

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04

Till
Exploateringsnämnden
2026-04-23

Projekt Herbariet. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till fortsatt genomförande av projekt Herbariet och föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 71,1 miljoner kronor och en projektinkomst om 4,6 miljoner kronor.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller en revidering av genomförandebeslutet för projekt Herbariet som godkändes i exploateringsnämnden i maj 2022.

Projekt Herbariet ligger intill Midsommarkransen gymnasium och omfattar byggnation av en ny skola och idrottshallar. I juni 2021 ingick staden och Nystad Stockholm Idrott och Skolfastigheter AB en avsiktsförklaring om att bolaget skulle ta i anspråk delar av SISABs tomträtt, bygga skol- och idrottslokaler samt renovera Brännkyrkahallen.

Byggnationen startade i januari 2023 och skolan stod klar hösten 2024 medan idrottshallarna invigdes i december samma år. Stadens återstående arbeten i projektet som består av en entreprenad med ett torg beräknas vara klart våren 2027. Den del av projektet som omfattar skola och idrottshallar har avstyckats till fastigheten Herbariet 4, är upplåten med tomträtt till bolaget, och fastighetskontoret bedriver sedan 2023 ett separat upprustningsprojekt för Brännkyrkahallen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 9 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 71,1 miljoner kronor. Av dessa utgör 3,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 4,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 procent.

Stadens arbeten i allmän plats har delats in i tre etapper. Etappindelningen i projektet har tillsammans med markföreningar, högre VA-anslutningskostnader och generella byggkostnadsökningar varit kostnadsdrivande och lett till ökade utgifter jämfört med det tidigare genomförandebeslutet.

Kontoret anser att projektet bidrar till en bra utveckling av platsen med idrottshallar, en grundskola, torg och lokalgata. Projektet är i huvudsak genomfört och en mindre upprustning av entrétorget är planerat att slutföras under 2027. Därefter kommer projektet att slutredovisas.

Bakgrund

Projekt Herbariet ligger invid Midsommarkransen gymnasium vid Essingeleden och Södertäljevägen, nära Tellusborgsvägen och Nybodadepån, se bild 1.



Bild 1 med planområdet.

I juni 2021 ingick exploateringsnämnden, idrottsnämnden, fastighetsnämnden och SISAB en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm Idrott och Skolfastigheter AB. Avsikten var att bolaget skulle ta i anspråk del av SISABs tomträtt Herbariet 2 för att uppföra en ny skola och en ny idrottshall. Avsikten var även att staden skulle hyra idrottslokalerna och Internationella Engelska Skolan skulle hyra skollokalerna samt att bolaget skulle förvärva och renovera Brännkyrkahallen.

Projektet har haft en pressad tidplan med målet att skolan skulle tas i bruk till höstterminens start 2024. Start-pm godkändes i stadsbyggnadsnämnden i juni 2021 och detaljplanen gick ut på samråd redan under hösten samma år. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i juni 2022 och vann laga kraft i juli 2022. Den nya detaljplanen möjliggör två byggnader som inrymmer tre idrottshallar om cirka 8 100 m² BTA. Planen möjliggör även en grundskola om cirka 10 600 m² BTA, för årskurserna F–9 med cirka 1 000 elever.

Exploateringsnämnden beslutade om projektets genomförande i maj 2022 och i samma ärende godkändes överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse till bolaget. Enligt genomförandebeslutet ska staden stå för byggande av en ny lokalgata, nytt entrétorg samt upprustning av den befintliga Tellusborgsvägen.

För den delen av projektet som avsåg Brännkyrkahallen tog exploateringsnämnden och fastighetsnämnden beslut vid två tillfällen, i juni och i augusti 2022, om att hallen skulle värdeöverföras till exploateringskontoret och därefter säljas med tomträtsupplåtelse till Nystad Stockholm Idrott och Skolfastigheter AB. Affärsupplägget var bland annat villkorat av att bolaget och staden tecknade hyresavtal för Brännkyrkahallen. Villkoren i avtalet uppfylldes inte och överlåtelse av hallen till bolaget genomfördes därmed ej. Sedan 2023 bedriver fastighetskontoret ett eget projekt för upprustning av hallen.

Den delen av detaljplanen som omfattar den nya skolan och de nya idrottshallarna har avstyckats till en separat fastighet, Herbariet 4, som är upplåten med tomträtt till bolaget. Byggnationen inom projektet startade i januari 2023. Skolan stod klar för inflyttning till skolstarten hösten 2024 och idrottshallarna invigdes i december 2024.

Stadens arbeten har delats upp i tre etapper: etapp 1 omfattar ledningsflytt och byggnation av en stödmur, etapp 2 huvudentreprenaden med den nya lokalgatan och åtgärder på Tellusborgsvägen, samt etapp 3 byggnation av entrétorget. Etapp 1 och 2 är slutförda och arbetena slutbesiktigades i december 2024. Etapp 3 beräknas slutföras under hösten 2027.

Tidigare beslut

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2021-06-16	SBN	Start-PM
2021-06-17	Exploateringsnämnden, idrottsnämnden, fastighetsnämnden samt Skolfastigheter i Stockholm AB:s styrelse	Avsiktsförklaring för idrottsändamål inom Herbariet 2 med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB
2021-11-25	ExplN	Inriktningsbeslut
2022-05-12	ExplN	Genomförandebeslut
2022-06-09	ExplN och fastighetsnämnden	Beslut om tomträttupplåtelse och försäljning av Brännkyrkahallen
2022-06-09	SBN	Antagande av detaljplan. Detaljplanen vann laga kraft 2022-07-18
2022-08-25	ExplN och fastighetsnämnden	Värdeöverföring av Brännkyrkahallen, byggnad inom fastigheten Herbariet 2, från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 positivt nettonuvärde om 9 miljoner kronor

inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 49 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken har att upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,99.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 71,1 miljoner kronor, varav 62,2 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst en lokalgata, entrétorg och upprustning av Tellusborgsvägen, ledningsflytt och en VA-anslutning.

Av dessa utgör 3,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Det avser främst stadens del för saneringskostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 4,6 miljoner kronor som utgörs av ersättning från trafikkontoret för del av gång- och cykelbana utmed Tellusborgsvägen, ersättningar från ledningsägare samt en uppskattad ersättning från fastighetskontoret för merkostnader för kommande entrétorg.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 368 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 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 71,1 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 4,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack							
--------------------	-----	--	--	--	--	--	--	--

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

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

Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-62,2	-2,8	-6,1	0,0	0,0	0,0	-71,1
Inkomster (exkl. försäljning)	3,7	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	4,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-58,5	-2,8	-5,2	0,0	0,0	0,0	-66,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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.

Budgetkonsekvenser							Kom-
Drift							mentar
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	max 2,8	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -3,5
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	-0,3	-1,7	-1,7	-1,7	-1,6	max -1,4	
Avskrivningar	-0,3	-1,7	-1,7	-1,7	-1,6	max -1,4	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	2,3	-0,7	-0,6	-0,5	-0,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 3,5 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,8 miljoner

kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,8 miljoner kronor per år.

Förändringar jämfört med tidigare beslut

De totala utgifterna i projektet enligt detta utlåtande beräknas uppgå till totalt 71,1 miljoner kronor. I genomförandebeslutet maj 2022 var dessa prognosticerade till totalt 49 miljoner kronor. Den kalkyl som låg till grund för genomförandebeslutet beaktade inte den etappindelning som under projektets genomförande bedömdes nödvändig för att hålla den pressade tidplanen för skolans inflyttning samt för att möjliggöra ett rationellt genomförande. Etappindelningen har medfört omtag i tidigare projekteringar och ökat antalet entreprenadupphandlingar, vilket har varit kostnadsdrivande.

Etapp 3, som avser entrétorget, ingick ursprungligen i etapp 2. Under hösten 2023 framförde fastighetskontoret önskemål om att använda ytan för byggetablering i samband med renoveringen av Brännkyrkahallen. Staden avbeställde därför arbetet med entrétorget och avser att genomföra ombyggnationen när fastighetskontorets behov har upphört, preliminärt våren 2027. Eventuella merkostnader till följd av senareläggningen ska ersättas av fastighetskontoret.

Tidigt i projektet, under projekteringsskedet, genomfördes markmiljöundersökningar inom projektområdet utan att några förhöjda halter påvisades. I samband med schaktarbeten för skolan påträffades dock föroreningar, vilket medförde ökade kostnader för staden om cirka 2,9 miljoner kronor.

Projektet har även påverkats av de generella kostnadsökningar som skett under de senaste åren. Den kalkyl som låg till grund för genomförandebeslutet togs fram våren 2022, och sedan dess har kostnadsläget ökat betydligt, vilket har påverkat projektekonomi negativt. Därutöver har kostnaden för VA-anslutning blivit högre än vad som prognosticerades vid genomförandebeslutet.

I tidigare genomförandebeslut antogs att tomträttsavgälden skulle baseras på avgäldsnivåerna för Midsommarkransen. Eftersom exploateringsområdet är beläget inom Liljeholmens stadsdel har avgälden i tomträttsavtalen i stället baserats på nivåerna för

Liljeholmen. Avgälden fastställdes därmed till 155 kr/kvm, jämfört med tidigare antagna 134 kr/kvm, vilket har medfört högre tomträttsavgälder än beräknat.

Sammantaget har sedan det tidigare genomförandebeslutet både utgifterna och inkomsterna i projektet ökat. I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan senaste beslut och aktuellt utlåtande.

	Genomförandebeslut maj 2022	Reviderat genomförandebeslut april 2026
Projektutgifter, brutto	49	71,1
Projektutgifter, netto	45,3 mnkr	66,5 mnkr
Projektinkomster*	3,7 mnkr	4,6 mnkr
Tomträttsavgäld/år	2,2 mnkr	2,8 mnkr
Nettonuvärde*	14 mnkr	9 mnkr
Täckningsgrad*	121 %	111 %

*exklusive löpande avgäldsintäkter

**Inklusive tidigare nedlagda kostnader

Tabell 1. Jämförelse mellan tidigare genomförandebeslut och aktuellt utlåtande.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet befinner sig i ett slutskede, med en återstående entreprenad som omfattar upprustning av entrétorget. Åtgärden är färdigprojekterad och av begränsad omfattning, varför några större ekonomiska osäkerheter eller risker inte bedöms föreligga.

Slutsats ekonomi

Projektets utgifter har ökat jämfört med genomförandebeslutet från maj 2022, främst till följd av etappindelning av entreprenader, markföreningar, högre VA-anslutningskostnader samt generellt ökade byggkostnader. Sannolikheten för ytterligare större kostnadsökningar bedöms som liten.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet befinner sig i ett sent skede. Den sista etappen av staden arbeten beräknas påbörjas under våren 2027 och vara slutförd hösten 2027.

Risker och osäkerheter

I tidigare beslut bedömdes det finnas risk för att tidplanen inte skulle kunna hållas, vilket skulle ha påverkat Internationella Engelska Skolans verksamhet och skolstarten hösten 2024. Projektet lyckades dock hålla tidplanen, och skolan kunde flytta in i tid.

Projektet är i övrigt genomfört, och de återstående arbetena med entreprenaden för det blivande torget bedöms inte medföra några större risker eller osäkerheter.

Kommunikation

Kontoret diskuterar projektet löpande med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet bidrar till en bra utveckling av platsen med idrottshallar, en grundskola, torg och lokalgata.

Projektet är i huvudsak genomfört och en mindre upprustning av entrétorget är planerat att slutföras under 2027. Därefter kommer projektet att slutredovisas.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal