidare har staden inte upphandlat någon entreprenör för den kvarvarande entreprenaden än. Detta kan betraktas som en ekonomisk osäkerhet eftersom kalkylen inte tar hänsyn till marknadsläget.

Det finns enligt ovan risk för ändringar och tillägg under genomförandet på grund av det omfattande arbetet med markentreprenaden för gata, park och stationsplatsen samt eventuell sanering som kan uppkomma under entreprenadtiden.

Om oväntade problem uppstår under entreprenaden kan det medföra till tidsförskjutningar för stadens arbeten och därmed vissa utgiftsökningar.

Ett normalt risktillägg på 30 % på kommande entreprenadkostnader finns med i nuvarande budgetkalkyl för att hantera eventuella oförutsedda poster samt ovanstående osäkerheter i projektet då arbetena ligger längre fram i tiden.

Slutsats-ekonomi

Projektets utgifter har ökat i förhållande till genomförandebeslutet som togs i nämnden och kommunfullmäktige 2015. Det är framför allt den etappvisa utbyggnaden som tidigare beskrivits i detta tjänsteutlåtande som ökat utgifterna för projektet. Till grund för genomförandebeslutet 2015 låg en kalkyl som baserades på en systemhandling för området i tidigt skede, innan mer detaljerade handlingar fanns färdiga. Vidare har även parken Blockriket som tillkommit i projektet påverkat det ekonomiska utfallet.

Sannolikheten att projektets utgifter ökar ytterligare i en större omfattning bedöms som relativt måttliga i nuläget med hänsyn till de risker som beskrivits under avsnittet ”Risker och Osäkerheter”.

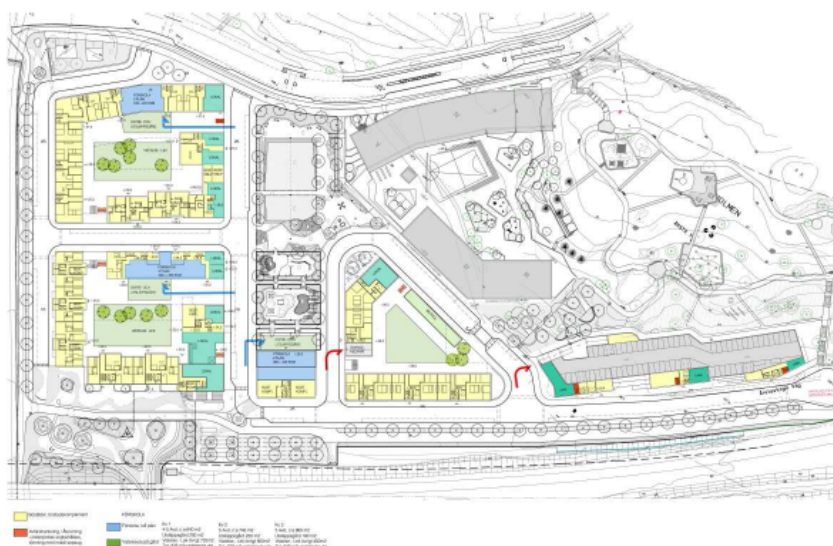
Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse och skola

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet tillför 900 lägenheter i ett kollektivtrafikhärläge och i ett läge där förutsättningar för cyklande är mycket goda. Projektet tillgodoser också behovet av en skola i området.

Lokaler

Projektet möjliggör verksamhetslokaler i bottenvåningarna i samtliga kvarter. Förskolelokaler finns också placerade i bottenvåningarna i kvarter 1-3.



Placering av verksamhetslokaler.

Blå ytor = förskolor. Gröna ytor = övriga lokaler

Miljö

Generellt sett så har undersökningarna visat på högre föroreningshalter och en mera omfattande föroreningsutbredning än vad som tidigare var känt. Kostnaderna har blivit höga då det rör sig om en ökad mängd massor totalt.

Området utsätts för buller främst från stambanan, Södra Länken och Sjöviksbacken. Byggnaderna har utformats på sådant sätt att aktuella riktvärden har kunnat uppnås samt att bostäderna kunnat erhålla god ljudkvalité. I Zachrisbergsparken har en ljusavskärmning byggts för att skydda mot buller från Sjöviksbacken.

Skolan har placerats så långt från stambanan som möjligt och bullerstörning har minimerats genom dess placering i skydd av punkthusen.

Risk för översvämning föreligger inte om man bortser från ramper till källarplan inne på fastighetsmark. Området ligger på en höjd med lägsta punkt 20 m över havet. Vid häftiga skyfall förväntas dagvattnet samlas i områdets lågpunkt vid pendeltågsstationen. Detta har beaktats i stadens planering av gator och infrastruktur.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har studerats under detaljplaneprocessen.

För att möjliggöra en ökad tillgänglighet har systemhandlingarna baserats på en genomtänkt höjdsättning.

Påverkan på barn

Barnkonsekvensanalyser har utförts för att tillgodose barnens intressen och säkerhet i utbyggnaden av området. En förutsättning för projektet har varit att säkerställa att barn har god gång tillgänglighet till parker och aktivitetsytor. Årstabergsparken samt Zachrisbergsparken skapades för att öka tillgången och närheten till park. Gång- och cykelvägar har utformats för att vara så säkra som möjligt för boenden i området. Vidare ligger skolan i direkt anslutning till bostäderna vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Konstnärlig utsmyckning

Konst som redan byggts är ett konstverk i Zachrisbergsparken av Ulla West. Verket föreställer en typsnittskula från en IBM Selectric-skrivmaskin som introducerades 1961.

Ytterligare konst kommer att tillföras i samband med kommande entreprenad. Beräknad utgift uppgår till 934 tkr.

Genomförandefrågor

Tidplan

Byggnation av den kvarvarande etappen som omfattar ny stationsplats, torg, cykelparkering, gång- och cykelvägar, cykelbro, kvarterspark med lekpark, träd, gator och ledningar planeras att påbörjas år 2022. Etappen planeras att vara slutförd år 2023. Därefter återstår finplaneringsarbeten som beräknas vara slutförda år 2029.

Risker och osäkerheter

Utbyggnaden av resterande allmän plats i projektet behöver göras med hänsyn taget till närheten till järnväg och tvärbana vilket kräver särskild varsamhet samt sam-

ordning med Trafikförvaltningen och Trafikverket. Utbyggnaden av resterande delar bedöms även innehålla byggtekniska utmaningar och osäkerheter bl.a. i form av spontning och varsam schaktning vilket kan komma bli fördyrande. En ytterligare osäkerhet och därmed risk är att byggnation kommer ske i närheten till Ikanos kvarter 1, vilket kräver ytterligare samordning vad gäller stadens och Ikanos respektive konstruktioner och tekniska lösningar.

Kommunikation

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2021-08-24.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret föreslår att nämnden samt kommunfullmäktige godkänner investeringsutgifter om ca 526,9 mnkr, d.v.s. en ökning med 313 mnkr jämfört med det tidigare genomförandebeslutet. Utav den totala utgiftsökningen bedöms cirka 313 mnkr behövas till projektets kommande entreprenader för att färdigställa resterande delar av Zachrisbergsparken med lekpark samt anläggandet av ny stationsplats, torg, cykelparkering, gång- och cykelvägar, cykelbro, träd, gator och ledningar. Stadens arbeten är nödvändiga för att möjliggöra för försäljning av resterande kvartersmark som enligt detaljplan ska upplåtas för bostäder samt för att resterande allmänna ytorna ska kunna färdigställas och användas för avsett ändamål.

Slut

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 november 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 Packrummet där 900 bostäder och skola tillförs i ett bra kollektivtrafikläge nära Årstabergets station.

Reviderat genomförandebeslut

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet fördyrats väsentligt jämfört med gällande genomförandebeslut. Nettoutgiften har ökat med 265,5 miljoner kronor vilket motsvarar 128 procent.

Jämfört med gällande genomförandebeslut har projektlönsamheten trots det ökat, till följd av ökade försäljningsinkomster. Nettonuvärdet inklusive nedlagda utgifter har ökat från 633 miljoner kronor till 1 129 miljoner kronor.

I det gällande genomförandebeslutet konstaterades risker och ekonomiska osäkerheter kopplat till den förhållandevis långa genomförandetiden med osäkerhet i marknadsutveckling för bostadsrätter liksom för entreprenadkostnader, samt risker för att den etappvisa evakueringen, rivningen och utbyggnaden försenas. Stadsledningskontoret anser att det borde ha kunnat förutses att arbetena som ska pågå under en dryg tioårsperiod skulle ske i flera entreprenader och med omfattande samordningsbehov. Stadsledningskontoret konstaterar att riskreserven var för låg.

Projektet Packrummet är i genomförandefas. Cirka 40 procent av de beräknade utgifterna är upparbetade till och med år 2020.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet trots omfattande fördyringar är mycket lönsamt för staden, tack vare ökade försäljningsinkomster. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att den redovisade skuggkalkylen visar att projektet med marginal även kan bära stadens investeringar i ny skola. Stadsledningskontoret förutsätter att projektet arbetar aktivt för att minimera tillkommande utgifter för att säkerställa lönsamheten. Det är av stor vikt att de ökade förväntade försäljningsinkomsterna inte leder till avkall på projektstyrningen. Återstående etapper inkluderar torg och stationsplats i ett komplext läge nära tvärbana och järnväg.

Tilläggsavtal

Enligt kommunfullmäktiges budget ska hela Stockholm präglas av

blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Enligt gällande överenskommelse om exploatering ska samtliga 900 lägenheter i Packrummet upplåtas med bostadsrätt. Stadsledningskontoret konstaterar att om Ikano Bostad AB och Rumpack Fastighets AB väljer att bygga hyresrätter och/eller ägarlägenheter bidrar det till en ökad blandning av upplåtelseformer i området.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att tilläggsavtalet inte påverkar den överenskomna försäljningsinkomsten och därmed inte projektekonomin, då markupplåtelsen inte påverkas av tilläggsavtalet.

Stadsledningskontoret konstaterar emellertid att tilläggsavtalet kan få konsekvenser för stadens övergripande ekonomi när det gäller upplåtelse/överlåtelse av förskolelokaler. Om bolagen utnyttjar tilläggsavtalets möjlighet att upplåta förskolelokaler med hyresrätt eller att sälja dem som 3D-fastighet får det konsekvenser för fastighetsnämnden och stadsdelsnämnden. Stadsledningskontoret konstaterar att redogörelse för dessa konsekvenser saknas i exploateringsnämndens ärende. Stadsledningskontoret anser att det är av vikt att dialog förs med berörda parter när exploateringsnämnden avser ingå avtal som ändrar förutsättningarna för andra intressenter i staden.

I det fall bolagen väljer att överlåta bostäder som ägarlägenheter och förskolelokaler med äganderätt som 3D-fastighet krävs att ytterligare tilläggsavtal tecknas. Stadsledningskontoret förutsätter att ett sådant avtal tas fram i dialog med berörda parter och att det inte kommer att innehålla några förpliktelser om förvärv av 3D-fastighet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att

exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1, projekt Packrummet, till en investeringsutgift om 526,9 miljoner kronor, investeringsinkomst om 54 miljoner kronor samt en försäljningsinkomst om 1 665 miljoner kronor. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023. Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunfullmäktige godkänner tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1 i enlighet med bilaga 1, och att exploateringsnämnden medges rätt att, om bostäder ska upplåtas som ägarlägenheter, teckna eventuellt tillkommande avtal för reglera övertagande av förpliktelser i gällande överenskommelse om exploatering.