

**Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/1286)**

**Skola och bostäder inom Brandstegen 1 och del av Midsommarkransen 1:1 samt sammanslagning av projekten Brandstegen och Bäckvägen**

Hemställen från exploateringsnämnden  
Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 och fastigheten Brandstegen 1, sammanslagning av projekten Brandstegen och Bäckvägen, till en investeringsutgift om 197,1 mnkr, investeringsinkomst om 11,7 mnkr samt en försäljningsinkomst om 121,6 mnkr.
2. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

Ärendet

Projektet Brandstegen avser genomförande av detaljplan för Brandstegen 1 med mera i stadsdelen Midsommarkransen (Dp 2014-06515). Detaljplanen möjliggör en ny grundskola med cirka 1 000 elevplatser vid före detta Hägerstens brandstation intill Enbackens park och bostäder vid korsningen Tellusborgsvägen-Bäckvägen.

Överenskommelser om exploatering med tomträtt har upprättats med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) som ansvarar för byggande av skolan. Överenskommelser om exploatering med försäljning har upprättats med Besqab Bostadsmark I AB som avser att uppföra 50 bostadsrätter. Exploateringsnämndens investeringar avser gatuombyggnad, ledningsomläggningar samt parkombyggnad av Enbackens park samt rivningsarbeten av byggnader.

Det närliggande projektet Bäckvägen avser genomförande av detaljplan för del av Midsommarkransen 1:1 invid kv Brevstället i stadsdelen Midsommarkransen (Dp 2015-11661). Överenskommelser om exploatering har upprättats med Belatchew Fastigheter AB som bygger 36 bostadsrätter.

Exploateringsnämnden har bedömt det lämpligt att samordna dessa två projekt genom en sammanslagning i ett gemensamt projekt med en gemensam projektbudget. De totala investeringsutgifterna för det sammanslagna projektet beräknas uppgå till 197,1 miljoner kronor, varav upparbetade utgifter till och med år 2019 uppgår till 38,1 miljoner kronor. De totala investeringsinkomsterna beräknas till 11,7 miljoner kronor, och avser ersättningar från de berörda ledningsbolagen.

Jämfört med de tidigare genomförandebesluten innebär det ökade utgifter med 76,1 miljoner kronor, och ökade nettoutgifter med 64,4 miljoner kronor. Utgiftsökningen förklaras framför allt av markentreprenaden, sanering och ledningsflytt, men även fördyring avseende utredningar, projektering och projektledning.

Markförsäljning inom Bäckvägen genomfördes år 2019, med försäljningsinkomsten 39,7 miljoner kronor. År 2019 genomfördes även försäljning av byggnader på den före detta brandstationen till SISAB för 5,4 miljoner kronor. Besqab ska efter fastighetsbildning, preliminärt år 2021, förvärva mark för bostäder för 14 400 kronor per ljus BTA och för kommersiella area med 4 600 kr per ljus BTA (värdetidpunkt mars 2015). Sammantaget beräknas försäljningsinkomsterna uppgå till 121,6 miljoner kronor. Reavinsten beräknas uppgå till 105,3 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 3 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas till 102 procent.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret ser positivt på det sammanslagna projektet Brandstegen. Stadsledningskontoret konstaterar att ökningen av de beräknade nettoutgifterna med 64,4 miljoner kronor för det sammanslagna projektet innebär en väsentlig fördyring jämfört med tidigare beslut. Sammanslagningen av projekten innebär totalt sett en projektbudget i balans, och kan väntas ge en effektivare samordning av arbetena i området och i förlängningen lägre totala utgifter.*

## Mina synpunkter

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder och ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Jag ställer mig positiv till alla projekt som innebär att fler bostäder byggs i staden och kommer medborgarna till del. De 50 nya bostäderna är också en viktig del i stadens ambitioner för en hög takt i bostadsbyggandet och arbetet med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till år 2030.

De 50 bostäderna planeras längs med Tellusborgsvägen, i form av två flerbostadshus. Byggnaderna placeras så att så lite naturmark som möjligt påverkas. Samtidigt är den gestaltningsmässiga ambitionen att byggnaderna ska ges ett samtida uttryck samtidigt som det smälter in bland områdets övriga bebyggelse. I bottenvåningen planeras två lokaler, vilket ger möjlighet till fler verksamheter och ökad trygghet.

I en snabbt växande stad krävs också att bostadsbyggandet går hand i hand med stockholmarnas ökade behov av viktig samhällsservice. Därför är det glädjande att det sammanslagna projektet även innehåller en ny grundskola för 1 000 elevplatser, som planeras byggas i den före detta brandstationen i Midsommarkransen. Korsningen Tellusborgsvägen och Bäckvägen förskjuts åt söder och byggs om för att skapa en trafiksäker miljö kring skolan och för att ge mer plats till gående och cyklister.

I samband med byggnationen av skolan och bostadshuset ska Enbacksparken rustas upp och kringliggande gator byggas om. Delar av Enbacksparken blir ny skolgård, men parken och skolgården utformas som en helhet och kan därmed samnyttjas.

Jag konstaterar att projektet som helhet får en mycket låg täckningsgrad om 102 procent efter sammanslagningen av projekten. Det innebär visserligen att projektet har ett positivt nettonuvärde på tre miljoner kronor, men marginalerna i genomförandet är mycket små. Jag förutsätter därför att exploateringsnämnden fortsätter arbeta aktivt med sin verksamhetsstyrning.

## Bilaga

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 och fastigheten Brandstegen 1, sammanslagning av projekten Brandstegen och Bäckvägen, till en investeringsutgift om 197,1 mnkr, investeringsinkomst om 11,7 mnkr samt en försäljningsinkomst om 121,6 mnkr.
2. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Stockholm den 25 november 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) enligt följande.

Stockholm befinner sig i en akut bostadskris med särskilt kritiskt läge gällande tillgången till hyresrätter. För den som söker bostad i Stockholm är kötiden i den kommunala bostadskön över 11 år och enligt nya siffror står nästan 700 000 personer i kön. Därför borde det vara angeläget att satsa på hyresrätter i nybyggnationer som staden planerar men i projektet Brandstegen aviseras endast bostadsrätter.

Utvecklingen av Stockholms hyresbestånd är vidare mycket bekymmersam. Andelen hyresrätter i staden är enligt ny statistik från SCB 43 procent. Sedan det nya styret tillträdde har också en ombildningsvåg initierats vilket fortsatt kommer bidra till

att andelen hyresrätter minskar. Nästa år har staden aviserat att de kommer sänka målet för allmännyttan till 600 bostäder. Det är svårt att dra någon annan slutsats än att antalet hyresrätter med låga hyror kommer att fortsätta att minska i Stockholm. Konsekvenserna av detta blir ökad segregation och ett ännu svårare läge för de som behöver bostad så som våldsutsatta kvinnor, studenter och fattig pensionärer.

Det är bra att det byggs såväl förskola som bostäder men styret borde ha prioriterat att bygga hyresrätter i Midsommarkransen. Särskilt som andelen bostadsrätter i stadsdelen redan är hög. Vem ska ha råd att bo i högerstyrets Stockholm om denna utveckling fortsätter?

**Ersättaryttrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i kommunstyrelsen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Projektet Brandstegen avser genomförande av detaljplan för Brandstegen 1 med mera i stadsdelen Midsommarkransen (Dp 2014-06515). Detaljplanen möjliggör en ny grundskola med cirka 1 000 elevplatser vid före detta Hägerstens brandstation intill Enbackens park och bostäder vid korsningen Tellusborgsvägen-Bäckvägen.

Överenskommelser om exploatering med tomträtt har upprättats med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) som ansvarar för byggande av skolan. Överenskommelser om exploatering med försäljning har upprättats med Besqab Bostadsmark I AB som avser att uppföra 50 bostadsrätter. Exploateringsnämndens investeringar avser gatuombyggnad, ledningsomläggningar samt parkombyggnad av Enbackens park samt rivningsarbeten av byggnader.

SISAB påbörjade byggnationen av skolan våren 2019. Skolan planeras preliminärt att tas i bruk vårterminen 2023. Besqab kan starta sin produktion av bostadshus när staden genomfört sina arbeten med att flytta gata och ledningar, preliminärt senast år 2022.

Det närliggande projektet Bäckvägen avser genomförande av detaljplan för del av Midsommarkransen 1:1 invid kv Brevstället i stadsdelen Midsommarkransen (Dp 2015-11661). Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse vid korsningen Cedergrensvägen-Bäckvägen. Överenskommelser om exploatering har upprättats med Belatchew Fastigheter AB som bygger 36 bostadsrätter. Bolaget påbörjade sin produktion våren 2019.

Exploateringsnämnden har bedömt det lämpligt att samordna dessa två projekt genom en sammanslagning i ett gemensamt projekt med en gemensam projektbudget. Skäl som framförs är bland annat att arbeten med fjärrvärmeledningar till Bäckvägen är projekterade och upphandlade inom Brandstegens entreprenad och att projekten pågår parallellt i tiden.

De totala investeringsutgifterna för det sammanslagna projektet beräknas uppgå till 197,1 miljoner kronor, varav upparbetade utgifter till och med år 2019 uppgår till 38,1 miljoner kronor. De totala investeringsinkomsterna beräknas till 11,7 miljoner kronor, och avser ersättningar från de berörda ledningsbolagen.

Jämfört med de tidigare genomförandebesluten innebär det ökade utgifter med 76,1 miljoner kronor, och ökade nettoutgifter med 64,4 miljoner kronor.

Utgiftsökningen förklaras framför allt av markentreprenaden, sanering och ledningsflytt, men även fördyring avseende utredningar, projektering och projektledning.

Markförsäljning inom Bäckvägen genomfördes år 2019, med försäljningsinkomsten 39,7 miljoner kronor. År 2019 genomfördes även försäljning av byggnader på den före detta brandstationen till SISAB för 5,4 miljoner kronor. Besqab ska efter fastighetsbildning, preliminärt år 2021, förvärva mark för bostäder för 14 400 kronor per ljus BTA och för kommersiella area med 4 600 kr per ljus BTA (värdetidpunkt mars 2015). Sammantaget beräknas försäljningsinkomsterna uppgå till 121,6 miljoner kronor. Reavinsten beräknas uppgå till 105,3 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 3 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas till 102 procent.

I ärendet redovisas även en så kallad skuggkalkyl där investeringsutgifter för skolan, vilka beräknas uppgå till 496,5 miljoner kronor, inkluderats i kalkylen. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projektet inklusive skolan redovisar ett negativt nettonuvärde om 493 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter.

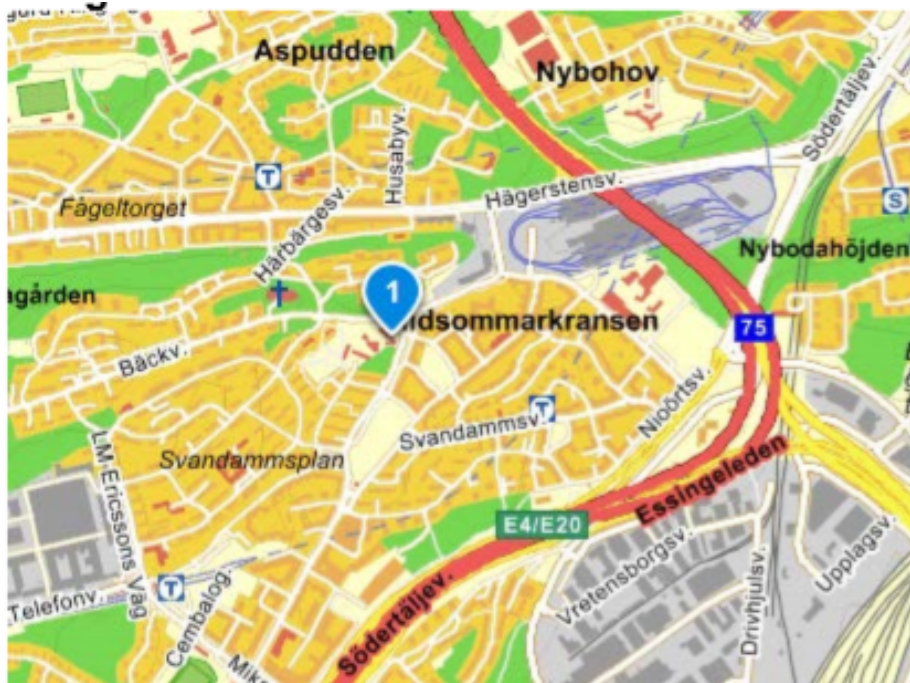
## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 24 september 2020 följande.

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.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 21 augusti 2020 har i huvudsak följande lydelse.

## **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 öppenförskolan.

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 Brandstegen's 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 Belatchew's 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 HägerstenLiljeholmen 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 (mkr)
2013-08-29	ExplN	Markanvisning av ett område inom fastigheten Brandstegen 1 till Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut gällande investeringsutgifter.	47 mkr.

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	

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 29 oktober 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på det sammanslagna projektet Brandstegen (tidigare Brandstegen och Bäckvägen). Projektet tillför en grundskola med 1 000 elevplatser samt 86 bostäder i Midsommarkransen.

Det ursprungliga genomförandebeslutet för Bäckvägen fattades på delegation av exploateringskontoret år 2017, då den beräknade investeringsutgiften 8,7 miljoner kronor var lägre än 10 miljoner kronor.

Genomförandebeslut för Brandstegen uppgick till 112,3 miljoner kronor och fattades av kommunfullmäktige i december 2016.

Stadsledningskontoret konstaterar att ökningen av de beräknade nettoutgifterna med 64,4 miljoner kronor för det sammanslagna projektet innebär en väsentlig fördyring jämfört med tidigare beslut. I de ursprungliga genomförandebesluten konstaterades risker och ekonomiska osäkerheter kopplat till förseningar, marksanering och ledningsflyttar. Stadsledningskontoret konstaterar att riskreserven var för låg.

Vid genomförandebeslutet för projektet Brandstegen år 2016 konstaterades att inkomsterna för bostadsexploateringen inte helt kunde täcka de omfattande investeringar som krävs i väg och park till följd av att en skola ska byggas där det tidigare låg en brandstation. Nettonuvärdet beräknades till minus 5 miljoner kronor, och täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades till 92 procent.

Projektet Bäckvägen är ett betydligt mer lönsamt projekt, som kräver relativt små investeringar, samtidigt som markförsäljningen inbringat 39,7 miljoner kronor. Vid genomförandebeslutet 2017 beräknades nettonuvärdet till 33 miljoner kronor.

Sammanslagningen av projekten innebär totalt sett en projektbudget i balans. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 3 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas till 102 procent. Sammanslagningen kan väntas ge en effektivare samordning av arbetena i området och i förlängningen lägre totala utgifter.

---

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

Enligt stadens investeringsstrategi ska stadens nämnder och bolagsstyrelser ha ett ökat fokus på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt i syfte att begränsa investeringsutgifterna.

Exploateringsnämnden förutsätts fortsatt utveckla sin investeringsstyrning.

Projektet är i genomförandefas. Cirka 20 procent av de beräknade utgifterna är upparbetade till och med 2019. Stadsledningskontoret förutsätter att projektet arbetar aktivt för att minimera tillkommande utgifter för att säkerställa projektekonomin samt arbetar förebyggande för att projekt som i genomförandebeslut bedöms vara lönsamma fortsatt är lönsamma under hela projekttiden.

Den skuggkalkyl som redovisas i ärendet och inkluderar SISABs investeringar i den nya skolan innebär ett negativt nettonuvärde om 493 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsprojektet inte kan täcka stadens övriga utgifter i planområdet, men att skolan inte enbart ska täcka behovet som följer av den tillkommande exploateringen utan ska betjäna hela områdets behov.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då de beräknade investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Midsommarkransen 1:1 och Brandstegen 1, sammanslagning av projekten Brandstegen och Bäckvägen, till en investeringsutgift om 197,1 miljoner kronor och investeringsinkomst om 11,7 miljoner kronor samt en försäljningsinkomst om 121,6 miljoner kronor. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.