

**Handläggare**  
Maria Salenius  
08-508 265 45

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-09-24

## **Skola och bostäder inom Brandstegen 1 och del av Midsommarkransen 1:1**

### **Reviderat genomförandebeslut**

#### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 och Brandstegen 1, sammanslagning av projekten Brandstegen och Bäckvägen, omfattande investeringsutgifter om 197,1 mnkr och investeringsinkomster om 11,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta genomföra projektet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 45  
Växel 08-508 276 00  
maria.salenius@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Nina Morling  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Syftet med projektet är att möjliggöra en ny skola och ny bostadsbebyggelse i Midsommarkransen.

Detaljplan för fastigheten Brandstegen 1 m.m. i stadsdelen Midsommarkransen antogs av kommunfullmäktige 2016-12-12 och vann lagakraft 2017-10-09. Inom planen planeras för en ny grundskola med ca 1000 elever vid Hägerstens före detta brandstation intill Enbackens park och bostäder i korsningen Tellusborgsvägen – Bäckvägen.

Detaljplan för fastigheten del av Midsommarkransen 1:1 invid Brevstället antogs av stadsbyggnadsnämnden 2017-11-09 och vann laga kraft 2017-12-14. Inom planen planeras för bostäder i korsningen Cedergrensvägen-Bäckvägen.

Bostäderna omfattar ca 86 stycken bostadsrättslägenheter om ca 6800 kvm ljus BTA bostadsyta och med ca 200 kvm BTA lokaler. Skolan planeras innehålla ca 14 300 kvm BTA. Till detta kommer stadens omfattande arbeten med gatuombyggnad, ledningsomläggningar samt parkombyggnad av Enbackens park samt rivningsarbeten av byggnader.

Dessa två detaljplaner planerades tidigare att genomföras i två separata projekt, projektet Brandstegen (skola och bostäder) och projektet Bäckvägen (bostäder) men i genomförandeskedet har det visat sig lämpligt att samordna dessa i ett gemensamt projekt (Brandstegen) och med en gemensam projektbudget.

Kommunfullmäktige antog 2016-12-12 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 112,3 mnkr för projektet Brandstegen (Dnr E2015-00963). Exploateringskontoret tog 2017-11-09 ett genomförandebeslut på delegation omfattande investeringsutgifter om 8,7 mnkr för projektet Bäckvägen (Dnr E2017-03532). Totalt var således investeringsutgiften för de båda projekten ca 121 mkr genom summan av respektive genomförandebeslut.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter för det nu sammanslagna projektet med 76,1 mnkr totalt sett jämfört med de två tidigare separata genomförande besluten. De ändrade förutsättningarna beror framför allt på högre utgifter för utredningar, projektering, projektledning, byggande av allmänplatsmark med gata och park, marksanering och ledningsomläggning.

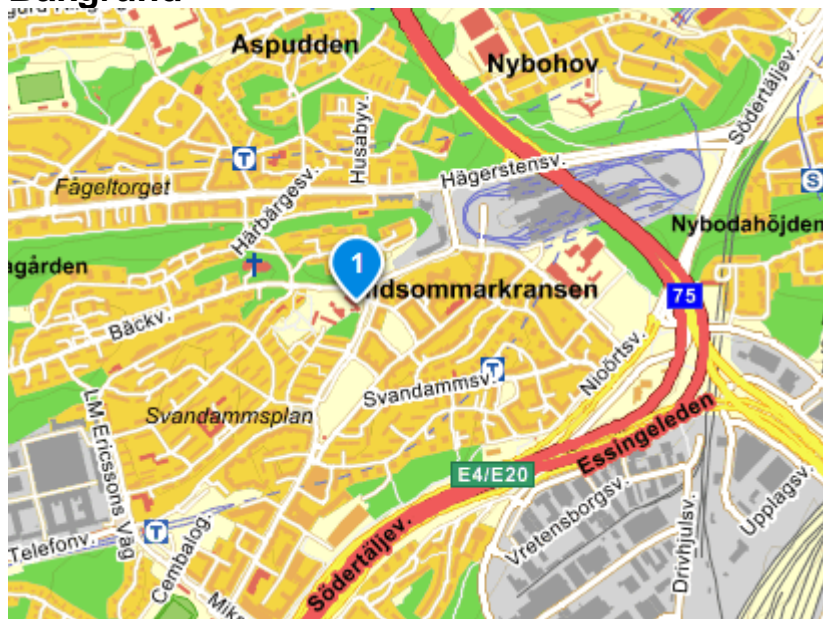
Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till ett negativt nettonuvärde om 5 mnkr för projektet Brandstegen (skola och bostäder) och till ett positivt nettonuvärde om 33 mnkr för projektet Bäckvägen (bostäder).

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar när tidigare nedlagda utgifter och inkomster inkluderas ett positivt nettonuvärde om 3 mnkr för projektet. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 197,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 %.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner ökade investeringsutgifter med 76,1 mnkr, till totalt 197,1 mnkr. Detta så att den pågående markentreprenaden inför byggnation av skola och bostäder kan fullföljas.

## Bakgrund



*Karta som visar projektets geografiska läge i Midsommarkransen, markerat som en blå symbol med 1.*

## Historik och sammanslagning av två projekt

Syftet med projektet är att möjliggöra en ny skola och ny bostadsbebyggelse i Midsommarkransen. En större ombyggnad av Bäckvägen och Tellusborgsvägen, Cedergrensvägen, Oktobergatan och Enbackens park ingår i projektet samt omfattande ledningsomläggning. Planen syftar också till att förbättra trafikmiljön kring skolan samt gåendes och cyklisters rörelse dels mellan Aspudden och Midsommarkransen, dels mellan parkerna Svandammsparken, Enbacken och Julikullen.

Tre av brandstationens byggnader ska bevaras och inkluderas i ny skola. Delar av Enbackens park tas i anspråk för skolgård men parken och skolgården ska i det nya utförandet utformas som en helhet. Fastighetskontorets byggnad med öppenförskola i Enbackens park samt en förskola i hyrda paviljonger (stadsdelsförvaltningen) invid brandstationen berörs också av projektet då dessa verksamheter måste omlokaliseras till andra platser och lokaler samt att dessa byggnader rivs eller bortforslas för att möjliggöra projektet. Exploateringskontoret bekostar rivningen av den öppnaförskolan.

Två detaljplaner planerades inledningsvis att genomföras i separata projekt, projektet Brandstegen (skola och bostäder) och projektet Bäckvägen (bostäder) men i genomförandeskedet har det visat sig lämpligt att samordna dessa i ett gemensamt projekt och med en gemensam projektbudget. Detta på grund av att bl.a. fjärrvärmearbetet med ledningar till Bäckvägen är projekterat och upphandlat inom Brandstegens entreprenad och att dessa projekt pågår parallellt i tiden.

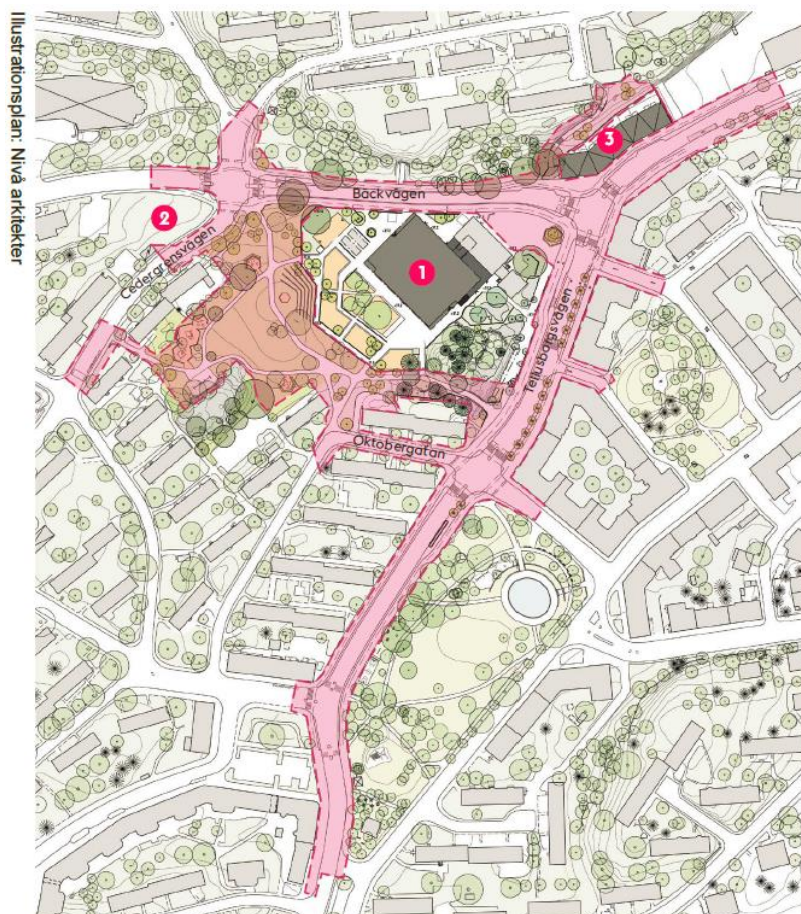
Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab) ska bygga skolan och Besqab Bostadsmark I AB samt Belatchew Fastigheter AB (Belatchew) ska bygga bostäderna. Sisab fick markanvisning i augusti 2013, Besqab i maj 2015 och Belatchew i februari 2015.

Målet är att stadsdelens invånare ska få tillgång till en F-9-skola för ca 1000 elever och ett tillskott på bostäder om ca 86 stycken bostadsrättslägenheter om ca 6800 kvm ljus BTA bostadsyta och ca 200 kvm BTA lokaler. Bostäderna fördelas med ca 50 st bostadsrättslägenheter om ca 4 600 kvm ljus BTA inom Besqabs projekt och 36 st bostadsrättslägenheter om ca 2 400 kvm ljus BTA inom Belatchews projekt.

I Program för Aspudden-Midsommarkransen från 2013 pekades platsen ut för lokaliseringen av skolan. I utredningen "Skolbyggnation för ett växande Stockholm" från 2011 föreslogs ett antal nya skolor byggas för att möta den stora elevantalsökningen i Stockholm. En av dessa skolor var tänkt att byggas i Midsommarkransen. Elevantalet i Hägersten-Liljeholmen har och kommer öka kraftigt. Den kraftiga elevantalsökningen beror på den omfattande bostadsbyggnationen som sker i stadsdelsnämndsområdet.

På grund av förseningar i projektet och för att möta det redan ökade skolbehovet startade Midsommarkransens grundskola hösten 2014. Skolan är belägen i befintliga lokaler i, och tillfälliga lokaler i anslutning till, Midsommarkransens gymnasium. När den nya skolan står klar kommer grundskolans verksamhet flytta in i den nybyggda skolan i Kv. Brandstegen 1.

Enligt 2019 års elevantalsprognos förväntas antalet elever i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndsområde att öka med 1600 fram till år 2028. Ökningen beror till stor del på den pågående nybyggnationen vilken främst är koncentrerad till områdets centrala och norra delar, Telefonplan, Midsommarkransen och Liljeholmen. Midsommarkransens grundskola, med en planerad kapacitet för ca 1000 elever, kommer vara en viktig pusselbit i att tillgodose elevplatserna.



*Översiktsbild med projektområdet i rosa i Midsommarkransen. Byggaktörer som markanvisats är markerade med 1 till 3 och är följande; 1.SISAB, 2.Belatchew och 3.Besqab.*

## Genomförandeinformation

Genomförande av ovanstående kräver omfattande ombyggnad av allmän platsmark såsom gator och park samt omfattande ledningsomläggning. Det är framförallt anpassningar för att skolan med skolgård ska kunna få plats vid Enbackens park och för att få säkrare trafiksituation för skolbarnen som gör att investeringarna blir omfattande. Även bostadsbyggnationen som Besqab ska göra kräver omfattande ledningsomläggning och ombyggnad av gata.

Marksanering krävs inom projektet både inom kvartersmark och allmänplatsmark. Projektet bidrar även med grönkompensation till Svandammsparken där Trafikkontoret genomför ett större projekt.

Inom området finns flera ledningar som måste flyttas. Det innebär ett omfattande arbete och som staden ska samordna inom projektet. Ledningsomläggningen är komplex och kostsam då arbetet medför stora mängder med schaktarbeten och spräcknings- och sprängningsarbeten.

Den gamla brandstationen bestod av ett flertal byggnader såsom vagnhall, administrationsbyggnad, bostadshus, slangtorn och en mindre idrottshall. I Program för Aspudden-Midsommarkransen från 2013 poängterades att vissa byggnader bör bevaras. Vagnhallen och administrationsbyggnaden med länkbyggnad emellan sparas och blir del av den nya skolan. Övriga byggnader revs 2019 av Exploateringskontoret för att kunna få till en funktionell skola på platsen. Där fanns också paviljonger med förskola i Enbackens park som stadsdelsförvaltningen Hägersten-Liljeholmen hyrde. Dessa har nermonterats och flyttats från platsen av stadsdelsförvaltningen under 2019.

Exploateringskontoret handlade upp en markentreprenör i början av 2019 och entreprenadarbetena påbörjades under våren 2019. Stadens markentreprenad och ledningsägarnas arbeten med omkoppling beräknas pågå till årsskiftet 2021/2022. Sisab påbörjade byggnationen av skolan under våren 2019 och skolstart i den nya skolan planeras preliminärt till vårterminen 2023. Belatchew startade sin produktion av bostadshuset under våren 2019. Besqab kan starta sin produktion av bostadshus först efter att staden genomfört sina arbeten med att flytta gata och ledningar och preliminär byggstart beräknas ske senast år 2022. Hela Brandstegen-projektet beräknas pågå till år 2024.

## Information utgiftsökning

Projektets utgifter har ökat i förhållande till genomförandebeslutet som togs i nämnden och kommunfullmäktige 2016 samt på delegation 2017. Det är framför allt utgiften för markentreprenaden och sanering som har ökat, men även utgifterna för utredningar, projektering och projektledning har ökat.

För mer detaljerad information om utgiftsökningen hänvisas till avsnittet ”Ekonomiska konsekvenser för staden”.

Till grund för genomförandebeslutet 2016 låg en kalkyl som baserades på en förslagshandling för området i tidigt skede, innan mer detaljerade systemhandlingar fanns färdiga. Ledningsägarna hade inte heller några systemhandlingar klara inför kalkylen och beslutet 2016. Detta medförde att omfattningen och utgiften av åtgärderna underskattades.

Därutöver har generellt undersökningar visat på högre föroreningshalter och en mera omfattande föroreningsutbredning än vad som tidigare var känt 2016. Kostnaderna uppskattas bli höga då det rör sig om en ökad mängd massor totalt. För mer detaljerad information om sanering och dess påverkan hänvisas till avsnittet ” Hur projektet uppfyller stadens mål” och rubriken ”Miljö”.

Genomförandet av projektet har även försenats till följd av en utdragen process för överklagande av detaljplanen för Brandstegen, vilket kan förklara en del av utgiftsökningen då entreprenadkostnaderna troligen ökat med tiden.

## Tidigare beslut

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning	Beslutat belopp (mnkr)
2013-08-29	ExpIN	Markanvisning av ett område inom fastigheten Brandstegen 1 till Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut gällande investeringsutgifter.	47 mnkr.

2014-04-18	SBN	Programmet för Aspudden och Midsommarkransen antogs.	
2014-12-11	SBN	Godkänt start-pm för detaljplaneläggning för fastigheten Brandstegen 1 och omgivande mark	
2015-02-19	ExplN	Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Belatchew Fastigheter AB (projektet Bäckvägen).	
2015-05-13	ExplN	Ett inriktningsbeslut togs på delegation inom exploateringskontoret (projektet Bäckvägen).	9,5 mnkr
2015-05-21	ExplN	Markanvisade ett område inom Midsommarkransen 1:1 till Besqab Bostadsmark I AB (Besqab). Reviderat inriktningsbeslut gällande investeringsutgifter (projektet Brandstegen).	78,6 mnkr.
2015-09-24	SBN	Godkänt start-pm för detaljplaneläggning för del av Midsommarkransen 1:1 (invid kv. Brevstället)	
2016-09-22	ExplN	Genomförandebeslut gällande investeringsutgifter för projektet Brandstegen	112,3 mnkr
2016-12-12	KF	Genomförandebeslut investeringsutgifter för projektet Brandstegen.	112,3 mnkr
2016-12-12	KF	Detaljplan för fastigheten Brandstegen 1 m.m. i stadsdelen Midsommarkransen, Dp 2014-06515-54, antogs och vann lagakraft först 2017-10-09 efter att ha varit överklagad. Skola intill Enbackens park och bostäder i korsningen Tellusborgsvägen – Bäckvägen (projektet Brandstegen).	
2017-11-09	SBN	Detaljplan för fastigheten del av Midsommarkransen 1:1 (invid	



		Brevstället), Dp 2015-11661-54, antogs och vann laga kraft 2017-12-14, bostäder i korsningen Cedergrensvägen-Bäckvägen (projektet Bäckvägen)	
2017-11-09	ExplN	Beslut överenskommelse om exploatering med överlåtelse för bostäder till Belatchew Fastigheter AB.	
2017-11-09	ExplN	Genomförandebeslut på delegation inom exploateringskontoret avseende investeringsutgifter för projektet Bäckvägen.	8,7 mnkr

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har därefter tecknats med Sisab och överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har tecknats med Besqab. samt tecknats med Belatchew. En ny fastighet, Brevstället 2 har bildats i enlighet med detaljplanen och överlåtelse av fastigheten skedde i februari 2019 till Belatchew.

### Ekonomiska konsekvenser för staden

Kommunfullmäktige antog 2016-12-12 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 112,3 mnkr för projektet Brandstegen. Exploateringskontoret tog 2017-11-09 ett genomförandebeslut på delegation omfattande investeringsutgifter om 8,7 mnkr för projektet Bäckvägen. Totalt var investeringsutgiften för de båda projekten ca 121 mkr genom summan av respektive genomförandebeslut.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter för, det nu sammanslagna, projektet om 76,1 mnkr totalt sett jämfört med de två tidigare separata genomförandebesluten 2016 och 2017. De ändrade förutsättningarna beror framför allt på högre utgifter för utredningar, projektering, projektledning, byggande av allmänplatsmark, marksanering och ledningsomläggning, se Tabell 1 nedan.

En beräknad inkomst från de berörda ledningsbolagen om ca 10 mkr har även tillkommit i den reviderade budgeten för 2020 enligt tecknade genomförandeaftal med ledningsbolagen.

Tabell 1: Beskrivning av utgiftsökningen för olika utgiftskategorier jämfört med kalkyl och beslut från 2016.

Utgiftskategori	Beskrivning utgiftsökning
Entreprenad gatuombyggnad och parkombyggnad, markarbeten för ledningar inkl material ledningar	<b>Utgiftsökning bedöms till ca 48 mnkr.</b> Ökning från 2016 års uppskattade utgiftskalkyl jämfört med upphandlad markentreprenad 2019 och avtal med ledningsägarna samt inkl. en känd större ÄTA-utgift pga spräckning av berg.
Rivning	<b>Utgiftsökning ca 2 mnkr.</b> Upphandlingar av rivningsentreprenader för byggnader (öppen förskola i parken och del av brandstationen) genomfördes till sommaren 2019.
Marksanering	<b>Utgiftsökning bedöms till ca 24 mnkr.</b> Marksaneringsutgifterna var 2016 var kalkylerad till 8,5 mkr. Gatu- och parkmark har tillkommit utöver tidigare bedömda saneringsutgifter som endast omfattade kvartersmarken vid brandstationen. I maj 2020 beräknas saneringsutgiften till ca 26 mkr för gata och park. Därtill beräknas ytterligare 6,3 mkr för sanering av Sisabs mark tillkomma för staden.
VA-anslutning	<b>Utgiftsökning bedöms till ca 1 mnkr.</b> En ny större VA-anslutning till tomträten för skolan krävs vilket inte var med i kalkylen 2016
Utredningar, projektering, byggledning, projektledning och ledningssamordning	<b>Utgiftsökning bedöms till ca 14 mnkr.</b> Utredningar, projektering, byggledning och projektledning har blivit mer omfattande och tidskrävande än beräknat från och med systemhandlingskedet. Projekteringen har kostat mer p.g.a. att det är ett komplext projekt som involverar många aktörer. Detaljprojekteringen visade sig bli mer tidskrävande och dyrare än beräknat främst till följd av behovet av ytterligare utredningar, gällde t.ex. provisorier, riskanalyser och omhändertagande av föroreningar. Ledningssamordning och samordning mellan övriga discipliner var också tidskrävande i projektet. Arbetet som krävdes för en genomarbetad mängdförteckning till upphandlingen och att inkludera ledningsägarnas underlag var underskattad.

## Information projektekonomi och inkomster

Besqab ska efter fastighetsbildning förvärva mark för bostäder med 14 400 kr per ljus BTA och för kommersiella area med 4 600 kr per ljus BTA (värdebidpunkt mars 2015). En preliminär köpeskilling i prisnivå 2020 för bostäderna motsvarar ca 16 103 kr per ljus BTA och för de kommersiella lokalerna 5 968 kr per BTA (baserad på ett omräknat pris med värdebidpunkt juni 2020).

Marken för skoländamål avses upplåtas med tomträtt till Sisab.

Sisab köper de byggnader som beslutats sparas på fastigheten. Överenskommet pris för byggnaderna är 5,36 miljoner kronor. Köp av byggnader genomfördes 2019 då Sisab måste påbörja renoveringen av dessa och byggnationen av skolan innan tomträtten kan upplåtas.

En ny fastighet, Brevstället 2, har bildats i enlighet med detaljplanen för Bäckvägenprojektet. Efter genomförd fastighetsbildning har Belatchew förvärvat marken till en köpeskilling om 39,714 mnkr och överlåtelse av fastigheten skedde i februari 2019.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen har stått för plankostnader och bolagen står för övriga kostnader som hör till byggnationen av de nya husen respektive ombyggnad av befintliga hus som ska sparas.

Kontoret bedömer att exploateringen innebär ett överskott för staden efter sammanslagningen av de två ursprungliga projekten och ger ett positivt nettonuvärde om 3 mnkr om tidigare nedlagda utgifter och inkomster inkluderas.

I detta ärende uppgår investeringen till ca 197,1 mnkr.

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

Försäljningsinkomsten beräknas totalt bli 121,6 mnkr genom sammanslagningen av projekten. Beslut om försäljningar har redan fattats i och med de tidigare två separata genomförandebesluten och omfattas därför inte inom detta reviderade genomförandebeslut.

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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för det aktuella och sammanslagna projektet Brandstegen/Bäckvägen redovisar inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster blir ett positivt nettonuvärde om 3 mnkr motsvarande 13 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>

Marken kommer att dels upplåtas med tomträtt och dels säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,69.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 197,1 mnkr, varav 38,1 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av allmän plats med gata och park inklusive ledningsflyttar samt marksanering.

Skolan som uppförs är inte en direkt konsekvens av projektet som genomförs men kontoret har ändå gjort en skuggkalkyl inklusive skolutgiften. Skolan är en del av genomförandet av programmet för Midsommarkransen –Aspudden.

Investeringsutgifter för skolan beräknas uppgå till 496,5 mnkr. (enligt offert 2018 från Sisab till Utbildningsförvaltningen). En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på 732,1 mnkr, varav 197,1 mnkr är Exploateringskontoret utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projektet inklusive skolan redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 493 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Skola ska betjäna boende i hela området och inte bara de nya bostäder som detta projekt genererar.

---

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

Inkomsterna beräknas till ca 11,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägarna. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning till bostäder och lokaler beräknas till 121,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 105,3 mnkr.

Vid markförsäljningarna ska Belatchew och Besqab stå för VA-anslutning m.m. medan staden står för VA-anslutningen vid tomträtten för skolan med Sisab (övriga anslutningsavgifter bekostas dock av Sisab).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 614 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102%.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen och byggande av hus med bostöder och skola står bolagen för.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 197,1 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 11,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-38,1	-96,3	-49,2	-0,8	-12,7	0,0	-197,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	11,7	0,0	0,0	11,7
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-38,1</b>	<b>-96,3</b>	<b>-49,2</b>	<b>10,9</b>	<b>-12,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-185,3</b>
Försäljningsinkomst	45,1	0,0	76,6	0,0	0,0	0,0	121,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	2,4	2,4	2,4	2,4	max 2,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	max -1,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6	max -3,6	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	60,2	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 105,3
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>62,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>-2,8</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 5,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 105,3 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Markentreprenaden startade under våren 2019 till en upphandlad anbudssumma om ca 79 Mkr, dock finns det risker för ändringar och tillägg under entreprenadtiden p.g.a. det omfattande arbetet med markentreprenaden för gata, park och ledningsarbeten samt sanering som kan visa sig under genomförandet. Om oväntade produktionsproblem uppstår, och som även kan innebära tidsförskjutningar för delar av stadens arbeten eller ledningsägarnas arbeten, kan det medföra vissa utgiftsökningar. Miljösaneringen är uppskattad i en mängdförteckning till förfrågningsunderlag och anbud men det faktiska utfallet kan variera mot de kalkyler som finns framtagna inför det senaste budgetunderlaget.

Utgifter för ändringar och tillägg i entreprenaden (sk ÄTA) samt risk för hela projektet är hanterat i nuvarande budgetkalkyl.

## Slutsats-ekonomi

Utgifterna har påverkats under projektets gång. Projektets utgifter har ökat i förhållande till genomförandebeslutet som togs i nämnden och kommunfullmäktige 2016 samt på delegation 2017.

Det är framför allt utgiften för markentreprenaden, sanering och ledningsflytt som har ökat, men även utgifterna för utredningar, projektering och projektledning har ökat. Till grund för genomförandebeslutet 2016 låg en kalkyl som baserades på en förslagshandling för området i tidigt skede, innan mer detaljerade systemhandlingar fanns färdiga. Ledningsägarna hade inte heller några systemhandlingar klara inför kalkylen och beslutet 2016 i Brandstegen. Detta medförde att omfattningen och utgiften av åtgärderna underskattades.

Sannolikheten att investeringens utgifter ökar ytterligare i någon större omfattning bedöms som relativt små i nuläget då entreprenadupphandlingen är klar och genomförande har kommit halvvägs. Det finns även med utgiftsposter i budgetunderlaget för att hantera ändringar och tillägg under entreprenadtiden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostads- och skolbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget och projektet möter väl de mål som där beslutats. Staden har ambition att ge förutsättningar för bygge av bostäder med blandade upplåtelseformer. Midsommarkransen är utpekad som en del av ytterstaden som ska förtätas och ges mer stadslig karaktär. Det var med detta i åtanke som Program för Aspudden-Midsommarkransen togs fram. Detta projekt realiserar en viktig del av det programmet, nämligen den centralt placerade skolan i Midsommarkransen. Dessutom tillförs bostäder i området.

I programmet för Aspudden och Midsommarkransen (som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2014-04-18) har platsen bedömts lämplig för bostäder. Tanken med programmet har bl. a. varit att knyta ihop de två stadsdelarna med tätare bebyggelse och förstärka stråk mellan Aspudden och Midsommarkransen, vilket det här projektet bidrar till. Projektet stöder översiktsplanens strategi att stärka centrala Stockholm. Projektet kommer genom bestämmande om lokaler i bottenvåning att bidra till strategin om "levande bottenvåningar" och därmed till målet att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Projektet ligger i närhet av tunnelbanestationer och svarar därmed väl mot stadens investeringsstrategi om att bygga bostäder i goda befintliga kollektivtrafiklägen.

Projektet kommer också att förbättra för cyklister i Midsommarkransen då de får bättre trafiklösningar och de som flyttar in i de nybyggda bostäderna kommer att ha goda möjligheter att cykelpendla till jobb och skola. Skolan kommer att göra så att många människor rör sig i området, det ger liv åt stadsdelen.

## Miljö

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

Utöver markundersökningar har även grundvattnet och framför allt länshållningsvatten undersökts och kontrollerats. Avseende hantering av länshållningsvatten så har detta stämts av med Stockholm vatten för att undvika onödig belastning på ledningsnätet.

Markprover visat på att framför allt de idag asfalterade ytorna inom arbetsområdet innehåller höga halter av miljöstörande ämnen. Vid detaljprojekteringen har även en utökad provtagning identifierat flera områden med förhöjda föroreningshalter än vad som var känt tidigare. Även högre föroreningshalter än vad som var känt tidigare har påträffats. Bitvis överskrider halterna gränsen för farligt avfall vilket är dyrt att omhänderta. Staden tar även en stor del av kostnaden för sanering vid den gamla brandstationens markområde där SISAB bygger skola. enligt avtalet om exploatering. Pågående entreprenad har utökats med ytterligare områden och även inom dessa har det påträffats markföroreningar.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Stor vikt har lagts vid bevarande av viktiga träd i området inom det tidigare Brandstegen-projektet och att maximera kvarvarande parkyta. Satsningar på grönyta görs dels i Enbackens park men också i närliggande Svandammsparken. I Svandammsparken bidrar projektet med närmare 10 mnkr till Trafikkontorets pågående projekt i parken. Den grönkompensation som görs i Svandammsparken och belastar detta projekt avser även kompensation för närliggande projekt i området som avser Martallen, tidigare Bäckvägen och Svandammsplan. Tidsmässigt går det inte att lägga grönkompensation från dessa projekt i ett senare skede till parken då investeringarna måste ske i nutid.



Stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret deltar också i satsningarna i Svandammsparken. Där behövs en ny plaskdamm, nya träd mm. Dessutom tillkommer grönyta som läggs till Svandammsparken mot Tellusborgsgatan.

## Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har studerats under detaljplanprocessen. Bolagen ska följa Stadens riktlinjer vid exploateringen för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

## Påverkan på barn

Projektet arbetar med säkra skolvägar. Högsta tillåtna hastighet för bil kommer att sänkas på Tellusborgsvägen och Bäckvägen till 30 km/timme.

Parken Enbacken kommer att vara tillgänglig för barnen på skolan så att den blir som en grön förlängning av skolgården. Sammanlagt minskar parkytan i stadsdelen men avsikten är att parken ska fyllas med bättre innehåll för en bredare publik.

Bostäderna ligger i direkt anslutning till en park (Ekbacken). Den planerade skolan ligger nära bostäderna vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1% av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har medel om 1 mkr från det tidigare Brandstegen-projektet avsättas för inköp av skulpturer av konstnär Eva Lange till Enbackens park. Därtill kommer kostnader för markarbeten och fundament mm som ingår i markentreprenaden.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Staden handlade upp markentreprenaden under våren 2019 och rivningsarbetena i park och brandstation under sommaren 2019. Arbetena igångsattes under kvartal 2 år 2019 och beräknas vara färdiga till årsskiftet 2021/2022.

Sisab har påbörjat byggnationen av skolan under våren 2019 och skolstart i den nya skolan planeras till vårterminen 2023.

Belatchew har startat sin produktion av bostäder under våren 2019 och inflyttning beräknas ske hösten 2020. Besqab kan starta sin bostadsproduktion först efter att staden genomfört sina arbeten med att flytta gata och ledningar, preliminär byggstart beräknas kunna ske tidigast 2022 av dessa bostäder. Hela projektet beräknas pågå till år 2024.

En ny fastighet, Brevstället 2 har bildats i enlighet med detaljplanen för Bäckvägen-projektet och överlåtelse av fastigheten skedde i februari 2019 till Belatchew. Tomträttsupplåtelse till Sisab och överlåtelse av mark till Besqab ska ske då gatuombyggnad och ledningsomläggning är utförd, preliminärt vid årsskiftet 2021/2022.

### **Risker och osäkerheter**

Buller från byggnadsarbeten och byggtrafik kan uppstå under genomförandet men ska hållas inom riktvärdena.

Övriga entreprenadrisker är kopplade i huvudsak till ekonomiska risker p.g.a. tillkommande arbeten som beskrivits tidigare i detta tjänsteutlåtande. Marksaneringen är tex en osäkerhetsfaktor både vad gäller tidsåtgång och kostnader. Kommande ledningsflyttar är också svåra att förutse eventuella tillkommande kostnader för tex markarbetena med sprängning eller spräckning av berg eller ökande kostnader från de ledningsägande bolagen av material eller provisorier.

### **Kommunikation**

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2020-06-24.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Medel bör tillföras projektet så att det kan genomföras i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och tecknade avtal. Stadens arbeten är nödvändiga för att kvartersmarken ska kunna upplåtas för ändamålet i detaljplanerna och för att de allmänna ytorna ska kunna färdigställas och användas för avsett ändamål. Projektet möjliggör en ny nödvändig skola för området och bostadsbyggande i ett attraktivt läge i Midsommarkransen.

Både bostäder och skola byggs enligt vad som föreslagits i Program för Aspudden-Midsommarkransen. De omdaningar som planeras för allmän platsmark kommer att innebära en förbättrad trafiksituation för gång och cykel och det idag breda gaturummet

kommer att användas mer effektivt. Parkmarken kommer att minska sett till ytan men stora förbättringsåtgärder kommer att läggas på Enbacksparken och Svandammsparken.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal