

Reviderat genomförandebeslut för projekt Hornsbruksgatan inom fastigheten Södermalm 3:1 m.fl.

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Södermalm 3:1 med flera, projekt Hornsbruksgatan, till en projektutgift om 246,9 mnkr, projektinkomst om 10 mnkr samt en försäljningsinkomst om 110,1 mnkr.
2. Projektutgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2026.

Föredragande borgarrådet Anders Österberg

Sammanfattning av ärendet

Projektet Hornsbruksgatan syftar till att möjliggöra fyra bostadshus med sammanlagt cirka 30 bostäder och en ny tunnelbanebyggnad längs Hornsbruksgatan vid Högalidsparken. Tunnelbanebyggnaden innehåller handelslokaler, centrumfunktioner och möjlighet till handel på takterrass. Ovanpå bostadshusen planeras en förlängning av Högalidsparken. På platsen finns en entré till Hornstulls tunnelbanestation och infart till parkeringsgarage. Byggnaden som rymmer tunnelbaneentrén ägs av staden och är i mycket dåligt skick och till stora delar tomställd.

Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för projektet 2022 (dnr KS 2021/1695), och exploateringsnämnden tecknade överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Nordr AB som avser att uppföra bostadshusen och överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Wasted Space AB som avser att uppföra tunnelbanebyggnaden. Projektets förutsättningar och ekonomi har förändrats och föranleder behov av ett reviderat genomförandebeslut. Ledningsarbeten på Hornsbruksgatan har visat sig mer komplext, med flera fördyrande och försenande faktorer, bland annat med avseende på mängden berg som behöver avlägsnas och den hantering som krävs med anledning av tunnelbanans skyddszon och höga halter av totalsvavel.

Projektutgifterna beräknas uppgå till 246,9 miljoner kronor, projektinkomsterna till 10 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 110,1 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Hornsbruksgatan som bidrar med bostäder, kontor, handel och service i ett centralt och mycket bra kollektivtrafikläge. Projektet förväntas också bidra till ökad trivsel och trygghet på en plats som idag kan upplevas som otrygg.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar genomförandet av projektet som kommer att innebära ett radikalt lyft för en idag otrygg och nedgången plats på Södermalm. Projektet innebär cirka 30 nya lägenheter och radhus, lokaler i bottenvåningar och restaurang, en förlängning av Högalidsparken med en större allmän parkyta än i dagsläget samt en ny tunnelbaneentré med handel, service och kontor.

Projektet är beläget i en komplex stadsmiljö ovanpå tunnelbanans röda linje. Genomförandetiden beräknas till sju år. När arbeten påbörjades hösten 2024 visade det sig att flera moment är betydligt mer komplicerade än vad som väntats utifrån de tidiga undersökningarna. Arbetet med gatan kommer därför att ta dubbelt så lång tid att genomföra jämfört med det som planerats. Sedan systemhandlingen för parken togs fram har dessutom det ekonomiska läget förändrats och materialpriserna har ökat med upp mot 30 procent.

Det är bra att exploateringskontoret har undersökt att avbryta projektet med anledning av den försämrade ekonomin samt sett över möjligheterna att minska utgifterna i projektet. Om projektet skulle avbrytas till följd av höga kostnader skulle staden behöva hantera byggnaden på Hornsbruksgatan på något annat sätt, vilket bedöms som kostsamt. Det finns också ingångna avtal om projektets genomförande som är tecknade med byggaktörer och upphandlade entreprenörer.

Projektet är fortfarande i ett tidigt skede av genomförande. Jag vill understryka vikten av riskhantering och kostnadskontroll i det fortsatta genomförandet för att undvika ytterligare fördyringar. Stadens möjligheter att genomföra andra angelägna projekt exempelvis i ytterstaden ska inte begränsas av olönsamma projekt i attraktiva innerstadslägen.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Dennis Wedin (M) enligt följande.

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med 173,2 miljoner kronor sedan det föregående genomförandebeslutet och att täckningsgraden har sjunkit från 125 till 70 procent. Då projektet redan är inne i genomförande ser vi det dock inte som rimligt att helt avbryta produktionen. Det är dock av yttersta vikt att projektet inte fördyras ytterligare och vi instämmer i stadsledningskontorets synpunkter om vikten av riskhantering och kostnadskontroll i det fortsatta genomförandet.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Liberalerna ser projektet vid Hornsbruksgatan som ett viktigt initiativ för att skapa fler bostäder och förbättra stadsmiljön. Samtidigt kan vi inte blunda för den kraftiga kostnadsökningen och den långa genomförandetiden.

Att ett projekt som resulterar i endast trettio bostäder har skenat iväg till en kostnad på nästan 250 miljoner kronor är orimligt. Vi ser alltför ofta hur byråkratiska processer, utdragna planeringsfaser och oförutsedda tekniska utmaningar leder till att skattebetalarnas pengar används ineffektivt. Så kan vi inte fortsätta att bygga stad.

Staden måste arbeta fram bättre rutiner som ger beslutsfattare rätt förutsättningar att fatta beslut. Handläggningstiderna behöver kortas, och kraven behöver bli mer transparenta och enkla att förstå, så att processerna och projekten inte drar iväg i tid och kostnad. För många projektbeslut har behövt revideras på grund av underlag som inte tagit höjd för de risker som sedan blivit verklighet – vilket medför till nämnden får sämre möjligheter att göra rätt prioriteringar med stockholmarnas skattemedel.

Vi är medvetna om att området behöver utvecklas och att stationsbyggnaden vid Hornstull är i mycket dåligt skick. Men i en tid av ekonomisk osäkerhet måste varje investering vägas mot andra prioriteringar. Det är därför avgörande att staden drar lärdom av denna process och säkerställer att framtida stadsutvecklingsprojekt genomförs mer effektivt – både tidsmässigt och ekonomiskt.

Stockholm behöver både fler bostäder och en hållbar ekonomi. Liberalerna anser att båda dessa mål måste prioriteras för stockholmarnas bästa.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 23 april 2025

Anders Österberg
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Sophia Granswed Baat (alla M) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Vi välkomnar att projekt Hornsbruksgatan nu fortskrider med ett reviderat genomförandebeslut, och ser att det har stor potential att öka trivseln på såväl gatan som Högalidsparken. Det är dock av stor vikt att kostnadskontrollen ökar, att kostnaden nu ökat till 249 miljoner kronor, täckningsgraden har minskat från 125 procent till 70 procent, är oerhört oroväckande.

Byggnaden och tillhörande terrasser är idag förfallna, och ett medborgarinitiativ har drivits om att öppna upp denna yta för en kultur och odling. Platsen upplevs i dagsläget som otrygg, och med projektets beräknade byggstart för byggaktörerna under 2026 finns det möjlighet att nyttja denna yta under sommaren 2025, eventuellt även 2026. Vi manar även parkentreprenaden att i projektets slutfas hörsamma dessa viljeyttringar och idéer som lyfts av närboende och inkorporera detta i utformningen av de allmänna ytorna ovan byggnaderna.

Ärendet

Projektet Hornsbruksgatan avser genomförande av detaljplan för Södermalm 3:21 i stadsdelen Södermalm (Dp 2009-15347) som antogs av kommunfullmäktige 2021. Detaljplanen möjliggör fyra bostadshus med sammanlagt cirka 30 bostäder och en ny tunnelbanebyggnad längs Hornsbruksgatan vid Högalidsparken. Större delen av bergsskärningen tas i anspråk och gatan får en tydligare stadskaraktär. Tunnelbanebyggnaden innehåller handelslokaler, centrumfunktioner och möjlighet till handel på takterrass. Ovanpå bostadshusen planeras en förlängning av Högalidsparken.

På platsen finns en entré till Hornstulls tunnelbanestation och infart till parkeringsgarage. Byggnaden som rymmer tunnelbaneentrén ägs av staden och är i mycket dåligt skick och till stora delar tomställd. Från gatan leder trappor upp till parken.

Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för projektet den 14 mars 2022 (dnr KS 2021/1695). Investeringsutgifterna beräknades då uppgå till 73,7 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 103,5 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen visade ett nettonuvärde om 27 miljoner kronor och täckningsgraden uppgick till 125 procent.

I samband med genomförandebeslutet tecknade nämnden överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Nordr AB, som ska förvärva mark inom Södermalm 3:1, Templet 3 och Mejseln 1 med avsikt att uppföra cirka 30 bostäder. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknades med Wasted Space AB som avser att uppföra en byggnad innehållande kontor, handel och service.

Nordr AB ansvarar för flytt av ett ventilationsschakt för tunnelbanan, ansvarsreglering gentemot Region Stockholms trafikförvaltning för tunnelbanans drift under utbyggnationen och förberedande arbeten på taken för anläggande av park. Wasted Space AB ansvarar för rivning av den befintliga byggnaden inom Södermalm 3:21, exklusive delen som utgör stationsbyggnad, samt ansvarsreglering gentemot trafikförvaltningen för tunnelbanans drift under byggnationen.

För projektets genomförande behöver gatan anpassas och ledningar i gatan flyttas och förnyas. Därefter kan den befintliga byggnaden rivas, exklusive delen som utgör lokaler för stationsbyggnad Hornstull. Nya kontor och verksamhetslokaler kommer byggas upp ovanpå tunnelbaneuppgången. Därefter avlägsnas berg och byggaktörerna kan uppföra ny bebyggelse längs Hornsbruksgatan. Avslutningsvis anlägger staden ny parkmark i den del av Högalidsparken som berörs.

Projektets förutsättningar och ekonomi har förändrats och föranleder behov av ett reviderat genomförandebeslut. Ledningsarbeten på Hornsbruksgatan påbörjades hösten 2024 och har visat sig mer komplext än vad som förutsågs vid gällande genomförandebeslut, med flera fördröjande och försenande faktorer. Arbetet med gatan beräknas nu ta dubbelt så lång tid som tidigare planerat.

Gatan innehåller mer berg än beräknat som på grund av tunnelbanans skyddszon behöver avlägsnas på ett försiktigt sätt, genom spräckning. Berget har också visat sig innehålla höga halter av totalsvavel vilket kan innebära en risk för att berget är surgörande. Schaktmassorna innehåller därtill föroreningar och risk för odetonerade sprängladdningar. Antalet kablar är därtill fler än förväntat, varav några är förlagda direkt på berget.

Sedan systemhandlingen för parken togs fram har marknadspriser på material ökat med närmare 30 procent. Trapporna som ska löpa mellan park och gata har därmed fått ett fördyrande genomförande, trots att en trappa har tagits bort jämfört med systemhandlingen.

Projektutgifterna beräknas nu uppgå till 246,9 miljoner kronor, varav 33,1 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Projektinkomsterna beräknas uppgå till 10 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 110,1 miljoner kronor. Reavinsten beräknas uppgå till 105,9 miljoner kronor. Nettonuvärdet enligt nuvärdesmetoden är negativt och uppgår till -69 miljoner kronor inklusive nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter uppgår till 70 procent.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 februari 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av projekt Hornsbruksgatan inom fastigheten Södermalm 3:1 m.fl. och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projektet samt att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 246,9 miljoner kronor, en projektinkomst om 10 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 110,1 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av André Nilsson (L), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Linn Bessner (C), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 januari 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Projektet är beläget på Hornsbruksgatan på västra Södermalm. Det påbörjades under 2009 med markanvisning i exploateringsnämnden och startpromemoria i stadsbyggnadsnämnden, Dp 2009-15347. Detaljplanen godkändes sedan i stadsbyggnadsnämnden i december 2021, antogs i kommunfullmäktige i mars 2022 och vann laga kraft i december 2023. Projektet innefattar hela eller delar av

fastigheterna Södermalm 3:1, Södermalm 3:21, Mejseln 1, Templet 3 samt Södermalm 3:6.



Illustration 1: Projektområdet, Hornsbruksgatan på Södermalm

Det aktuella området utgörs av Hornsbruksgatans norra sida där stationsentrén för tunnelbanans hållplats Hornstull på röda linjen är belägen. Byggnaden ägs av Staden, den är i mycket dåligt skick och är idag till stora delar tomställd. Ovanför bergsskärningen ligger Högalidsparken. I berget ligger ett parkeringsgarage uppfört 2002 av Stockholm Parkering med ca 210 platser. Från gatan leder trappor upp i parken.

Fastigheterna Mejseln 1 och Templet 3 är idag upplåtna med tomträtt till HSB Ekonomiska förening AB samt Stockholm Parkering, övriga fastigheter inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Illustration 2: Vy över Hornsbruksgatan idag

Den nu antagna detaljplanen möjliggör nya bostäder samt att lokaler, kontor och restaurang kan uppföras på platsen. Högalidsparken kommer genom en tredimensionell fastighetsbildning att förlängas ut på byggnadernas tak vilket skapar en större parkyta än den som finns idag. Projektet kommer innefatta ca 30 bostadsrättslägenheter och radhus om ca 3366 m² BTA samt 5190 m² BTA av lokaler, kontor och restaurang.

För projektets genomförande behöver först gatan anpassas och ledningar i gatan flyttas och förnyas. Därefter kan den befintliga byggnaden inom Södermalm 3:21

rivas, exklusive delen som utgör lokaler för stationsbyggnad Hornstull. Nya kontor och verksamhetslokaler kommer byggas upp ovanpå tunnelbaneuppgången. Därefter avlägsnas berg och byggaktörerna kan uppföra ny bebyggelse längs Hornsbruksgatan. Slutligen anlägger Staden ny parkmark i den del av Högalidsparken som berörs. Det är ett komplext projekt som dessutom är beläget ovanpå tunnelbanans röda linje. Genomförandetiden beräknas till sju år.

Reviderat genomförandebeslut

Hösten 2024 påbörjades ledningsarbeten på Hornsbruksgatan och det visade sig vara ett arbete som är betydligt mer komplicerat än förväntat. Det finns mycket mer berg i gatan än vad som framkommit vid tidiga undersökningar. Att avlägsna stora mängder berg intill tunnelbanans skyddszon behöver göras på ett försiktigt sätt och det är mycket kostsamt och tidskrävande, berget måste spräckas i flera nivåer. I arbetet på Hornsbruksgatan visade sig berget innehålla höga halter av totalsvavel vilket kan innebära en risk för att berget är surgörande. Det finns också föroreningar i schaktmassorna och risk för odetonerade sprängladdningar. Det innebär en kostsam hantering av massorna som tas ut ur gatan. Det finns också fler kablar i gatan än vad som förväntades varav en del är förlagda direkt på berget. Arbetet med gatan kommer därför att ta dubbelt så lång tid att genomföra jämfört med det som planerats.



Illustration 3: Sulfidberg och förorenade schaktmassor i ledningsgrav

De medel som i projektet avsatts för gatuentreprenaden kommer därför inte att räcka.

Sedan systemhandlingen för parken togs fram har det ekonomiska läget förändrats och marknadspriser på material ökat med upp mot 30 procent. Trapporna som ska löpa mellan park och gata har därmed fått ett fördyrande genomförande, trots att en trappa har tagit bort jämfört med systemhandlingen.

Projektet har också tagit lång tid att planera och förbereda inför genomförande, vilket har bidragit till att projektet dras med nedlagda utgifter för projekteringar och intern nedlagd tid.

Mot bakgrund av ovanstående så föreslås ett reviderat genomförandebeslut.

Kontoret har sett över möjligheterna att minska utgifterna i projektet och kommer fortsätta att göra det löpande. Alternativet att avbryta projektet med anledning av den försämrade ekonomin har också undersökts.

Staden genom exploateringskontoret äger byggnaden i vilken tunnelbaneentrén är belägen. Byggnaden är i mycket dåligt skick och behöver åtgärdas så snart som möjligt. Om projektet skulle avbrytas till följd av höga kostnader så behöver staden hantera byggnaden på Hornsbruksgatan på något annat sätt, vilket bedöms som kostsamt. Det finns också ingångna avtal om projektets genomförande tecknade med byggaktörer och upphandlade entreprenörer.

På platsen finns idag stora trygghetsproblem där unga personer i riskzon ofta påträffas av polisen. Det är kontorets bedömning att ny bebyggelse på platsen även bidrar till ökad trygghet.



Illustration 4: Vy från Hornsbruksgatan efter genomförd exploatering

Tidigare beslut

Beslut om markanvisning till Nordr AB och Wasted Space AB togs av exploateringsnämnden 2009-12-17 och förlängdes 2010-12-20. Utredningsbeslut fattades på delegation 2016-04-11. I december 2021 fattade Exploateringsnämnden följande beslut; genomförandeavtal med Trafikförvaltningen, tilläggsavtal till tomrättsavtal för Mejseln 1 med HSB, tilläggsavtal till tomrättsavtal för Templet 3 med Stockholm Parkering, överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till Nordr AB, överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse till Wasted Space AB. Kommunfullmäktige fattade beslut i ärendet 2024-12-20.

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-PM för detaljplan 2009-12-02. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2023-12-20.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 246,9 miljoner kronor.

Tidigare genomförandebeslut ExplN 2021-12-16/KF 2022-03-14 redovisade investering till 73,7 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.

	Gällande genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut
Beslutstidpunkt	2021-12	2025-02
Utgifter (brutto)	73,7 mnkr	246,9 mnkr
Inkomster (brutto)	-	10 mnkr
Ej försäljning, ej avgäld		
Tomträttsavgäld/år*	1,9 mnkr	2,4 mnkr
Markförsäljning	103,5 mnkr	110,1 mnkr
Nettonuvärde**	27 mnkr	-69 mnkr
Täckningsgrad**	125 %	70 %
Nettonuvärde/Lgh	453 tkr	-11,94
Nettoutgift/Lgh	1159 tkr	3726 tkr
** inkl tidigare nedlagt		

Tabell 1. Jämförelse mellan tidigare genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut.

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 69 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande -1 188 kr/ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

En del av marken kommer att upplåtas med tomträtt och en del säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,38.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 246,9 miljoner kronor, varav 33,1 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata med fördyrande omständigheter som sulfidberg, förorenade massor och mängden berg. Av dessa utgör 1,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 10 miljoner kronor, som utgörs av SVOA:s nyläggning av ledning.

Försäljningsinkomster som avser överlåtelse av mark för bostäder beräknas till 110,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 105,9 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 3726 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 70 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 246,9 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 10 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Åk						
Investering	t. o. m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-33,1	-60,6	-67,6	-2,3	-1,2	-82,2	-246,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-33,1	-50,6	-67,6	-2,3	-1,2	-82,2	-236,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	110,1	0,0	0,0	0,0	110,1

Tabell 2. Budgetkonsekvenser investering

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 2,4	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0	totalt -1,2
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	-6,3	max -5,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,3	max -5,9	år 2029
Reavinst/förluster	0,0	105,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 105,9
Icke offentliga bidrag upplösning	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	-0,1	105,8	0,0	0,0	-12,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Tabell 3. Budgetkonsekvenser drift

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

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 1,2 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 11,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,4 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 105,9 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 december 2021 med antagande i kommunfullmäktige i mars 2022.

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

Slutsats ekonomi

Projekt Hornsbruksgatan 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 stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Miljö

I den pågående gatuentreprenaden har sulfidberg och förorenade schaktmassor påträffats.

När detaljplanen togs fram gjordes sedvanliga utredningar såsom dagvatten- och skyfallsanalys.

Jämställdhet och trygghet

Projektet bidrar till ökad trygghet på platsen genom nya lokaler i bottenvåningar och med bostadsentréer ut mot gatan. En restaurang i nivå med parken förväntas ge en mer levande och tryggade park för de kringboende. Fler personer kommer att befolka platsen under en större del av dygnet.

Barn

En barnkonsekvensutredning genomfördes under detaljplanearbetet med barn och ungdomar i området. Den visar att Högalidsparken utnyttjas och uppskattas av framförallt de yngre barnen. I projektet så tillskapas mer park på platsen.

Tillgänglighet

Befintliga tre trappor från Hornsbruksgatan till Högalidsparken berörs av projektet och under detaljplanearbetet planerades det för fortsatt lika många trappor. Den västra trappförbindelsen kommer inte kunna byggas som planerat då nödvändig grundläggning inte är genomförbar ovanpå ledningsstråket som matar elnätsstationen. Inför genomförandet har en spiraltrappa diskuterats med Södermalms stadsdelsförvaltning men det har inte bedömts som en tillgänglig och trygg lösning. De övriga två trapporna kommer att genomföras som planerat.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden genomför ombyggnation av gata samt ledningar genom gatuentreprenad 2025–2026. Under 2026 beräknas fastighetsbildningen bli klar och marken kan därefter säljas respektive upplåtas med tomträtt. Byggaktörerna planerar sin byggstart till år 2026 och första inflyttning år 2028. Staden påbörjar sedan parkentreprenaden ovan bostäderna mellan 2029–2030. 2031 beräknas projektet vara färdigställt.

Risker och osäkerheter

Projektet är mycket tekniskt komplicerat projekt och beläget i en tät stadsmiljö med tunnelbana under mark.

Tidplanen kan förskjutas.

Ekonomiska risker finns både gällande inkomster och utgifter.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att genomförande av projekt Hornsbruksgatan bidrar till en än mer levande stadsdel och till fler bostäder i staden. Med entréer mot gatan bidrar projektet till att stärka områdets trygghet.

Staden genom exploateringskontoret äger byggnaden i vilken tunnelbaneentrén är belägen. Byggnaden är i mycket dåligt skick och behöver åtgärdas. Med projektets genomförande kommer en ny byggnad finnas på platsen med verksamheter och kontor.

Projektet är beläget i en komplex stadsmiljö. Det är unikt att staden förlänger Högalidsparken ovanpå bostäderna och tillskapar mer park.

Mot bakgrund av det föreslår kontoret att projektet bör fortsätta mot ett genomförande.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 mars 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2035. Enligt kommunfullmäktiges budget ska Stockholm byggas attraktivt, hållbart och tätt, och vara en levande och socialt hållbar stad.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Hornsbruksgatan som bidrar med bostäder, kontor, handel och service i ett centralt och mycket bra kollektivtrafikläge på Södermalm. Projektet bidrar med ökad parkyta och en aktivering av Hornsbruksgatan som förväntas bidra till ökad trivsel och trygghet på en plats som idag kan upplevas som otrygg.

I samband med gällande genomförandebeslut konstaterades att läget i direkt anslutning till tunnelbanan och bebyggelsens utformning med planerad utökning av parken ovanpå bostadshusen genom 3D-fastighetsbildning innebär en stor komplexitet i genomförandet. De komplexa förutsättningarna på platsen för genomförande av ledningsarbeten förutsågs inte.

De förändrade förutsättningarna för projektet innebär att den beräknade nettoutgiften har ökat med 163,2 miljoner kronor jämfört med gällande genomförandebeslut.

Täckningsgraden har minskat från 125 procent till 70 procent. Nettonuvärdet inklusive nedlagda nettoutgifter är negativt och uppgår till -69 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att den befintliga entrébyggnaden är i mycket dåligt skick och behöver åtgärdas. Om projektet skulle avbrytas behöver staden hantera byggnaden på något annat sätt, vilket bedöms som kostsamt. Det finns också ingångna avtal om projektets genomförande tecknade med byggaktörer och upphandlade entreprenörer.

I stadens investeringsstrategi anges att lönsamheten i exploateringsprojekt är avgörande för finansieringen av andra icke lönsamma men angelägna projekt. Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Hornsbruksgatan fortfarande är i ett tidigt skede av genomförande och vill understryka vikten av riskhantering och kostnadskontroll i det fortsatta genomförandet för att undvika ytterligare fördyringar. Stadens möjligheter att genomföra andra angelägna projekt exempelvis i ytterstaden ska inte begränsas av olönsamma projekt i attraktiva innerstadslägen.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Södermalm 3:1 med flera, projekt Hornsbruksgatan, till en projektutgift om 246,9 miljoner kronor, projektinkomst om 10 miljoner kronor samt en försäljningsinkomst om 110,1 miljoner kronor. Projektutgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2026.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

att avslå kontorets förslag

att därutöver anföra följande:

Projektet är beläget på västra Södermalm, på norra sidan av Hornsbruksgatan. Detaljplan antogs 2022 av kommunfullmäktige och genomförande av projektet har inletts med en gatuentreprenad. Längs Hornsbruksgatans norra sida planeras för ca 30 bostäder med entréer mot gatan för att skapa en tryggare plats. Ovanpå bostäderna planeras en förlängning av Högalidsparken som skapar en större allmän parkyta än i dagsläget. Stationsentré Hornstull för röda linjen kommer att behålla sin befintliga uppgång och en ny byggnad byggs ovanpå. Staden genom exploateringskontoret äger byggnaden i vilken tunnelbaneentrén är belägen. Byggnaden är i mycket dåligt skick och planeras därför att ersättas med en ny byggnad inom ramen för projektet.

Sverigedemokraterna motsatte sig detaljplanen för Hornsbruksgatan vid dess antagande 2022. Vi kommer därför inte att ställa oss bakom projekt i anknytning till detta.

Särskilt uttalande av André Nilsson (L)

Liberalerna ser projektet vid Hornsbruksgatan som ett viktigt initiativ för att skapa fler bostäder och förbättra stadsmiljön. Samtidigt kan vi inte blunda för den kraftiga kostnadsökningen och den långa genomförandetiden.

Att ett projekt som resulterar i endast trettio bostäder har skenat iväg till en kostnad på nästan 250 miljoner kronor är orimligt. Vi ser alltför ofta hur byråkratiska processer, utdragna planeringsfaser och oförutsedda tekniska utmaningar leder till att skattebetalarnas pengar används ineffektivt. Så kan vi inte fortsätta att bygga stad.

Staden måste ge goda förutsättningar för alla som vill förbättra den.

Handläggningstiderna behöver kortas, och kraven behöver bli mer transparenta och enkla att förstå, så att processerna och projekten inte drar iväg i tid och kostnad.

Vi är medvetna om att området behöver utvecklas och att stationsbyggnaden vid Hornstull är i mycket dåligt skick. Men i en tid av ekonomisk osäkerhet måste varje investering vägas mot andra prioriteringar. Det är därför avgörande att staden drar lärdom av denna process och säkerställer att framtida stadsutvecklingsprojekt genomförs mer effektivt – både tidsmässigt och ekonomiskt.

Stockholm behöver både fler bostäder och en hållbar ekonomi. Liberalerna anser att båda dessa mål måste prioriteras för stockholmarnas bästa.

Särskilt uttalande av Linn Bessner (C)

Vi välkomnar att projekt Hornsbruksgatan nu fortskrider med ett reviderat genomförandebeslut, och ser att det har stor potential att öka trivseln på såväl gatan som Högalidsparken. Byggnaden och tillhörande terrasser är idag förfallna, och ett medborgarinitiativ har drivits om att öppna upp denna yta för en kultur och odling. Platsen upplevs i dagsläget som otrygg, och med projektets beräknade byggstart för byggaktörerna under 2026 finns det möjlighet att nyttja denna yta under sommaren 2025, eventuellt även 2026. Vi manar även parkentreprenaden att i projektets slutfas hörsamma dessa viljeyttringar och idéer som lyfts av närboende och inkorporera detta i utformningen av de allmänna ytorna ovan byggnaderna.