

2025-04-14

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2016-1130

Reviderat genomförandebeslut avseende budget för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré, fastighet Erstavik 26:1, 26:109–118 med flera, Fisksätra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré med -3 miljoner kronor netto, för år 2025–2027. Detta fördelat på -2 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1 miljoner kronor i investeringsutgifter. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 2 nedan.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré med -2,5 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på -0,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1,6 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter såsom gåvor och framtida driftskostnader, som genereras av stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett negativt netto om cirka -6,3 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 45,6 miljoner kronor i inkomster, samt i -51,9 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser reviderad budget för stadsbyggnadsprojektet Fisksätra entré då de prognosticerade utgifterna ökat och inkomsterna minskat. Stadsbyggnadsprojektet syftar till att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och lokaler på ytor som idag är ianspråktagna av markparkering. Totalt byggs cirka 375 bostäder, ett äldreboende med cirka 80 platser och en förskola med sex avdelningar. Den trafikseparerade strukturen bryts upp och Fisksätravägen byggs om till en gata där alla trafikslag samsas.

Under genomförandet av projektet har Stena Fastigheter bestridit fakturor och hänvisat till exploateringsavtalet där det inte framgår att kommunen har rätt att fakturera all upparbetad tid inom stadsbyggnadsprojektet, till exempel interna ekonomiska uppföljningar, kommunikation, politiska avstämningar med mera. Avtalet reglerar enbart rätten att fakturera arbetstid direkt hänförlig till ombyggnation av Fisksätravägen. Utöver detta har merkostnader uppstått som inte var förväntade vid genomförandebeslutet. På grund av ökade kostnader samt att all tid inte kan faktureras behöver stadsbyggnadsprojektet söka utökad budget.

Exploatören bygger ut och bekostar allmän plats inom projektet vilket gör att budget och kalkylunderlag tas fram av exploatören. Den allmänna platsen i projektet lämnas över som en gåva till kommunen och gåvovärdet, som ska kalkyleras av exploatören är i dagsläget uppskattat till cirka 30 miljoner kronor. Projektets totala netto inklusive övriga kalkylposter, vilket inkluderar bland annat gåvovärdet, framgår av beslutspunkt 3 ovan.

Projektet är under genomförande och tidplanen och budgeten är baserad på att ombyggnationen av Fisksätravägen ska pågå till senast den 31 december 2030 enligt avtal. Om tidplanen förlängs kommer ett reviderat beslut behövas.

Budget föreslås tilldelas för Fisksätra entré för år 2025–2027, samt beviljas för år 2028 och framåt, med totalt -5,5 miljoner kronor i netto. Detta fördelat på -2,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och -2,6 miljoner kronor i investeringsutgifter. Observera att projektet återlämnar budget om cirka 2,9 miljoner kronor i inkomster.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Fisksätra entré syftar till att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och lokaler på ytor som idag är ianspråktaga av markparkering. Detaljplanen för Fisksätra entré vann laga kraft den 1 september 2021 och omfattar sju kvarter med cirka 375 bostäder, ett äldreboende med cirka 80 platser och en förskola på sex avdelningar. Den trafikseparerade strukturen bryts upp och Fisksätravägen byggs om till en gata där alla trafikslag samsas.

Exploateringsavtal tecknades efter beslut i kommunfullmäktige den 20 april 2020, § 133.

Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna för utbyggnaden av kvartersmarken och den allmänna platsmarken. Exploatören Stena Fastighets AB ska enligt avtalet dels genomföra byggnationen inom kvartersmark, dels projektera, utföra och bekosta ombyggnationen av Fisksätravägen till en mer levande och tillgänglig gata för alla trafikslag. Det är även överenskommet att projektet ska samordna sig med andra anslutande projekt i Fisksätra.

I exploateringsavtalet framgår att kommunen ska fakturera Stena Fastigheter enligt löpande räkning avseende utgifter som avser Stena Fastigheters ombyggnation av Fisksätravägen. Kommunen har även rätt att fakturera verifierade utlägg. I tjänsteskrivelsen till kommunfullmäktiges beslut om exploateringsavtal den 20 april 2020, § 133 angavs att all kommunens interna tid ska faktureras. Under genomförandet har parterna gemensamt tolkat avtalet att kommunen enbart har rätt att fakturera tid som avser ombyggnationen av Fisksätravägen. Det innebär att arbetstid som avser interna ekonomiska uppföljningar, projektkommunikation, samordning med andra projekt och avstämningar med politik eller liknande inte är faktureringsbart enligt avtalet.

Projektets omfattning har utökats då det under genomförandet har uppdagats en rad förhållanden vilka inte varit förutsägbara vid genomförandebeslutet. Det rör bland annat en tillbyggnad av centrumbyggnaden som har påverkat kommunala anläggningar och behov av en provisorisk lösning innan byggstarten av ombyggnaden av Fisksätravägen.

Stadsbyggnadsprojektet behöver därför söka utökad budget på grund av högre kostnader samt lägre inkomster än tidigare budgeterat.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Ombyggnationen av Fisksätravägen, som Stena Fastigheter ska genomföra, planeras att handlas upp under 2025 och byggnationen av Fisksätravägen beräknas starta under 2025-2026. Hela sträckan är inte möjlig att bygga om på en gång då Fisksätra kulturhus har tillfälligt bygglov fram till och med 2029. Kulturhuset är placerat på den projekterade gång- och cykelbanan, och därmed är delar av Fisksätravägen inte möjliga att utföra förrän byggnaden är riven. Det kommer således att bli en tillfällig utformning av Fisksätravägen mellan Harrgatan och Fisksätra torg till dess att kulturhuset rivs. Den slutgiltiga ombyggnationen av denna del av Fisksätravägen beräknas därför ske under 2029-2030. Den totala ombyggnationen av Fisksätravägen är bedömd att kosta ungefär 30 miljoner kronor och kommer att överlämnas till kommunen som en gåva.

Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budget för stadsutveckling. Den del av budgeten som ligger efter den treåriga budgeten för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Fisksätra Entré	18,8	-16,6	2,2	-2,9	-2,6	-5,5	15,9	-19,2	-3,3

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Budget																	Årsbudget 2026			2027			Årsbudget 2028=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum						
=>2024																	2025																			
																	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Fisksätra Entré																																				
Projektbudget beviljad tom 2024																	18,8	-16,6	2,2			0,0			0,0			0,0			0,0	18,8	-16,6	2,2	KF	2020-11-16
Utredningsbeslut																			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut																			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut																	0,0	-1,4	0,0	-1,4	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,6	-2,5	-2,9	-2,6	-5,5	KF	Aktuellt ärende		
Total																	18,8	-16,6	2,2	-1,4	0,0	-1,4	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,6	-2,5	15,9	-19,2	-3,3		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Fisksätra Entré	2025	2026	2027	2028=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	-0,4	0,0	-0,3	-0,7
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturerering ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	-1,4	-0,3	-0,3	-0,9	-2,9
Summa	-1,4	-0,7	-0,3	-1,2	-3,6

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Antagen detaljplan	2020-05-18	Kommunfullmäktige, § 133
Laga kraftvunnen detaljplan	2021-09-01	
Genomförandebeslut	2022-10-24	Kommunstyrelsen, § 9
Byggstart kvartersmark	Kvartal 4, 2022	
Byggstart allmän platsmark	Kvartal 4, 2025	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 4, 2031	
Slutredovisning	Kvartal 2, 2032	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bygger ut allmän plats inom stadsbyggnadsprojektet och lämnar över den allmänna platsen som en gåva till kommunen. En mindre markintäkt om cirka 2,4 miljoner kronor är redan erlagd till kommunen.

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som till exempel markförsäljning, bedöms generera ett negativt netto till kommunen om cirka -6,3 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 45,6 miljoner kronor i inkomster, samt i -51,9 miljoner kronor i utgifter. Tidigare har stadsbyggnadsprojektet redovisat ett positivt projektnetto om 2,2 miljoner kronor, fördelat på 48,8 miljoner kronor i inkomster och -46,6 miljoner kronor i utgifter.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

Projektet har inte tagit fram en kalkyl för utbyggnadskostnaderna av Fisksätravägen då detta är ett projekt där kalkylansvar ligger hos exploatören.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet är under genomförande och tidplanen är baserad på att ombyggnationen av Fisksätravägen slutförs enligt avtal senast den 31 december 2030. På grund av osäkerheter i världsekonomin kan tidplanen behöva komma att revideras i framtiden vilket gör att projektet skulle behöva följa upp projektets genomförande under längre tid. Om detta skulle bli fallet finns det en risk för att projektet behöver utöka budgeten.

Ekonomiska risker

Exploatören bygger ut och bekostar allmän plats inom projektet. Den allmänna platsen ska lämnas över till kommunen som en gåva. Det prognosticerade gåvovärdet uppgår till 30 miljoner kronor. Gåvovärdet ingår inte i det för projektet budgeterade medlen, men påverkar kommunens ekonomi om det skulle visa sig att kostnaderna överskrider

prognosticerat gåvovärde. Inklusivt gåvovärdet och övriga ej budgeterade poster blir resultatet ett negativt netto om cirka -6,3 miljoner kronor för detta projekt.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Redan upparbetade kostnader som inte är möjliga att fakturera kommer att medföra lägre inkomster än tidigare budgeterat, vilket i så fall redovisas i projektets slutrapport. Om stadsbyggnadsprojektet inte beviljas en utökad budget avseende kostnader finns ingen möjlighet att fortsatt följa upp exploateringsavtalet efter det att tidigare beviljad budget sedan tidigare är upparbetad.

Alternativ till tilldelning av budget

Ett alternativ är att tilldela budget för de upparbetade kostnader som inte är möjliga att fakturera och därefter sluta följa upp exploateringsavtalet, bortsett från ombyggnationen av Fisksätravägen, samt avsluta arbete med intern administration, ekonomiuppföljning och kommunikationsinsatser. Den största delen av de kostnader som inte är möjliga att fakturera är dock redan upparbetade.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte få några konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslaget till beslut bedöms inte få några konsekvenser för klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 april 2025
Bilaga 1. Ärendeöversikt

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Paulina Lindroos
Projektledare
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Robin Westerberg
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Beslutet ska skickas till

- -