

**Handläggare**  
Ebba von Platen  
08-508 266 04

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-06-11

## **Slutredovisning av utbyggnad av skola och bostäder inom fastigheten Brandstegen 1 m.fl. i Midsommarkransen med Skolfastigheter i Stockholm AB, Besqab Bostadsmark I AB och Belatchew Fastigheter AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad av skola och bostäder inom fastigheten Brandstegen 1 och del av Midsommarkransen 1:1 i Midsommarkransen med Skolfastigheter i Stockholm AB, Besqab Bostadsmark I AB och Belatchew Fastigheter AB.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Projektet Brandstegen/Bäckvägen längs Bäckvägen och Tellusborgsvägen i Midsommarkransen omfattar två detaljplaner som ursprungligen drevs som separata projekt men senare slogs ihop till ett gemensamt projekt. Det inkluderar byggandet av en ny F-9-skola för cirka 1000 elever samt totalt 83 bostadsrätter fördelade på två flerbostadshus. Byggaktörerna var Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), som ansvarade för

Exploateringskontoret  
Projekt syd

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 226 04  
Växel 08-508 276 00  
ebba.von.platen@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

skolan, Besqab Bostadsmark I AB och Belatchew Fastigheter AB, som uppförde bostäderna. Skolan byggdes delvis på platsen där Hägerstens före detta brandstation stod. Projektet har även inneburit omfattande ombyggnation av gator, parker och teknisk infrastruktur i området.

Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för projektet Brandstegen hösten 2016, medan beslut för projektet Bäckvägen fattades på delegation av kontoret i november 2017. Detaljplanerna vann laga kraft i oktober respektive december 2017 och i samband med det tecknade kontoret exploateringsavtal med byggaktörerna. Under genomförandet konstaterades behov av samordning av projekten, och i februari 2021 fattade kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut där projekten slogs samman ekonomiskt till ett projekt.

Genomförandet pågick huvudsakligen mellan 2019 och 2023 och inflyttning i bostäderna skedde successivt mellan 2020 och 2023. Skolan togs i bruk vårterminen 2023.

Genomförandet visade sig mer komplext än planerat. Markförhållandena var svårare, med större behov av sanering på grund av föroreningar från den gamla brandstationen. Även ledningsomläggningar, sprängningsarbeten och samordning mellan olika aktörer bidrog till ökade kostnader och en mer omfattande entreprenad.

De sammanlagda utgifterna uppgår till totalt 172,6 miljoner kronor (netto, inklusive ersättning från ledningsägare) vilket understiger nettoutgifterna i det reviderade genomförande beslutet från februari 2021, med cirka 13 miljoner kronor. Projektet ger i slutändan ett ekonomiskt överskott för staden, beräknat till cirka 18 miljoner kronor. Intäkterna kommer främst från markförsäljning för bostäder samt tomträttsavgälder för skolan.

Projektet har uppfyllt flera stadsutvecklingsmål, bland annat genom att förtäta området nära kollektivtrafik, förbättra trafiksäkerheten och stärka gång- och cykelinfrastruktur. Särskilt fokus har lagts på barnperspektivet, med säkrare skolvägar och en utvecklad parkmiljö som fungerar som förlängning av skolgården. Samtidigt har investeringar gjorts i grönområden, inklusive upprustning av Svandamsparken.

Sammanfattningsvis har Brandstegen/Bäckvägen varit ett tekniskt och ekonomiskt komplext projekt, men det har resulterat

i nya bostäder, en modern skola och förbättrad stadsmiljö, samtidigt som projektekonomin hållit sig inom senaste beslutade ram.

## Bakgrund

Projektet Brandstegen/Bäckvägen är beläget i Midsommarkransen utmed Tellusborgsvägen och Bäckvägen. Projektområdets läge åskådliggörs i översiktskartan nedan. Projektet omfattar genomförandet av två detaljplaner som inledningsvis planerades som två separata projekt, Brandstegen och Bäckvägen.



*Bild 1: Projektet Brandstegen/Bäckvägen, översiktskarta med projektområden markerade i rött, grönt och blått*

Detaljplanen för fastigheten Brandstegen 1 m.m. i stadsdelen Midsommarkransen vann lagakraft 2017-10-09. Den innehåller det östra flerbostadshuset längs Tellusborgsvägen (se bild 1) med 47 bostadsrätter och med lokaler i bottenvåning. Detaljplanen innehåller även den nya F-9-skolan med cirka 1000 elever. Byggaktörer i projektet var Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab) som har byggt ut skolan och Besqab Bostadsmark I AB som har byggt ut bostäderna.

Ett genomförandebeslut för projekt Brandstegen med investeringsutgifter om 112,3 miljoner kronor godkändes i kommunfullmäktige hösten 2016. Investeringsutgifterna avsåg främst ledningsomläggningar (bland annat en fjärrvärmeledning),

marksaneringar samt ombyggnad av gator och parker. Projektet bedömdes då innebära ett underskott till staden om cirka 5 miljoner kronor, med en täckningsgrad på 92 procent. Orsaken till underskottet var främst de stora investeringar som krävdes för att kunna möjliggöra en större skola på den föreslagna platsen. Försäljning av bostäder inom projektet bedömdes endast delvis kunna finansiera nödvändiga investeringar.

Detaljplanen för fastigheten del av Midsommarkransen 1:1 invid Brevstället (Bäckvägen) vann laga kraft 2017-12-14 och innehåller det västra flerbostadshuset med 37 bostadsrätter längs Bäckvägen (se Bild 1). Byggaktör i projektet var Belatchew Fastigheter AB. Exploateringskontoret tog i november 2017 ett genomförandebeslut på delegation som omfattade investeringsutgifter om 8,7 miljoner kronor för projektet Bäckvägen. Projektet bedömdes ge ett överskott till staden om 33 miljoner kronor, med en täckningsgrad om 417 procent.

Staden har i samband med genomförandet av detaljplanerna utfört en större ombyggnation av Bäckvägen, Tellusborgsvägen, Cedergrensvägen, Oktobergatan och Enbackens park samt genomfört omfattande ledningsomläggningar. Därtill har projektet bidragit till grönkompensationsåtgärder i form av en upprustning av Svandammsparken. Även stadsdelsförvaltningen bidrog med medel till upprustningen som genomfördes av Trafikkontoret på uppdrag av stadsdelen.

Skolan byggdes på platsen där Hägerstens före detta brandstation stod, intill Enbackens park. Den tidigare brandstationen på platsen bestod av flera byggnader, däribland vagnhall, administrationsbyggnad, bostadshus, slangtorn och en mindre idrottshall. Vagnhallen och administrationsbyggnaden, med en länkbyggnad emellan, bevarades och integrerades i den nya skolan. Övriga byggnader revs 2019 av exploateringskontoret. På platsen fanns även paviljonger för förskoleverksamhet i Enbackens park, vilka hyrdes av stadsdelsförvaltningen Hägersten–Liljeholmen. Dessa monterades ned och flyttades från platsen av stadsdelsförvaltningen under 2019.

Under genomförandeskedet 2020, konstaterade kontoret att det var bättre att genomföra projekten som ett gemensamt projekt med en samlad projektbudget. Detta berodde bland annat på att fjärrvärmearbetet med ledningar som berörde projekt Bäckvägen projekterades och upphandlades inom Brandstegens entreprenad,

samt att projekten byggdes ut samtidigt. I februari 2021 godkände kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut, varvid projektens respektive ekonomier slogs samman till ett sammanhållet projekt.

I det reviderade beslutet uppgick investeringsutgifterna till totalt cirka 197 miljoner kronor. Detta innebar en ökning om totalt cirka 76 miljoner jämfört med tidigare genomförandebeslut från 2016 och 2017. Utgiftsökningarna i projektet berodde främst på att entreprenadarbetena blev mer omfattande än vad som var ursprungligt beräknat, bland annat till följd av komplexa markförhållanden, sprängningsarbeten och tillkommande ledningsarbeten. Därtill blev marksanering, rivning, VA-anslutning samt utrednings- och projekteringsinsatser mer omfattande än planerat, vilket sammantaget drev upp kostnaderna i projektet.

Vid tidpunkten för det reviderade genomförandebeslutet bedömdes projektet ge ett överskott till staden om 3 miljoner kronor, med en täckningsgrad om 102 procent.

I projektet har staden sålt mark till Besqab Bostadsmark I AB för 89,3 miljoner kronor och till Belatchew Fastigheter AB för 39 miljoner kronor. Staden har även upplåtit mark med tomträtt till SISAB för uppförande av ny skola.

## **Projektbeskrivning och genomförande**

Bolagen SISAB, Besqab och Belatchew har bekostat och ansvarat för utbyggnad av kvartersmark inklusive återställnings- och anslutningsarbeten på allmän plats. Staden har inom projektet ansvarat för projektering och genomförande av allmän plats.



*Bild 2: Midsommarkransens grundskola, F-9. Foto: Tengbom*

Projektet har för staden inneburit omfattande ombyggnad av gator och park, komplexa ledningsomläggningar samt marksanering och rivning. Arbetena krävdes för att skolan med skolgård skulle kunna få plats vid Enbackens park och för att få till en säkrare trafiksituation för skolbarnen och det är framförallt dessa arbeten som föranledde de stora investeringarna.

Saneringsbehovet av föroreningar från den tidigare brandstationen var omfattande för projektet, både på kvartersmark och allmän platsmark. Staden fick stå för kostnaderna för större delen av saneringen.

Ledningsflyttarnas komplexitet i projektet berodde på att många ledningar låg i konflikt med den planerade bebyggelsen och ombyggnaden av allmän platsmark. Arbetet krävde stora schaktinsatser samt spräcknings- och sprängningsarbeten. Dessa arbeten behövde samordnas mellan staden, ledningsägare och med byggaktörerna för bostäderna.



*Bild 3: Besqabs projekt Boston, nya bostadsrätter inom kv. Brandstegen.  
Fotot: AIX Arkitekter*

Stadens markentreprenad och ledningsägarnas arbeten med omkoppling pågick till årsskiftet 2021/2022. Sisab påbörjade byggnationen av skolan under våren 2019 och skolstart i den nya skolan skedde vårterminen 2023. Belatchew Fastigheter AB startade sin produktion av bostadshuset under våren 2019 med inflyttning 2020. Besqab Bostadsmark I AB kunde starta sin produktion av bostadshus i januari 2022 efter att staden genomfört sina arbeten med att flytta gata och ledningar. Inflyttning inom Besqabs kvarter skedde under senhösten 2023.



*Bild 4: Belatchew Fastigheters projekt Flora, nya bostadsrätter inom kv. Brevstället. Foto: Belatchew*

## Bostads- och skolbebyggelse

Projektet har tillfört totalt 83 nya bostäder och har genomförts i linje med Vision 2040, översiktsplanen och stadens budgetmål. Projektet har bidragit till att förtäta Midsommarkransen med blandade bostadsformer och en mer stadsmässig struktur i ett kollektivtrafikhärläge. Projektet realiserade den bebyggelsepotential som identifierades för platsen i Program för Aspudden–Midsommarkransen (antaget av stadsbyggnadsnämnden 2014). Projektet bidrog till intentionerna av programmet som syftade till att knyta samman stadsdelarna, stärka stråk och utveckla en mer sammanhållen och tät stadsstruktur, genom att tillföra en centralt placerad skola och nya bostäder.

## Miljö

Under projektets genomförande visade markmiljöundersökningarna att föroreningshalterna var högre och mer utbredda än tidigare känt, vilket medförde mer saneringsarbete än förväntat och därmed ökade kostnader till följd av större mängder förorenade massor, varav vissa klassades som farligt avfall. Mark, grundvatten och länshållningsvatten kontrollerades och hanteringen samordnades med Stockholm Vatten, samtidigt som ytterligare provtagningar och utökade entreprenadarbeten identifierade fler förorenade områden, där staden även tog en betydande del av saneringskostnaderna.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet lade stor vikt vid att bevara värdefulla träd och maximera kvarvarande parkytor inom området. Samtidigt genomfördes omfattande satsningar på grönytor både i Enbackens park och i Svandammsparken, där projektet bidrog med 10 miljoner kronor till Trafikkontorets pågående upprustning. Grönkompensationen i Svandammsparken avsåg inte bara detta projekt utan även närliggande exploateringar, såsom Martallen, tidigare Bäckvägen och Svandammsplan, eftersom det tidsmässigt krävdes att investeringarna genomfördes samlat.

Åtgärderna i Svandammsparken genomfördes i samverkan mellan Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen och omfattade bland annat anläggning av en ny plaskdamm, plantering av nya träd samt tillskapande av ytterligare grönytor, inklusive en utvidgning av parken mot Tellusborgsvägen.

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

## Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har studerades under detaljplaneprocessen och bevakades under genomförandet av projektet.

## Påverkan på barn

Projektet bidrog till säkrare skolvägar genom sänkt hastighet till 30 km/timme på Tellusborgsvägen och Bäckvägen samt genom förbättrade gång- och cykelstråk i området. Cykelinfrastrukturen stärktes genom bredare och mer funktionella gång- och cykelvägar, vilket förbättrade framkomligheten och säkerheten för cyklister. Enbackens park gjordes tillgänglig som en grön förlängning av skolgården och utvecklades med ett mer innehållsrikt utbud, samtidigt som närheten mellan bostäder, park (Ekbacken) och skola skapade goda förutsättningar ur ett barn- och vardagsperspektiv.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har medel om 1 miljoner kronor gått till inköp av skulpturer av konstnär Eva Lange till Enbackens park. Konstverken invigdes i september 2022.

## Ekonomi

### Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till totalt 172,6 miljoner kronor (netto, inklusive ersättning från ledningsägare) vilket understiger nettoutgifterna i det reviderade genomförande beslutet från februari 2021, med cirka 13 miljoner kronor.

Utgifterna i projektet avser främst entreprenadarbeten för gatu- och parkombyggnad, ledningsarbeten samt utgifter för sanering av markföroreningar. Alla utgifter inom projektet är upparbetade bortsett ifrån en reglering av saneringskostnad för en marksanering genomförd av SISAB. Reglering med SISAB sker i enlighet med tecknad överenskommelse om exploatering och kommer att genomföras under 2026 där utgiften uppgår till cirka 5 miljoner kronor.

Marken för skolan har upplåtits med tomträtt, marken för bostäder har överlåtits med äganderätt. De sammanlagda investeringsinkomsterna uppgick till 149,9 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av försäljningsinkomster och inkomster ifrån ledningsägare.

<b>Utgifter &amp; Inkomster</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget enligt reviderat genomförandebeslut</b>	<b>Avvikelse</b>
<b>Utgifter totalt</b>	<b>187,2</b>	<b>197,1</b>	<b>-19,4</b>
- Sanering och rivning	37,4	32,2	+5,2
- Utredning, projektering, egen tid	24,8	26,4	-1,6
- Gata	98,5	79,2	+19,3
- Park	10	9,8	+0,2
- Ledningar	11,8	15	-3,2
- Övrigt (inkl. riskpåslag)	4,7	34,5	-29,8
Utgifter netto*	172,6	185,4	-12,8
<b>Inkomster</b>			
Ersättning från ledningsägare	14,6	11,7	+3,9
Försäljningsinkomster	135,3	121,7	+13,6

\*inklusive inkomster från ledningsägare

När det reviderade genomförandebeslutet togs 2021 så pågick stadens markentreprenad för gatan. Den var upphandlad till 79 miljoner kronor men vid tidpunkten för beslutet konstaterade man att det fanns en risk att den skulle bli dyrare, på grund av det komplexa arbetet med ledningsomläggningar, sprängningsarbeten och samordning mellan olika aktörer. Av den anledningen applicerades ett större riskpåslag i kalkylen. Utgifterna för gatan uppgick slutligen till 98,5 miljoner kronor och ökningen, som orsakades av nämnda anledningar, täcktes upp av riskpåslaget. Därtill ökade kostnaderna för marksanering och rivning av byggnader som tillhörde brandstationen. Även dessa täcktes upp av riskpåslaget.

Vid det reviderade genomförandebeslutet bedömdes projektet ge ett överskott till staden om 3 miljoner kronor, med en täckningsgrad om 102 procent. Resultatet när alla kostnader inom projektet är upparbetade kommer resultera i ett överskott till staden om cirka 18 miljoner kronor, med en täckningsgrad på 109 procent. I beräkningen finns med de årliga avgäldsintäkterna i om

1,9 miljoner kronor vilka för staden genererar ett kapitaliserat värde om cirka 60 miljoner kronor.

### **Drift**

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,1 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 8,1 miljoner kronor per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 1,9 miljoner kronor per år.

### **Riskfaktorer**

De största riskerna för staden i projektet rörde kostnadsökningar kopplade till ändrings- och tilläggsarbeten under entreprenadtiden i ett tekniskt komplext projekt med många beroenden. Det fanns även risk för att staden skulle stöta på mer förorenad mark än förutspått. Samtliga risker realiserades och fördyringarna kopplade till detta täcktes upp av det riskpåslag som applicerades i kalkylen tillhörande det reviderade genomförandebeslutet från 2021. På så sätt höll sig projektekonomin inom beslutad ram.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

### **Slut**