

HandläggareDana Trabulsi
08-508 265 19**Till**Exploateringsnämnden
2022-09-29

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Skattsedeln 1 i Hägerstensåsen med HEFAB Fastigheter och Familjebostäder AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom kvarteret Skattsedeln i Hägerstensåsen med HEFAB Fastigheter och Familjebostäder AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Forslin Eklind
Avdelningschef

Ebba Von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet innebär ett tillskott om 235 bostäder invid Hägerstensåsens tunnelbanestation. Den nya bostadsbebyggelsen som består av nio hus som är uppförda av HEFAB Fastigheter AB och Familjebostäder och inkluderar även parkeringsgarage, lokaler för verksamheter, förskola samt ett kollektivboende i ett av husen.

Under genomförande av detaljplanen har staden stått för upprustning och iordningsställande av gator, trappa, gångstråk

och grönytor. Fördyringar har uppkommit i projektet på grund av avvikelser mot projekteringshandlingar som lett till komplikationer och dyrare lösningar under genomförandet.

Utfallet uppgår till 63,2 mnkr i enlighet med reviderat genomförandebeslut från juni 2020.

Bakgrund



Figur 1. Karta som visar projektområdena för Hefab Fastigheter respektive Familjebostäder markerade i rött.

Projektet är beläget i Hägerstensåsen invid Hägerstensåsens tunnelbanestation. Detaljplanen, del av Skattsedeln m.m. (dnr 2012-08651) vann laga kraft januari 2017. Planen har möjliggjort uppförandet av 136 hyresrätter av HEFAB och 99 hyresrätter av Familjebostäder. Marken har upplåtits med tomträtt till båda aktörerna. Stadens arbeten omfattar förlängning av Valutavägen och upprustning av anslutningsstråken till tunnelbanan.

I december 2015 godkände Exploateringsnämnden genomförandet av exploateringen för projektet Skattsedeln omfattande investeringsutgifter på cirka 43 mnkr. Under projektets genomförande ökade investeringsutgifterna väsentligt jämfört med genomförandebeslutet. Den huvudsakliga anledningen var projektet drog ut på tiden och i flera steg försenades.

Ett reviderat genomförandebeslut togs i juni 2020 där investeringsutgifterna bedömdes till 64 mnkr och investeringsinkomsterna till 6 mnkr.

Projektet ingår i programmet för södra Hägerstensåsen och är ett led i att värna blandade upplåtelseformer och att koppla samman stadens delar samt att utveckla kollektivtrafiknära lägen.

Projektbeskrivning och genomförande



Figur 2 – Urklipp från plankarta för DP 2012-08651-54 för del av kv Skattsedeln mm i Stadsdelen Hägerstensåsen

Stadens arbeten i projektet omfattas av en ny gata, trappa och belysning. Staden har även stått för plantering av träd och buskar. Bolaget har genomfört husbyggnationen.

Under projektets genomförande ökade investeringsutgifterna väsentligt mot taget beslut. Delar av projektet projekterades inte färdigt i ett tidigt skede vilket ledde till omprojektering och ökade projekteringskostnader. Kostnaden för groventreprenaden blev väsentligt högre än beräknat. Bland annat krävdes en annan, mer kostsam schaktteknik än den man räknade med i genomförandebeslutet. Fördyringar uppstod även på projektet försenades väsentligt.

För projektet togs ett reviderat genomförandebeslut juni 2020 med ökade investeringsutgifter om 21 mnkr.

På grund av att tilläggsarbeten uppstod under projektets gång till följd av bristfälliga projekteringshandlingar ska staden få skadestånd i form av en kostnadsersättning om 0,5 mnkr från projektören. Staden inväntar i nuläget beslut om ersättning.

Sedan det reviderade genomförandebeslutet har projektet följt tidplanen och resulterat i ett utfall i enlighet med beslut.

Måluppfyllelse

Projektet är framtaget utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget att värna blandade upplåtelseformer och att koppla samman stadens delar samt att utveckla kollektivtrafiknära lägen. Den slutgiltiga exploateringen innehåller 235 hyresrätter. HEFAB har uppfört 136 hyresrätter, en förskola och ett LSS-boende. Familjebostäder har uppfört 99 hyresrätter varav en del är i ett kollektivboende, dessutom har det tillkommit en lokal i bottenvåning som idag inrymmer ett café.

Miljökonsekvenserna för dagvatten och ekhabitat har utretts och hänsyn har tagits i planeringen. Skyddsvärda träd på kvartersmark och allmän platsmark har bevarats i enlighet med detaljplan. Dessutom planterades sju nya ekar längs gata.

Bolaget har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 63,2 mnkr. Utgifterna avser stadens arbeten på allmän platsmark. De sammanlagda inkomsterna uppgår till 5,9 mnkr, vilket i huvudsak utgörs av ersättning för nyförläggning av ledningar.

Staden inväntar ett skadeståndsbelopp på 0,5 mnkr från projektör då projektets utförande dragit ut på tid på grund av bristfälliga projekteringshandlingar.

Marken har upplåtits med tomträtt med avgäldsintäkter om ca 2 mnkr per år.

Utgifter	Utfall	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Allmän platsm. Gata, mnkr	44,8	43,9	0,9
Allmän platsm. Belysning, mnkr	1,2	0,3	0,9

Inkomster	Utfall	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Allmän platsm. Ledningar, mnkr	5,9	5,9	-

Ovanstående tabell redovisar de största kostnadsavvikelserna i projektet jämfört med reviderat genomförandebeslut.

Stadens arbete med gatan på allmän platsmark ökade med 0,9 mnkr jämfört med uppskattad budget i det reviderade genomförandebeslutet p g a en del dyrare lösningar som krävdes jämfört med projekteringshandlingar.

Arbetet med belysning på allmän platsmark fördyrades med 0,9 mnkr på grund av komplikationer under genomförandet. Det var inte tydliggjort vilka stolpar som skulle omplaceras, vilket ökade utgiften för byggledning och kontroll som inkluderats i denna post.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,4 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 2,5 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 2,1 mnkr.

Riskfaktorer

Efter det reviderade genomförandebeslutet bedömdes inga större risker återstå under projektets genomförande. Vikten av samordning med byggaktörerna lyftes däremot upp som en

väsentlig del för att kunna genomföra arbetet som planerat.
Projektet har kommit i mål utan några svårigheter i
samordningen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner
slutredovisningen.

Slut