

**Handläggare**  
Matilda Lewis  
08-508 269 74

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-04-23

## **Tillägg till överenskommelser om exploatering avseende projekt Blackebergs torg inom fastigheten Norrmannen 11 m.fl. Reviderat genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till fortsatt genomförande av projekt Blackebergs torg inom fastigheten Norrmannen 11 m.fl. och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projektet samt att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 79,0 miljoner kronor, en projektinkomst om 1,1 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 38,7 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 samt tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Norrmannen 11 och del av Grimsta 1:5 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

**Exploateringskontoret**  
Projekt väst

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
hakan.askerud@extern.stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Britta Eliasson  
Avdelningschef

## Sammanfattning

Detta ärende gäller en revidering av genomförandebeslutet för projektet Blackebergs torg i Blackeberg. Revideringen föranleds av fördyringar som har uppstått inom projektet. Ärendet gäller också tilläggsavtal till överenskommelserna om exploatering för att medge hyresrätter och villkor för dessa.

Projektet Blackebergs torg omfattar ny detaljplan som möjliggör uppförande av cirka 122 bostäder och centrumverksamhet. Genomförandebeslut togs år 2020 i samband med antagande av detaljplanen och staden tecknade då överenskommelser om exploatering med AB Norrmannen Fastigheter, nedan Bolaget. Överenskommelserna innebär att mark ska friköpas för cirka 30 bostäder som är bostadsrätter. Resterande kvartersmark är tomträtt för vårdcentral, kommersiella lokaler och hyresrätter.

Bolaget och kontoret har tagit fram tilläggsavtal till överenskommelserna utifrån bolagets önskemål om att ha en möjlighet att göra hyresrätter i stället för bostadsrätter och stadens behov av seniorbostäder och lägenheter med flera rum till barnfamiljer.

Prisutvecklingen har gjort att lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet nu redovisar negativt nettonuvärde om 16 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 79,0 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,1 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 81 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 38,7 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet avseende tomträttsavgälden för kommersiella lokaler och vårdcentral i september år 2017 samt avseende köpeskillingen för bostäder i september år 2020.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

De fördyringar som uppstått i projektet innebär att ett reviderat genomförandebeslut behövs för projektets genomförande.

## Bakgrund

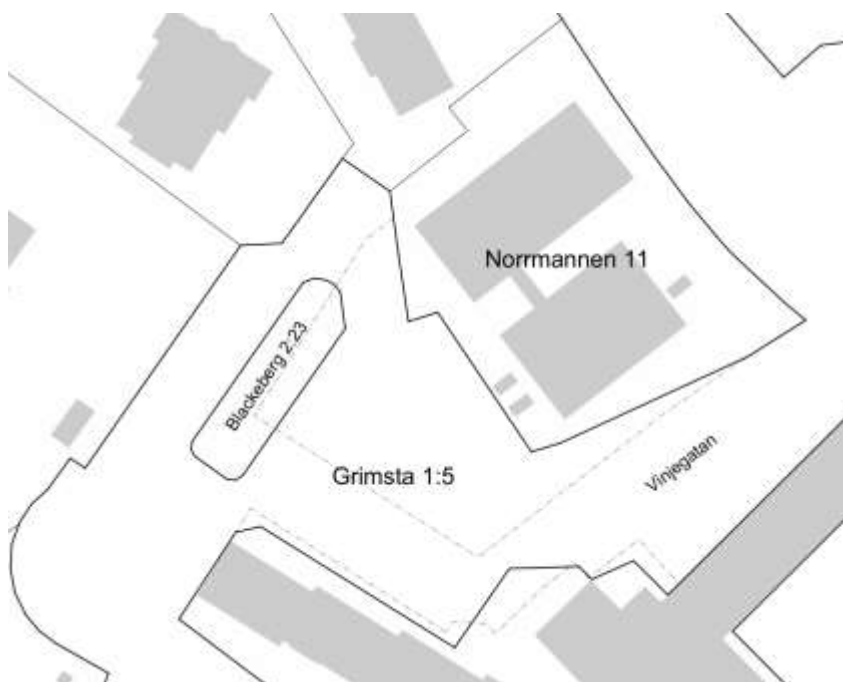
### Projektet Blackebergs torg



Figur 1. Orienteringskarta med projektområdet utmarkerat

Projektet är beläget på Vinjegatan i stadsdelen Blackeberg. AB Norrmannen Fastigheter, nedan kallat Bolaget, fick genom moderbolaget Primula Byggnads AB 2017 en markanvisning för att dels inom sin befintliga tomträtt Norrmannen 11 och dels inom del av stadens fastigheter Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 uppföra ny kvartersbebyggelse med bostäder och vårdcentral intill Vinjegatan vid Blackebergs centrum i Blackeberg.

En ny detaljplan för projektet vann laga kraft i februari år 2020 efter att mark- och miljödomstolen avslagit en överklagan. Detaljplanen innebär att de två byggnader som finns inom fastigheten Norrmannen 11 ska rivas för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

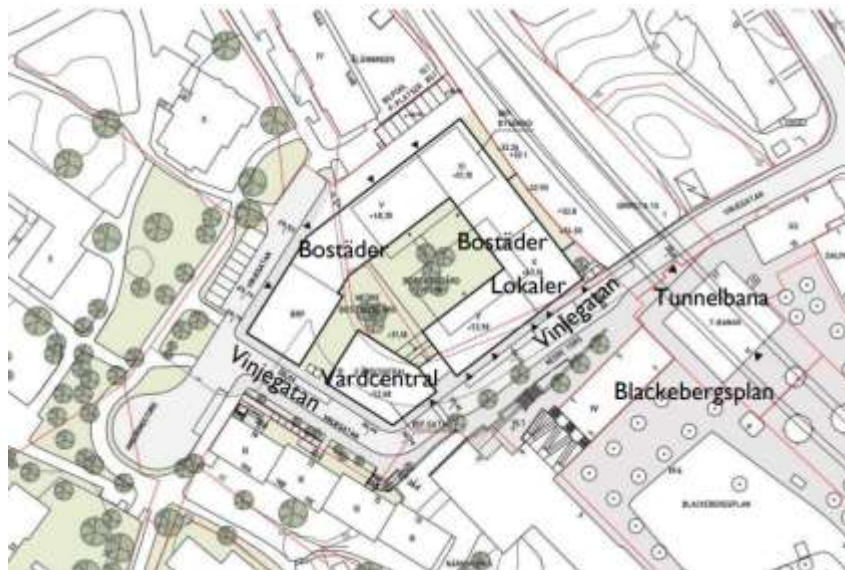


Figur 2. Berörda fastigheter. Fastighetsgräns enligt ny detaljplan markerad med streckad linje

#### Projektet omfattar:

- cirka 30 bostadslägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt och för vilket ändamål staden överlåter mark med äganderätt till Bolaget. Staden har med Bolaget år 2020 tecknat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 avseende denna del.
- cirka 92 bostadslägenheter som avses upplåtas med hyresrätt, vårdcentral om cirka 1 850 kvm och kommersiella lokaler om cirka 200 kvm för vilka ändamål staden upplåter mark med tomträtt till Bolaget. Staden har med Bolaget år 2020 tecknat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Norrmannen 11 och del av Grimsta 1:5 avseende denna del.

Staden ansvarar för och bekostar flytt av ledningar och erforderlig ombyggnation av allmän platsmark. Bolaget ansvarar för och bekostar exploateringen inom blivande kvartersmark inklusive rivning av befintlig bebyggelse, samt erforderliga återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark till följd av Bolagets arbeten.



*Figur 2. Illustration som visar Vinjegatans nya sträckning och kvarterets struktur och innehåll i den nya bebyggelsen*

### Tidigare beslut

2011-10-20	ExplN	Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 i Blackberg till Primula Byggnads AB
2017-09-21	ExplN	Markanvisning för bostäder och vårdcentral inom fastigheterna Norrmannen 11 och Blackeberg 2:23, samt del av fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg till Primula Byggnads AB. Inriktningsbeslut
2017-09-21	SBN	Godkännande start-PM för detaljplane-läggning
2019-12-12	SBN	Godkännande för sin del förslag till detaljplan för Vinjegatan invid fastigheten Norrmannen 11 m.fl.
2020-09-24	ExplN	Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheterna Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 i Blackeberg med AB Norrmannen Fastigheter. Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder och vårdcentral inom fastigheten Norrmannen 11 och inom del av fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg med AB Norrmannen Fastigheter. Genomförandebeslut
2020-11-02	KF	Detaljplan Dp 2016-17741-54 antagen för Vinjegatan invid fastigheten Norrmannen 11 m.fl. i stadsdelen Blackeberg. Laga kraft februari 2022.

### Reviderat genomförandebeslut

Tidplanen för projektet har förskjutits med cirka fyra år i förhållande till den preliminära tidplan som redovisades i tjänsteutlåtandet inför exploateringsnämndens genomförandebeslut.

Tidplanen har förskjutits av huvudsakligen två skäl:

- Detaljplanen överklagades. Det kom att dröja cirka femton månader från detaljplanens antagande i kommunfullmäktige till dess att den vann laga kraft.
- Bolaget valde att förskjuta tidplanen för den egna exploateringen med flera år. Staden saknade avtalsmässiga påtryckningsmöjligheter för att minimera denna tidsförskjutning. I syfte att samordna stadens arbeten med Bolagets exploatering, avvaktade då också staden med att påbörja ombyggnationen av gatan.

Bolaget planerar nu att tillträda stadens mark som överlåts genom försäljning respektive upplåts med tomträtt under år 2027. Staden har återupptagit planeringen inför påbörjande av arbetena med Vinjegatans ombyggnation. Upphandling av gatuentreprenaden pågå under våren 2026.

Ovan beskrivna förskjutning av tidplan kom att sammanfalla med åren för den höga inflationen, främst under perioden år 2022–2023. Sedan genomförandebeslut för projektet togs har därmed det ekonomiska läget förändrats och byggkostnaderna har stigit kraftigt. Staden har påbörjat en upphandling för groventreprenaden. Anbuden som kom in bekräftar denna uppgång, vilket gör att den ursprungliga kalkylen för projektet inte kan hållas.

Projektet har inte förändrats i omfattning sedan genomförandebeslutet togs. Fördyringen är därmed inte kopplad till att projektet skulle ha utökats. Intäkterna blir marginellt högre.

Vidare har projektet planerats och förberetts under lång tid inför genomförande, vilket har bidragit till att projektet belastas med nedlagda utgifter för projekteringar och intern nedlagd tid.

Mot bakgrund av ovanstående behövs ett reviderat genomförandebeslut för projektet.

Kontoret har arbetat med att minska utgifterna i projektet och kommer fortsätta att göra det löpande. De kontorsgemensamma rutinerna för kalkyler och riskpåslag är förbättrade för att förebygga liknande, sent konstaterade, utgiftsökningar i projekt. Det kommer att arbetas med en utökad kostnadskontroll i projektet, bland annat genom tätare intervaller för den ekonomiska uppföljningen.

Alternativet att avbryta projektet med anledning av den försämrade ekonomin har också undersökts men det innebär också kostnader då staden ingått bindande avtal med Bolaget om detaljplanens genomförande.

	<b>Genomförande- beslut</b>	<b>Reviderat genomförande- beslut</b>
Beslutstidpunkt	2020-09-24	2026-04-23
Projektutgifter	42,6 mnkr	79,0 mnkr
Projektinkomster	0,2 mnkr	1,1 mnkr
Tomträttsavgäld/år	0,2 mnkr	0,3 mnkr
Försäljningsinkomster	35,8 mnkr	38,7 mnkr
Nettonuvärde*	18 mnkr	-16 mnkr
Täckningsgrad*	131%	81%
Reavinst	33,6 mnkr	37,9 mnkr
Exploateringsgrad	3,24	3,51

\* inklusive tidigare nedlagt

Tabell 1. Jämförelse mellan tidigare genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut

Av tidigare tjänsteutlåtande framgår att Bolaget ska förvärva delar av fastigheterna Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 för att uppföra bostadsrättslägenheter. Villkor om bostadsrätt som upplåtelseform framgår också av den överenskommelse om exploatering som staden har tecknat med Bolaget för denna del. Bolaget har nu, till följd av försämrade marknadsförutsättningar, meddelat om svårigheter att ordna med finansiering för byggnation av bostadsrättslägenheter. De önskar flexibilitet kring upplåtelseformen, med möjlighet att istället uppföra även dessa bostäder som hyresrättslägenheter. Villkoren för överlåtelse av mark ska i övrigt vara oförändrade.

Kontoret ser positivt på alternativet med flexibilitet kring upplåtelseform för att möjliggöra genomförandet och har förhandlat med byggaktören om ytterligare ändringar som tillskapar värden för projektet och bidrar till uppfyllnad av stadens mål. Ändringarna innebär:

- Vid eventuell ändring till hyresrätt för de cirka 30 bostadslägenheterna med villkor om bostadsrätt, ska de förmedlas som seniorbostäder till personer som är 55 år eller äldre.
- Gällande villkor om att minst 50 procent av bostäderna med hyresrätt ska förmedlas av Bostadsförmedlingen i

Stockholm AB utökas till att gälla för 100 procent av bostäderna.

- De större bostäderna med hyresrätt, om fyra rum och kök eller fler och kök, som inte omfattas av villkor om seniorbostäder, förmedlas till barnfamiljer. Enligt Bolagets nuvarande lägenhetsfördelning, vilken är del av underlag till ansökan om bygglov, utgör de större bostäderna cirka 40 procent av det totala antalet inom projektet, alltså en betydande andel.

Villkoren för överlåtelsen av mark är oförändrade i övrigt och påverkar därmed inte stadens försäljningsinkomst. Den delen av projektet omfattar cirka 30 lägenheter, som alltså antingen blir bostadsrätter eller seniorlägenheter. Mångfalden av upplåtelseformer inom stadsdelen bedöms vara tillfredställande, med cirka 40 procent av det totala antalet lägenheter som utgörs av bostadsrätter.

Tillägg till tecknade överenskommelser om exploatering har tagits fram och skrivits under av Bolaget. De reglerar denna flexibilitet mellan upplåtelseformer och förmedlingsvillkoren om seniorbostäder, stora lägenheter med mera.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår investeringen till 79,0 miljoner kronor. Tidigare genomförandebeslut, som togs i exploateringsnämnden i september 2020, redovisade investering till 42,6 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då projektutgifterna överstiger 50 miljoner kronor.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 16 miljoner kronor motsvarande minus 113 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,51.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 79,0 miljoner kronor, varav 13,1 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av Vinjegatan inklusive erforderliga ledningsflyttar.

Av dessa utgör 0,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,1 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsdragande bolagen.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 38,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 37,9 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 548 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre<sup>2</sup>. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 81 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### **Projektbudget och försäljningsinkomster**

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 79,0 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 1,1 miljoner kronor i

---

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

<sup>2</sup> Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

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>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-13,1	-50,3	-11,4	-0,4	-3,8	0,0	-79,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,2	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	1,1
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-12,9</b>	<b>-50,3</b>	<b>-10,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-77,9</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	38,7	0,0	0,0	0,0	38,7

Tabell 2. Budgetkonsekvenser investering

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,9	0,9	0,9	0,9	max 0,9	totalt -
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,8
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -1,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -1,9	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	37,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37,9
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>-0,1</b>	<b>38,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0 mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader TRN	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>		

Tabell 3. Budgetkonsekvenser drift

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,8 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,3 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 37,9 miljoner kronor.

## Ekonomiska osäkerheter

De planerade intäkterna genom försäljning av mark och kommande tomträttsavgälder har staden tecknat avtal kring i samband med genomförandebeslutet i exploateringsnämnden i september 2020.

Kontorets bedömning är att kalkylen som nu är framtagen till reviderat genomförandebeslut har tagit höjd för oförutsedd risk så att den ekonomiska bedömningen ska vara så säker som möjlig.

Kalkylen bygger på att den pågående entreprenadupphandlingen genomförs som planerat och arbetena för gatuombyggnaden kan göras före årets uppvärmningssäsong. I annat fall kommer tidplanen att förskjutas ytterligare, och då troligen ett helt ett år på grund av att arbeten med fjärrvärmeldningar bara kan göras under den varma delen av året. En sån förskjutning av tidplanen skulle i sin tur innebära ytterligare fördröjningar.

## Slutsats ekonomi

Projekt Blackebergs torg bedöms med reviderat genomförandebeslut kunna genomföras i sin helhet och bidra till ett växande Stockholm.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Målpuppfyllelsen är till allra största delen samma som för genomförandebeslutet. Här kommenteras därför målpuppfyllelsen

där det kommit till nya förutsättningar eller nya mål och endast mycket kort om den är oförändrad.

## **Bostadsbebyggelse**

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 bostäder under perioden år 2010 till 2035. Platsen har goda kollektivtrafikförbindelser och ligger i direkt närhet till tunnelbanans station i Blackeberg. Byggaktören ämnar uppföra 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet för att tillsammans med andra mobilitetsåtgärder uppmuntra till cykelåkande och därmed minska behovet av bil.

Projektet bedöms därigenom bidra till att uppfylla bland annat följande mål:

- Utveckling av Blackeborgs torg som ett levande centrum med kompletterande bebyggelse, verksamheter och service.
- Byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår.
- Planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar.
- Minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.
- Mål och inriktning i stadens handlingsplan för bostadsförsörjning med avseende seniorbostäder, förmedling av stora lägenheter till barnfamiljer samt därutöver förmedling av samtliga hyresrätter via bostadsförmedlingen.

## **Lokaler**

Projektet omfattar förutom bostäder även en vårdcentral som ska ersätta den befintliga vårdcentralen på platsen. Den nya vårdcentralen kommer innebära att vårdkapaciteten ökar. Inom projektet ska även en gruppbofast inrymmas enligt LSS, samt lokaler möjliggöras i bottenvåning vilket bidrar till arbetsplatser i området.

## **Jämställdhet och trygghet**

Projektet bidrar med ett tillskott av bostäder och lokaler i bottenvåning i direkt anslutning till Blackeborgs tunnelbana, vilket bidrar till en ökad genomströmning av människor och antalet personer som rör sig i och ser omgivningen. Fler

människor som rör sig i närheten av tunnelbanestationen och inom stadsdelen kan öka känslan av trygghet.

### **Barn**

Genom planområdet kopplas Blackebergsskolan samman med Blackebergs centrum, tunnelbanan och Blackebergs gymnasium. Planområdet utgör även ett viktigt stråk mellan tunnelbana/centrum och omkringliggande bostadsområden. Vinjegatans nya utformning blir mer fotgängarvänlig och trygg med övergångsställen placerade på strategiska platser med fria siktlinjer.

### **Tillgänglighet**

Marken i området är kuperad och den yttre miljön blir utformad med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholms stads riktlinjer för tillgänglighet i utemiljö.

### **Miljömässig hållbarhet**

Genom anläggande av fördröjningsmagasin säkerställs att dagvattenflödena inte ökar, samt att föroreningsmängderna minskar. Vid mycket kraftiga regn kommer vatten ansamlas i Vinjegatans vändplan, vilket innebär att eventuella översvämningar inte orsakar materiella skador.

De geotekniska grundläggningsförhållandena bedöms vara tillräckligt goda och eventuella markföroreningar hanterbara.

Riktvärden för trafikbuller, ljudkrav för stomljud och vibrationer från den närliggande tunnelbanan klaras.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

De fåtal mindre vegetationsytor som försvinner kommer kompenseras med plantering av nya träd och några mindre gröna ytor.

### **Energihushållning**

För projektet har Bolaget förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012–2015 ”Hållbar energianvändning”.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Staden planerar att genomföra ombyggnation av gata samt ledningar genom gatuentreprenad under perioden år 2026–2027. Under år 2027 beräknas fastighetsbildningen bli klar och marken kan därefter säljas respektive upplåtas med tomträtt. Bolaget planerar sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029. Projektet beräknas vara färdigställt år 2030.

### **Risker och osäkerheter**

Projektet är i ett sent skede med detaljplan som har vunnit laga kraft, projektering som är färdigställd och anbud på stadens gatuentreprenad som har öppnats. Riskerna och osäkerheterna är därför begränsade till själva byggnationen.

Det finns risk för oförutsedda utgifter i samband med att staden utför ny- och omförläggning av ledningar för flera ledningsägare.

Risken har beaktats i den mån som det bedömts vara nödvändigt i projektets kalkyl.

### **Kommunikation**

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Projektet bidrar till en utveckling av centrum, bland annat genom tillskott av bostäder, inklusive gruppbostad enligt LSS, och en vårdcentral i modern lokal centralt i Bläckeberg. Det är en angelägen förbättring av centrummiljön.

Ytterligare värden tillskapas för projektet och som bidrar till uppfyllnad av stadens mål. Andelen bostäder med hyresrätt som förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utökas och för en betydande andel av bostäderna riktas förmedlingen till barnfamiljer och eventuellt till personer som är 55 år eller äldre.

Detaljplanen är lagakraftvunnen och gällande överenskommelser om exploatering med bolaget innebär att staden är skyldig att genomföra utbyggnad av allmän platsmark i enlighet med detaljplanen. Genom att bolaget ges möjlighet att välja upplåtelseform mellan hyresrätter och bostadsrätter kan de säkra finansiering för att genomföra projektet.

Kontoret ser att det är angeläget att fullfölja den pågående entreprenadupphandlingen som planerat för att undvika ytterligare förskjutning av tidplanen och fördyringar, och föreslår därför att projektet genomförs i enlighet med detta reviderade genomförandebeslut, trots en försämrad ekonomi.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23
2. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Norrmannen 11 och del av Grimsta 1:5
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal