

**Handläggare**  
Monica Almquist  
08-508 262 52**Till**  
Exploateringsnämnden  
2025-12-11

## Ändrade förutsättningar för projekt Stadshagen.

### Reviderat genomförandebeslut

#### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderat genomförande av exploatering inom fastigheten Stadshagen 1:1, 1:5 m fl. och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderat genomförande för projekt Stadshagen och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 1 163,8 miljoner kronor, en projektinkomst om 134,8 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 1 627 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden beslutar att återta planbeställning för fotbollsplan i Fredhällsparken, Dp 2016-05341, samt att 11-spelsplanen utgår ur detaljplan Tennisbollen, Dp 2022-06316 och meddela stadsbyggnadsnämnden om detta.
3. Exploateringsnämnden beställer planändring för del av detaljplan för Stadshagen, Dp 2013-08100, så att skoländamål ändras till idrottsändamål.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef**Exploateringskontoret**  
Projekt västFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 262 52  
Växel 08-508 276 00  
monica.almquist@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholmBritta Eliasson  
AvdelningschefMatilda Lewis  
Enhetschef

## Sammanfattning

Det här ärendet handlar om ändrade förutsättningar för projektet Stadshagen avseende innehåll och ekonomi. Ärendet är ett reviderat genomförandebeslut.

Totalt innehåller detaljplanen, som vann laga kraft 2018, cirka 1800 lägenheter varav 200 studentbostäder samt underjordisk tennishall. Planen innehåller också en grundskola för cirka 750 elever (årskurs 0–6), en idrottsplats med dels en 7-spelsplan på skolgården som skulle samnyttjas, dels en 11-spelsplan med ett parkeringsgarage under. Detaljplanen innebär bland annat att Stadshagens IP byggs om till en mindre idrottsplats och att S:t Göransgatan flyttas söderut för att rymma bostäder och ny idrottsplats.

Kommunfullmäktiges genomförandebeslut förutsätter också att ytterligare en 11-spels fotbollsplan byggs som ersättning. Ny placering har prövats i Fredhällsparken och i Kristinebergs strandpark.

Ändrade förutsättningar inom projektet är bland annat att grundskolan utgår och att Stockholmshem har lämnat tillbaka markanvisning för bostäder och tennishall i anslutning till skoltomten. Dessutom har de ekonomiska förutsättningarna ändrats.

När grundskolan inte längre behövs finns möjligheter att inrymma en till 11-spels plan för fotboll i Stadshagen. Kontoret föreslår därför att nämnden beställer en ändring av Stadshagens detaljplan så att en 11-spelsplan kan placeras på skoltomten, och att arbetet med planering för fotbollsplaner i Fredhällsparken och Kristinebergs strandpark avbryts. Samarbetsavtal ska tecknas med fastighetskontoret inför planläggning av Stadshagen.

Kontoret avser återkomma med förslag till markanvisning för bostäder eller vård- och omsorgsboende på den yta Stockholmshem återlämnat.

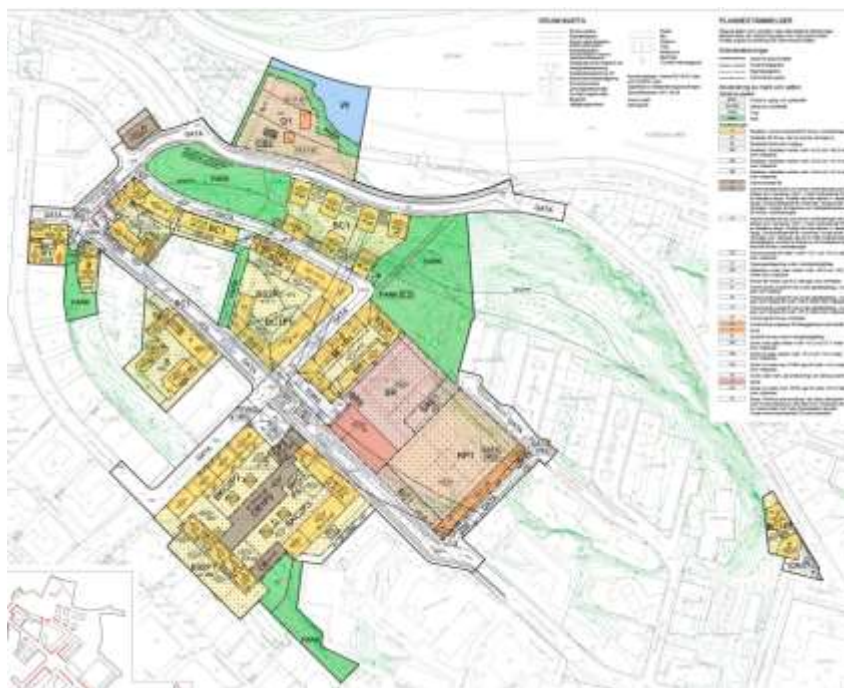
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 824 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1167,7 miljoner kronor. Projektinkomsterna beräknas till cirka

134,8 miljoner kronor varav 3,6 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 167 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 627 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt värderingarna för genomförda och kommande försäljningar respektive tomträttsupplåtelser i samband med markanvisning.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## Bakgrund



*Detaljplan för Stadshagen. Urklipp*

Stadshagen är en del av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Här ska ett institutionsområde och idrottsplats omvandlas till en stadsdel med blandad stadsbebyggelse.

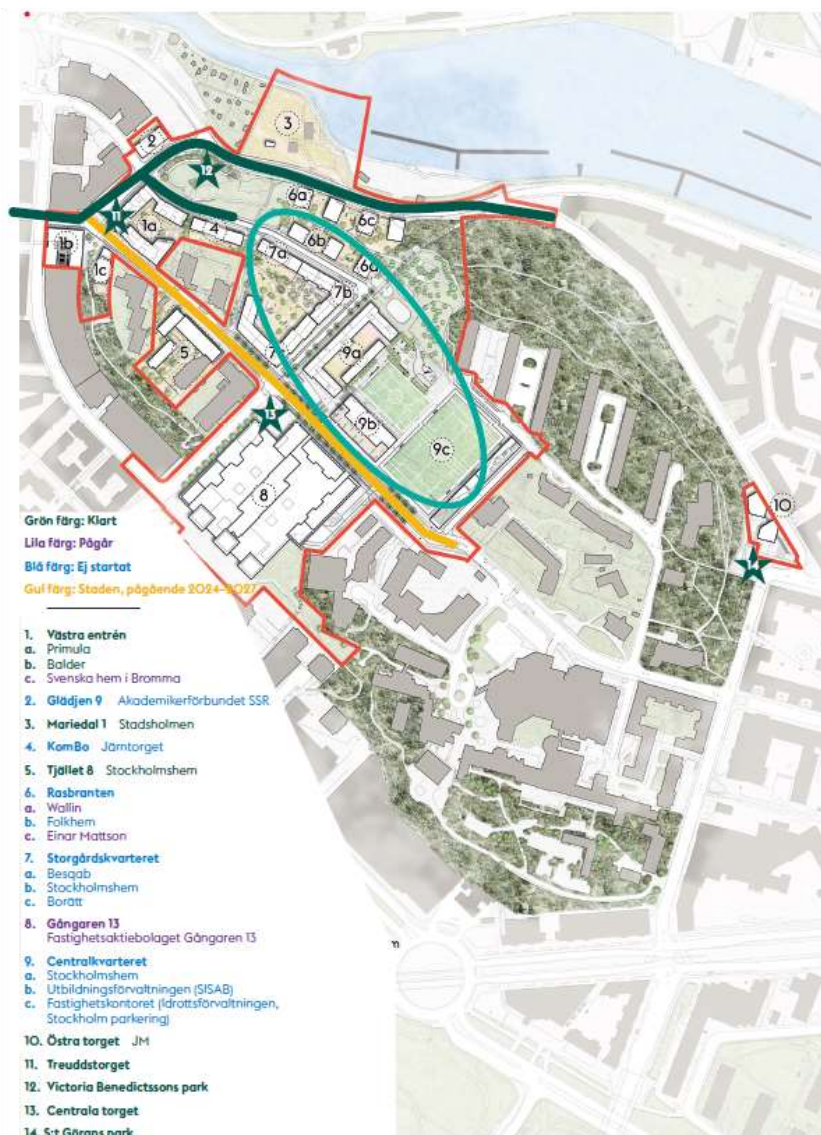
Totalt innehåller detaljplanen 1800 lägenheter, varav 200 studentbostäder samt en underjordisk tennishall. Planen innehåller också en grundskola för cirka 750 elever (årskurs 0-6), en idrottsplats med dels en 7-spelsplan på skolgården som skulle samnyttjas, dels en 11-spelsplan med ett parkeringsgarage under. Detaljplanen innebär bland annat att Stadshagens IP byggs om till en mindre idrottsplats och att S:t Göransgatan flyttas söderut för att rymma bostäder och idrottsplats.

Kommunfullmäktiges genomförandebeslut förutsätter också att ytterligare en 11-spels fotbollsplan byggs som ersättning. Ny placering har prövats i Fredhällsparken och i Kristinebergs strandpark.

### *Befintlig markanvändning*

Stadshagens idrottsplats består idag av två 11-spelsplaner och en 7-spelsplan samt servicebyggnader med mera. Fotbollsplanerna har konstgräs och en 11-spelsplan kan värmas upp på vintern.

Staden har byggt allmän platsmark enligt detaljplanen sedan 2020. Se bild nedan för vad som är/kommer vara färdigställt inom 1–2 år. Bilden avser etapp 1 för allmän platsmark. Etapp 2 kan startas först när befintliga Stadshagens idrottsplats kan rivas.



Situationsplan projekt Stadshagen med byggaktörer

Inflyttning har skett hos följande byggaktörer:

- JM, 50 ägarlägenheter, nr 10
- Primula 130 hyreslägenheter och förskola med 4 avdelningar, nr 1a
- Balder 90 bostadsrättslägenheter, nr 1b
- Stockholmshem student/ungdomsbostäder 166 hyreslägenheter, nr 5
- Electrolux, 100 bostadsrättslägenheter klara av 650, nr 8

Följande byggaktörer har byggstartat:

Svenska Hem i Bromma 110 bostadsrätter, nr 1c

Einar Mattsson 117 hyresrätter, nr 7c

Erik Wallin 37 bostadsrätter, nr 7a Hornsbergs strand

Planerad byggstart 2026:

Besqab del av Electrolux (mot Kellgrensgatan) 170

bostadsrättslägenheter, nr 8

### ***Avtalsförhållanden***

Överenskommelse om exploatering för tomträttsupplåtelse respektive överlåtelse har ännu inte tecknats för byggaktörer som har sina byggrätter på befintliga Stadshagens idrottsplats.

Markanvisningsavtalen förlängs vartannat år.

Detta berör följande byggaktörer:

- Borätt 130 bostadsrätter och en förskola (4 avdelningar)
- Stockholmshem 90 hyresrätter och en förskola (4 avdelningar)
- Besqab 40 bostadsrätter
- Wallin 45 bostadsrätter
- Folkhem (Nordre) 55 bostadsrätter

Stockholmshem har i september 2025 lämnat tillbaka

markanvisning för kvarter 9a med bostäder och tennishall.

Kontoret återkommer med förslag på markanvisning till en

byggaktör som bygger bostäder eller vård- och omsorgsboende.

Förutsättningen är att gällande detaljplan för allmän platsmark inte ska ändras.

## **Ändrade förutsättningar**

### ***Ekonomi***

Inom projektet har förutsättningar ändrats vilket varit

kostnadsdrivande i pågående och kommande entreprenader. Detta beskrivs mer under Ekonomiska konsekvenser.

### **Skola**

Utbildningsnämnden beslutade den 12 december 2024 att återkalla inriktningsbeslutet för skola inom Stadshagens detaljplan, på grund av ändrade prognoser för antalet barn i skolåldern. Markanvisningsavtalet med Sisab gällde till juni 2025 och har inte förlängts.

Exploateringskontoret har meddelat gruppen för Samordnad skolplanering (SAMS) skoltomten avses upplåtas till annat ändamål. Kommunstyrelsen beslutade om SAMS ettårsplan i september 2025, där ingår fortfarande skolan i Stadshagen. Kontoret förutsätter att detta justeras i nästa plan för SAMS.

### **Idrott**

Enligt inriktnings- och genomförandebeslut från 2014 respektive 2018 ska en ny 11-spelsplan byggas på Kungsholmen innan befintliga Stadshagens IP får rivas. Enligt dessa beslut skulle ersättningsplanen placeras i Fredhällsparken. Detaljplanearbetet för Fredhäll är vilande från våren 2021. Detaljplanearbetet pågår istället för en 11-spelsplan i Kristinebergs strandpark. Samråd hölls januari och februari 2025. Det har inkommit många kritiska synpunkter på förslaget.

När grundskolan inte längre behövs finns möjligheter att inrymma en till 11-spels plan för fotboll i Stadshagen. Kontoret föreslår nu att den lediga skoltomten planändras till idrott så att det på nya Stadshagens IP kan placeras två 11-spelsplaner. 7-spelsplanen som var planerad på skolgården föreslås placeras på Tranebergsängen där ett planarbete för en 7-spelsplan startade i september 2025.

Detta innebär att det vilande detaljplanearbetet i Fredhäll, Dp 2016-05341 kan avslutas samt att föreslagen 11-spelsplan i Kristinebergs strandpark, detaljplan för Tennisbollen 1, Dp 2022-06316, utgår ur det detaljplanearbetet. Detaljplan för Tennisbollen har efter start-PM utvidgats och innefattar nu även del av Kristinebergs slottspark för att formellt få parkanvändning på de delar som är byggda som park.

## Tidigare beslut

2014-12-15	KF	Inriktningsbeslut
2017-02-02	EN, FN, IDN	Reviderat inriktningsbeslut projekt Stadshagen
2017-04-24	KF	
2018-03-08 2018-05-28	EN KF	Överenskommelse om exploatering med försäljning, till Gladan 3 i Stadshagen. Tillägg till markanvisningsavtal på Stadshagens IP till Besqab, Borätt, Stockholmshem, Sisab, Sidöparken/folkhem, Wallin. Avtal om fastighetsreglering med Regionen för Gångaren 12, Glaven 8 respektive Glaven 12. Genomförandeavtal med regionen för Stadshagens tunnelbanestation. Projekt Stadshagen. <b>Genomförandebeslut</b>
2018-11-29	Laga kraft	Detaljplan för Stadshagen, DP 2013-08100
	EN	Planbeställning 11-spelsplan i Fredhäll
2025-05-12	EN	Planbeställning 11-spelsplan i Kristinebergs strandpark
2024-12-12	EN	Verksamhetsplan 2025 Stadshagenprojektet ska bidra med 70 mnkr av överskott till mindre lönsamma projekt
2025-09-25	SBN	Start-PM för 7-spelsplan på Tranbergsängen

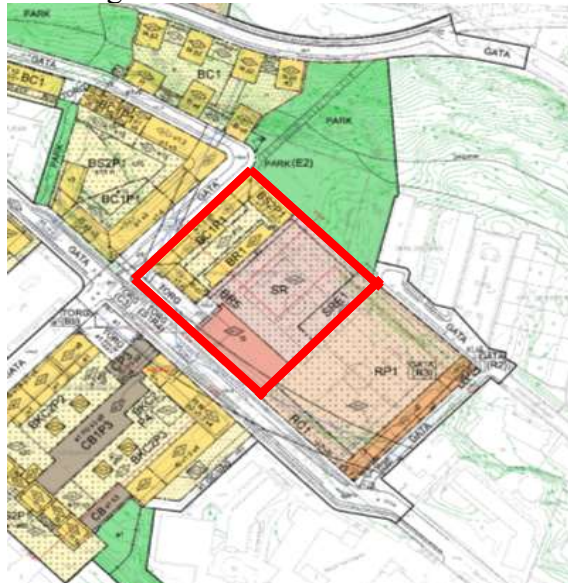
## Förslag på en 11-spelsplan med servicebyggnad istället för skola

Kontoret föreslår en planändring för del av detaljplan för Stadshagen, Dp 2013-08100, från skolanvändning till idrottsanvändning för en 11-spelsplan samt en servicebyggnad. Servicebyggnaden behövs för att den nya 11-spelsplanen ska kunna fungera när den östra 11-spelsplanen används för matchspel. Planen behöver angöring från Kellgrensgatans norra del för drift- och räddningsfordon, vilket även planerades för skolgården.

Kontoret avser teckna samarbetsavtal inför planläggning avseende ersättningsinvestering med fastighetskontoret på delegation.

## Planbeställning

Det behövs en detaljplaneändring för del av detaljplan för Stadshagen. Se kartbild nedan.



*Planbeställning inom röda ram. Urklipp från detaljplanen*

Inom området som omfattas av den nya detaljplanen ska rymmas följande:

- en 11-spelsplan med belysning, stängsel och snöupplag samt en servicebyggnad med bland annat omklädningsrum, domarrum, toaletter och förråd. Fotbollsplanen ska byggas på samma nivå som den östra 11-spelsplanen enligt gällande detaljplan för Stadshagen, Dp 2013-08100, så att det är möjligt att ordna kommersiella lokaler under 11-spelsplanen mot S:t Göransgatan.
- en byggrätt för bostäder eller vård- och omsorgsboende för ca 80 boende.
- Norra Stadshagstorget ska vara kvar, möjligen något mindre. Allmän trappförbindelse mellan torget och idrottsplatsen ska anordnas.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige 2018-05-28. Det visade att projektet Stadshagen ger ett positivt resultat. Tabellen

nedan visar en jämförelse mellan olika nyckeltal vid genomförandebeslut 2018 och detta reviderade genomförandebeslut.

	Genomförande	Reviderat genomförande
Beslutstidpunkt	2018-05	2025-12
Utgifter (brutto)	693 mnkr	1163,8 mnkr (bokfört 580,8 mnkr)
Inkomster (brutto) ej försäljning, ej avgäld	48 mnkr	134,8 mnkr (bokfört 72,8 mnkr)
Tomträttsavgäld/år	10,8 mnkr	10 mnkr
Markförsäljning	1 307 mnkr	1627 mnkr (bokfört 375,6 mnkr)
Nettonuvärde inkl tidigare nedlagt	781 mnkr	684 mnkr
Nettonuvärde/lgh	480 tkr	372 tkr
Nettoutgift/lgh	334 tkr	466 tkr
Täckningsgrad	213 %	167 %

## Ändrade ekonomiska förutsättningar

Prognoser för projektet har under senaste året redovisat betydligt högre kostnader än vad som beslutats i gällande genomförandebeslut. Med anledning av stora förändringar i projektet avseende innehåll och ekonomi redovisas nu reviderad ekonomi för projektet Stadshagen.

*Kostnader*

Sedan genomförandebeslutet har kostnader ökat med 470,8 miljoner kronor och beror på följande:

Entreprenad för etapp 1 allmän platsmark har fått ökade kostnader

- Kalkyl var beräknad på systemhandling, vid detaljprojektering har det tillkommit stödmurar, trappor m.m.
- Inom området finns Ellevios regionkabel, den var inte känd i systemhandlingen. I detaljprojektering behövde ny plats ordnas, vilket varit komplicerat och medfört omprojektering för stora delar av infrastrukturen.
- Nya krav från trafikförvaltningen avseende lossställning av berg, vilket medfört betydligt ökade kostnader för ombyggnad av Stadshagens tunnelbanehall.

Entreprenad för etapp 2

- Kalkyl är beräknad på färdig detaljprojektering 2024, vilket gett högre men säkrare kostnader.

Enligt genomförandebeslutet från 2018 skulle exploateringsnämnden bekosta ledningsflytt och grönkompensation vid genomförandet av en 11-spelsplan i Fredhällsparken. Dessa kostnader utgår nu.

Kontoret har fått ett budgetuppdrag 2024 att projekt Stadshagen ska bidra med överskott till mindre lönsamma projekt. Nämnden har i verksamhetsplan för 2025 beslutat att Stadshagenprojektet ska bidra med 70 miljoner kronor till det ändamålet.

*Förgäveskostnader*

- Kontoret har haft utredningskostnader för detaljplan i Fredhäll och för detaljplan i Kristinebergs strandpark för cirka 375 000 kronor.
- Fastighetskontoret har haft utredningskostnader för dessa detaljplaner om cirka 10 miljoner kronor.
- Sisab har haft utredningskostnader för skolan om cirka 7,8 miljoner kronor.

Kontoret återkommer med hur förgäveskostnaderna ska hanteras.

*Försäljningsinkomster*

- Framtida försäljningsinkomster är uppräknade till 2025 års prisnivå, varför de har ökat.
- kalkylen baseras på att marken avses upplåtas med tomträtt med bostadsavgäld för vård- och omsorgsboende samt kommersiell avgäld för övriga lokaler. Om marken upplåts till bostäder föreslås en försäljning.

*Ändring från skola till idrott*

- Tomträttsavgälder för skola utgår. Fastighetskontoret kommer disponera ytorna för den nya 11-spelsplanen utan ersättning.

*Plankostnader – ändring av detaljplanen*

- Fastighetskontoret och ny byggaktör för bostäder eller vård- och omsorgsboende ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 1 163,8 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 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 positivt nettonuvärde om 684 miljoner kronor motsvarande 372 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

---

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

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt dels säljas.  
Exploateringsgraden uppgår till 3,68.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 163,8 miljoner kronor, varav 493,2 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator och parker inklusive ledningsflyttar samt ersättning för markåtkomst och påverkan på tunnelbanestationen.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 134,8 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av utlägg för ledningsbolagen. Av dess utgörs 13,6 miljoner kronor som avser icke offentliga bidrag.

Projektet har i övrigt inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för byggande av bostadsrätter beräknas till 1 627 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 1519,5 miljoner kronor.

Expertrådet har godkänt värderingen för genomförda och kommande försäljningar och tomträttsupplåtelser i samband med markanvisning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 466 tusen kronor i fast prisnivå. Detta i nivå med <sup>2</sup> liknande projekt i innerstaden. Jämförelse kan göras med Persikan på Södermalm, 470 tusen kronor per lägenhet. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 167 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

I det ursprungliga genomförandebeslutet ingick ersättningsinvestering för nya Stadshagens IP med en 11-spelsplan och en 7-spelsplan, en 11-spelsplan i Fredhäll samt ersättningslokaler för driftlaget på Stadshagen i Kristineberg. Nu i det reviderade genomförandebeslutet ingår ersättningsinvestering för två 11-spelsplaner på Stadshagen, 7-

spelsplan i Tranebergsängen samt ersättningslokaler för driftlaget. Projektutgifter för dessa idrottsanläggningar beräknas uppgå till mellan 350 och 425 miljoner kronor. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter (450 miljoner kronor), innebär projektutgifter om 1791,7 miljoner kronor, varav 1150,3 miljoner kronor är exploateringsnämndens projektutgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive idrottsanläggningen redovisar i detta skede positivt nettonuvärde om 259 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Idrottsanläggningen ska betjäna boende för hela Stockholm och inte endast de nya bostäder som detta projekt genererar. Kostnaderna för idrottsanläggningarna är ännu inte fullt ut bedömda, bättre kalkyler kommer tas fram tillsammans med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen i samband med planarbetet för Tranbergsängen och 11-spelsplanen på skoltomten. Exploateringskontoret kommer ha ett nära samarbete med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen i dessa frågor, för att de senare ska kunna ta fram inriktningsbeslut för ersättningsinvesteringarna.

## Budgetkonsekvenser

### Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 1 163,8 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 134,8 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	- 493,2	- 81,4	- 132,5	- 7,8	- 3,0	- 446,0	- 1 163,8
Inkomster (exkl. försäljning)	61,1	12,0	13,7	0,0	0,0	48,1	134,8
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>- 432,0</b>	<b>- 69,4</b>	<b>- 118,9</b>	<b>- 7,8</b>	<b>- 3,0</b>	<b>- 397,9</b>	<b>- 1 029,0</b>
Försäljningsinkomst	375,6	0,0	105,6	0,0	0,0	1 145,9	1 627,0

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.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	max 12,6	totalt - 12,8
Ej aktiverbara utgifter	-0,7	-0,6	-0,6	0,0	0,0	-10	
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	-24,3	23,7	-23,1	22,5	-21,9	max - 18,3	
Avskrivningar	-24,3	23,7	-23,1	22,5	-21,9	max - 21,1	år 2020 totalt 1519,5
Reavinster/förluster	0,0	79,0	0,0	0,0	0,0	1 078,4	
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	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>-45,7</b>	<b>34,4</b>	<b>-43,3</b>	<b>41,6</b>	<b>-40,4</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0,0 mellan -0,2 och -0,8	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0 mellan -0,1 och -0,8	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor.

Projektet har i övrigt inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 39,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 10 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1519,4 miljoner kronor.

## Ekonomiska osäkerheter

Osäkerhetsfaktorer för kalkylen är bland annat tidsfaktorn samt antalet bostäder på inkomstsidan.

Det finns också osäkerhet i konjunkturförhållanden och indexförutsättningar.

För de fastigheter där överenskommelse om exploatering och överlåtelse tecknas senare finns en viss risk då bindande avtal om köp ännu inte finns.

Kalkylen utgår från att antalet bostäder är cirka 1800 lägenheter.

## Slutsats ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett positivt nuvärde. Redovisad ekonomi för allmän platsmark etapp 1 bygger på upphandlade entreprenader som kommer vara klara under åren 2026–27. Detaljprojektering av kvarvarande allmän platsmark, etapp 2 är klar och kalkyl finns framtagen. Återstående gatuarbeten i etapp 2 är relativt liten. Projektet får ett betydande överskott på grund av försäljningsinkomster.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Stadshagen bidrar till målet om 140 000 färdigställda bostäder till 2035.
- Bostadsrätter och hyresrätter blandas inom området. (69 procent bostadsrätter och 31 procent hyresrätter)
- Säkrare gång och cykelpassager utformas längs med S:t Göransgatan och Hornsbergs strand.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Kungsholms strand och Mariedalsvägen, i enlighet med översiktsplanen.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden
- Bostäder vid Stadshagens tunnelbanestation innebär att staden bygger i goda kollektivtrafiklägen.

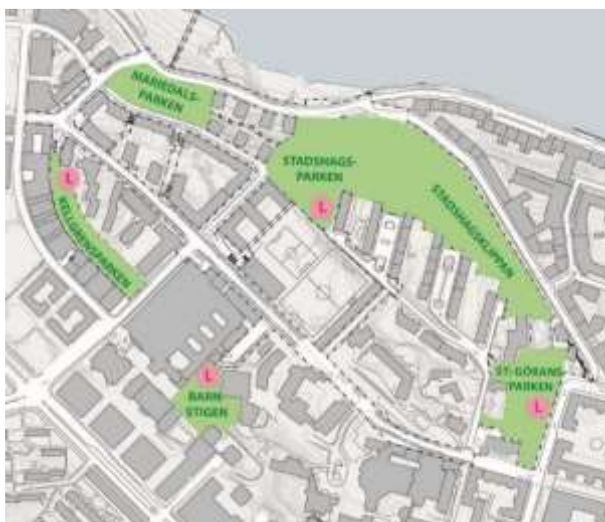
## Lokaler

Inom projektet planeras fyra förskolor, om vardera fyra avdelningar, och två enheter med speciallägenheter. Samråd har skett med Kungsholmens stadsdelsförvaltning

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

### *Stadshagen*

Grönkompensation sker genom nyanläggning av parker, såsom Stadshagsparken, Mariedalsparken och park vid Barnstigen. S:t Göransparken kommer rustas upp och ett gångstråk kommer att ordnas längs Stadshagsklippan.



*Parker och lekplatser i Stadshagen. L= lekplats*

Redovisning av hur projektet uppfyller stadens övriga mål har redovisats i genomförandebeslut godkänt av kommunfullmäktige 2018 avseende:

- Miljö
- Barn
- Tillgänglighet
- Tidig miljöbedömning
- Energihushållning

## Genomförandefrågor

### Tidplan

#### *Genomförande*

Byggaktörer etapp 1, 2021–32

Allmän platsmark etapp 1, 2020–27

Byggaktörer etapp 2 2032–39

Allmän platsmark etapp 2, 2030–31, 2033–35, 2037–39

Ovanstående tidplan utgår dels från att 7-spelsplan på Tranebergsängen är spelklar 2030, dels att den västra delen av Stadshagens IP får rivas 2030. Det gör det möjligt att förlänga Kellgrensgatan och Tomas Tranströmers gata och byggaktörerna i den delen kan komma igång med sina bostäder.

Färdigställandet av nya Stadshagens IP med två stycken 11-spelsplaner, läktarbyggnad med mera är preliminärt planerad till 2034–37. Färdigställandet kan skjutas längre fram i tiden i samband med beslut om inriktnings- respektive genomförandebeslut i idrotts- och fastighetsnämnderna. Det påverkar i så fall även sista delen av utbygganden av allmän platsmark som är planerad till 2037–39. Kontoret söker etapplösningar tillsammans med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret för att idrottsverksamheten ska kunna pågå under byggnationen i så hög grad som möjligt.

#### *Ändringen av detaljplanen*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ändring av detaljplanen avseende idrott och bostäder eller vård- och omsorgsboende kan antas om 3–4 år.

Hela projektet är tänkt att vara slutfört till 2040.

### **Risker och osäkerheter**

Precis som för ekonomin finns osäkerheter och risker när det gäller genomförandet.

- Eventuellt överklagande av detaljplaneändring för idrott och bostäder eller vård- och omsorgsboende kan påverka tidplanen för genomförandet.
- Många entreprenader kommer pågå samtidigt.
- Flera osäkerhetsfaktorer finns i projektet för Stadshagens IP. Osäkra mark- och grundförhållanden. Tekniska lösningar för bebyggelsen som ersätter Stadshagens IP på grund av närheten till tunnelbanan.
- Projektet ska genomföras av många olika aktörer vilket kommer påverka tidplan och samordning.

Kontoret kommer under genomförandet bevaka dessa risker och vidta åtgärder för att minimera dem.

## **Kommunikation**

Kontoret har samverkat med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, fastighetskontoret och trafikkontoret kring utbyggnadsförslaget

Då projektet medför en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning och samråd skett med stadsledningskontoret.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Utvecklingen av projektet Stadshagen ligger i linje med förutsättningarna i programmet för Västra Kungsholmen från 2002.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge och centralt i staden. De nya bostäderna ger ett bra underlag för utökad service i Stadshagen. Investeringar i gator, torg och park medför en förbättring av miljön på allmänplatsmark för området.

Lösningen med en 11-spelsplan i stället för skola är fördelaktig då parkerna i Fredhäll och Kristinebergs strandpark kan vara kvar.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde och kan bidra till angelägna olönsamma projekt i andra delar av staden.

## **Slut**

## **Bilaga**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal