

Handläggare
Philip Feng
08-508 876 73**Till**
Exploateringsnämnden
2026-09-24

Utveckling av Perssons Betong Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av projektet Perssons Betong till en projektutgift om 12,9 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Jonas Claesson
Tf. biträdande förvaltningschefJenny Linné
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet avser genomförandebeslut för exploateringskontorets investering för att utveckla Perssons Betong som en attraktiv mötesplats. Medel för projektet finansieras genom ett samordnat investeringsprogram för prioriterade ytterstadsområden.

Perssons Betong har tidigare varit en industriplats för betongtillverkning i Rågsved. Idag fungerar området som en lokal mötesplats med stark historisk förankring och används för olika evenemang, bland annat valborgsfirande. Platsen är dock relativt avskalad och upplevs som öde, vilket tydliggör behovet av en helhetsutveckling där mötesplatsens kvaliteter stärks och dess funktioner vidareutvecklas.



Bild 1: Ortofoto Perssons Betong

Exploateringskontoret föreslår åtgärder som omfattar uppförande av en ny scen, anläggande av gradänger framför scenområdet samt upprustning av platsens öppna yta och tillförande av fler sittplatser. Tillgängligheten till naturreservatet, som ligger nedanför Perssons Betong, föreslås därtill förbättras genom en tydligare stig. I skogsbrynet planeras en naturstig med lekinslag och på den höglänta delen av området en grillplats, vilket skapar fler möjligheter till möten och aktiviteter på platsen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 15 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,9 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Kontoret bedömer att utvecklingen av Perssons Betong innebär ett välbehövligt tillskott av kvalitativa allmänna vistelsezoner och bidrar till att öka områdets attraktivitet. Åtgärderna stärker platsens funktion som kultur- och mötesplats för boende och besökare i Rågsved och skapar bättre förutsättningar för både vardaglig rekreation och olika typer av evenemang.

I budget 2026 har exploateringsnämnden och trafikinämnden fått i uppdrag att, i samarbete med kommunstyrelsen, planera för ett investeringsprogram som stärker stadens utveckling i särskilt prioriterade ytterstadsområden, däribland Fokus Hagsätra Rågsved. Inom ramen för uppdraget har ett samordnat investeringsprogram tagits fram. Detta ska stärka stadens utveckling i särskilt prioriterade ytterstadsområden. Den utökade investeringsramen uppnås genom ökad lönsamhet i befintliga exploateringsprojekt och syftar till att förbättra stadsmiljön och möjliggöra framtida stadsutveckling. Utvecklingen av Perssons Betong är en av de investeringar som ingår i programmet och ligger i Fokus Hagsätra Rågsved.

Perssons Betong var tidigare en industriplats för betongtillverkning. Området, som tidigare kallades Sellbergstippen, var i slutet av 1970-talet platsen för den legendariska Sellstockfestivalen, som kom att bli en symbolisk startpunkt för den punkkultur som har en stark koppling till Rågsved. Under en period hade även Stockholms Parkteater föreställningar på platsen.

I dag är Perssons Betong en samlingsplats med stark lokal förankring som bland annat används för valborgsfirande och andra evenemang. Platsen är dock enkelt utformad, med få funktioner, och är i behov av upprustning och utveckling för att kunna bli en mer attraktiv och inkluderande mötesplats för kultur, vardagsliv och evenemang.



Bild 2: Vy Perssons Betong grusytan



Bild 3: Vy Perssons Betong mot kullen



Bild 4: Vy Perssons Betong scenyta

Investeringen bedöms bidra till ökad attraktivitet i Rågsved genom att stärka Perssons Betong som målpunkt och mötesplats för såväl boende som besökare. Utvecklingen av platsen ingick tidigare i planeringen för stadsutvecklingsprojektet Bjursätragatan, men kunde inte genomföras då projektets begränsade ekonomiska förutsättningar medförde att åtgärder behövde prioriteras bort. Inom projektet togs en programhandling för Perssons Betong fram, vilken nu utgör grund för det fortsatta arbetet med att utveckla mötesplatsen.

För området har även en miljöteknisk markundersökning genomförts. Resultatet av undersökningen ska ligga till grund för bedömningen av om det finns behov av kompletterande undersökningar eller åtgärder i den fortsatta planeringen.

Genom investeringsprogrammet skapas förutsättningar för att genomföra den planerade utvecklingen av Perssons Betong. Investeringen ligger i linje med programmets vägledande principer om att stärka attraktiva, trygga och levande stadsmiljöer i prioriterade ytterstadsområden samt att möjliggöra angelägna investeringar som annars skulle belasta befintliga exploateringsprojekt.



Bild 5 skiss från tidigare programhandling

Tidigare beslut

I inriktningsbeslut för Bjursätragatan 2020-11-12 ingick investeringen i Perssons Betong som en parkinvestering. Perssons Betong ingick i planeringen för Bjursätragatan fram till detaljplanen gick på samråd under slutet av 2022, men utgick därefter på grund av projektets begränsade möjlighet att finansiera föreslagna åtgärder som ej var nödvändiga för projektets genomförbarhet. En programhandling för Perssons Betong har dock tagits fram inom ramen för arbetet med allmän platsmark i projektet Bjursätragatan.

Stadens investeringar i projektet

Projektet finansieras genom ett samordnat investeringsprogram för prioriterade ytterstadsområden.

Utveckling av Perssons Betong

Framtagen programhandling behöver anpassas till projektets nya förutsättningar, genom att handlingens omfattning förenklas. Därefter genomförs projektering som underlag för entreprenadens genomförande.

Med hänsyn till platsens historiska användning för betongindustri kan kompletterande markmiljöundersökningar behöva genomföras för att klarlägga eventuella markföroreningar.

För att stärka platsens funktion som kultur- och evenemangsarena planeras en större och mer flexibel scen. Möjligheten att förse scenen med ett permanent eller flyttbart tak kommer att utredas under projekteringen. Utvecklingen omfattar även grusytan framför scenen som föreslås få en tydligare inramning och gestaltning. Gradänger planeras i slänten framför scenen.

För att öka platsens attraktivitet, trygghet och skapa fler möjligheter till möten och aktivitet på platsen även i vardagen planeras för en naturstig med naturlek i anslutning till skogsbrynet intill scenområdet. Naturstigen ska skapa bättre förutsättningar för fler invånare att ta del av de omgivande skogsområdena. Vidare planeras en utveckling av en befintlig stig som förbinder Perssons Betong med gångvägen nedanför platsen, i naturreservatet. Stigen görs mer tillgänglig och tydlig. Vid huvudentrén planeras en vistelseyta med utsiktsplats, sittplatser och en grillplats.

Åtgärderna syftar sammantaget till att stärka Perssons Betong som mötesplats och skapa förutsättningar för kulturverksamhet, spontana möten och gemensamma upplevelser både under och mellan evenemang.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 12,9 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 15 miljoner kronor.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,9 miljoner kronor. Utgifterna avser främst anläggning av ny scen, gradäng framför scenen, naturstig med naturlek, utveckling av befintlig stig, mindre vistelseyta med grill och bänkbord, samt gallring vid skogsbryn. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 12,9 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,0	-5,6	-5,7	-0,5	0,0	-12,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,0	-5,6	-5,7	-0,5	0,0	-12,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

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

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,1 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns osäkerheter som kan påverka projektets kostnader, exempelvis eventuella behov av att hantera markföroreningar.

Kostnadsbedömningen är framtagen i ett tidigt skede och baseras på uppskattade åtgärder innan projekteringen är helt färdigställd. Det innebär en risk för att kostnaderna kan komma att avvika från

nuvarande bedömning när projektets omfattning och tekniska lösningar preciseras. Eventuella kostnadsökningar kommer i första hand att hanteras genom att åtgärdernas omfattning och utformning löpande anpassas under projektets genomförande, i syfte att hålla projektet inom beslutad budgetram.

Den tidiga kostnadsbedömningen har gjorts för att möjliggöra fortsatt planering och projektering med målsättningen att Perssons Betong ska kunna färdigställas under 2028, enligt planering utifrån det samordnade investeringsprogrammets mål för prioriterade ytterstadsområden.

Slutsats ekonomi

Projektet behöver löpande följa upp arbetena och säkerställa att de kan genomföras inom budgeten. Vid behov anpassas åtgärdernas omfattning till projektets ekonomiska förutsättningar. Entreprenaden planeras vara färdigställd under 2028. Under 2029 och 2030 kommer dock sedvanlig färdigställandeskötsel och besiktning av entreprenaden att genomföras. Projektets budgetprognos inkluderar därför en kostnadspost för dessa åtgärder under dessa år.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Investeringsprogram för stadens utveckling i särskilt prioriterade ytterstadsområden

Perssons Betong som är samlingsplats med stark lokal förankring i Rågsved och används för olika typer av evenemang. Platsen är idag relativt avskalad och enkelt utformad, vilket skapar behov av en helhetsutveckling där platsens kvaliteter stärks och dess funktioner vidareutvecklas. Genom en utveckling av Perssons Betong stärks platsen som en attraktiv och inkluderande mötesplats för kultur, vardagsliv och evenemang.

På grund av begränsade ekonomiska förutsättningar har investeringar i Perssons Betong inte kunnat genomföras inom projektet Bjursätragatan. Genom investeringsprogrammet skapas nu förutsättningar för att genomföra dessa investeringar.

Investeringsåtgärderna ligger i linje med investeringsprogrammets vägledande principer och fokusområdets mål. Den föreslagna utvecklingen bidrar till att stärka platsens funktion som mötesplats och det offentliga

rummets kvaliteter, vilket i sin tur bidrar till den sociala hållbarheten i fokusområdet.

Barn

Genom anläggning av en naturstig och naturlekplats vid skogsbrynet intill evenemangsytan skapas förutsättningar för lek och vistelse för barn i området. Åtgärderna bidrar till att öka platsens attraktivitet för barnfamiljer.

Mötesplatser och social samvaro

Projektet bidrar till att utveckla en befintlig målpunkt i området och stärker förutsättningarna för social samvaro i vardagen. Utvecklingen av Perssons Betong skapar en mer tillgänglig och attraktiv mötesplats som kan nyttjas både i samband med och mellan evenemang.

Social hållbarhet och offentlig miljö

En utvecklad och mer attraktiv offentlig miljö stärker platsens sociala värden och bidrar till ett mer levande och inkluderande stadsrum i ett särskilt prioriterat ytterstadsområde.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden planerar projektets byggstart till 2027, med färdigställande under 2028. Projektering av handlingar för Perssons Betong planeras påbörjas hösten 2026 och avslutas våren 2027. Därefter upphandlas entreprenör och genomförande av entreprenaden planeras till hösten 2027. Under 2029 och 2030 genomförs färdigställandeskötsel och besiktningar.

Risker och osäkerheter

Projektet har en relativt kort genomförandetid, då medel inom investeringsprogrammet behöver nyttjas inom en begränsad tidsperiod. Detta innebär att projektering och genomförande behöver ske skyndsamt. Det finns en risk att projekteringen inte färdigställs inom planerad tid, vilket kan medföra att genomförandet behöver senareläggas.

Tillfartsvägen till Perssons Betong är relativt smal och innebär begränsningar för byggtrafiken. Entreprenaden kan därför behöva anpassas vad gäller bland annat val av fordon och transportupplägg. Projektet behöver även säkerställa lämpliga transportvägar för att minimera påverkan på omgivningen.

Perssons Betong ligger i anslutning till Rågsveds naturreservat och omges av värdefulla naturmiljöer. Särskild hänsyn behöver därför tas till naturmiljön vid såväl projektering som genomförande. Åtgärderna ska i första hand planeras och anpassas så att påverkan på naturreservatet begränsas.

Sammantaget bedöms identifierade risker kunna hanteras inom genom anpassning av åtgärderna samt genom en nära samordning mellan projektering och genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat den tidigare framtagna programhandlingen och de kommande arbetena med stadsdelsförvaltningen, som ställer sig positiv till utvecklingen av Perssons Betong. Stadsdelsförvaltningen kommer fortsatt att ansvara för drift och underhåll av parken. Programhandlingen bygger på dialog med boende och verksamma i Rågsved. Åtgärderna är förankrade och gemensamt prioriterade inom Fokus Hagsätra–Rågsveds förvaltningsövergripande organisation.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att utvecklingen av Perssons Betong ligger väl i linje med det samordnade investeringsprogrammets syfte och vägledande principer för prioriterade ytterstadsområden. Investeringen stärker en befintlig målpunkt och mötesplats och bedöms bidra till ökad attraktivitet och skapa mervärden för bostadsutvecklingen i närområdet.

Genom investeringsprogrammet möjliggörs en angelägen åtgärd som, på grund av stadsutvecklingsprojektets begränsade ekonomiska förutsättningar, annars hade varit svår att genomföra.

Utvecklingen tar tillvara Perssons Betongs starka lokala förankring och koppling till Rågsveds historia och kulturliv. Genom att bygga vidare på platsens befintliga kvaliteter och användning stärks dess sociala värden och funktion som mötesplats för boende och besökare.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal