

Reviderat genomförandebeslut och tillägg till överenskommelser om exploatering för projekt Blackebergs torg inom fastigheten Norrmannen 11 m.fl.

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Norrmannen 11 m.fl., projekt Blackebergs torg, till en projektutgift om 79,0 mnkr, projektinkomst om 1,1 mnkr samt en försäljningsinkomst om 38,7 mnkr.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2027.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Blackebergs torg avser genomförande av detaljplanen Vinjegatan invid fastigheten Norrmannen 11 med flera i stadsdelen Blackeberg. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse invid Vinjegatan, intill Blackebergsplan. Genom att räta ut och förskjuta Vinjegatan i sydvästlig riktning skapas en möjlighet för ett nytt kvarter med drygt 120 bostäder samt kontors- och centrumändamål med bland annat en ny vårdcentral.

Genomförandebeslut för projektet fattades av exploateringsnämnden år 2020. Projektutgifterna beräknades då uppgå till 42,6 mnkr. I samband med genomförandebeslutet tecknades överenskommelser med AB Norrmannen Fastigheter som reglerar genomförandet. Exploateringsnämndens investeringar avser främst ombyggnation av Vinjegatan inklusive ledningsflyttar.

Projektets tidplan har förskjutits med cirka fyra år. AB Norrmannen Fastigheter planerar nu att tillträda marken år 2027. Sedan det gällande genomförandebeslutet har byggkostnaderna stigit kraftigt. Kalkylen påverkas också av nämndens nya rutiner för riskpåslag och reserver.

Projektutgifterna beräknas nu uppgå till cirka 79,0 mnkr, projektinkomsterna till cirka 1,1 mnkr och försäljningsinkomsterna till 38,7 mnkr. Kalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om -16 mnkr, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad uppgår till 81 procent.

I samband med exploateringsnämndens behandling av det reviderade genomförandebeslutet godkände nämnden ett tilläggsavtal som innebär att bolaget får flexibilitet att välja upplåtelseform för de bostäder som enligt gällande överenskommelse ska upplåtas med bostadsrätt. Om bolaget väljer att upplåta de 30 bostäderna med hyresrätt, ska dessa förmedlas som seniorbostäder till personer som är 55 år eller äldre. Avtalet anger också att 100 procent av hyresrätterna ska förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och de hyresrätter som har fyra rum och kök eller mer ska förmedlas till barnfamiljer.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då projektutgifterna överstiger 50 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Blackebergs torg som bidrar till att utveckla centrala Blackeberg och uppfylla stadens bostadsmål. Stadsledningskontoret ser också positivt på att nämnden i tilläggsavtal ställt krav som främjar bostadsförsörjningen för äldre och barnfamiljer i linje med stadens handlingsplan för bostadsförsörjning.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar att projektet Blackebergs torg med 120 nya bostäder äntligen blir verklighet. Av dessa skulle 30 utgjort bostadsrätter, men om de istället blir hyresrätter ska de förmedlas som seniorbostäder till personer som är 55 år eller äldre. De hyresrätter som har fyra rum och kök eller mer ska förmedlas till barnfamiljer. I huset blir det också en gruppbostad enligt LSS. Samtliga hyresrätter ska förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. I bottenplan på huset blir det centrumverksamheter med bland annat en vårdcentral.

Nybyggnationen möjliggörs genom att Vinjegatan rätas ut och förskjuts i sydvästlig riktning. Tillkommande bebyggelse kommer att öka tryggheten i området samt stärka de stråk som finns mellan lokala målpunkter och rekreationsområden. Den nya bebyggelsen ska fungera som en förlängning av centrumområdet och stötta torget som nav i stadsdelen och innebär en angelägen förbättring av centrummiljön.

Projektets tidplan har dock förskjutits med cirka fyra år. Anledningen är främst att detaljplanen överklagades och att AB Norrmannen Fastigheter valt att förskjuta tidplanen. Sedan det gällande genomförandebeslutet har det ekonomiska läget

försämrats med kraftigt ökade byggkostnader. Utöver det har exploateringsnämnden skärpt rutinerna för riskhantering och reserver i kalkylerna. Den ursprungliga kalkylen kan därför inte hållas.

Jag delar stadsledningskontorets synpunkt att ett kostnadseffektivt genomförande av projektet är av högsta vikt. De risk- och reservpåslag som använts i kalkylunderlaget behöver prövas löpande och justeras ned när osäkerheter klarläggs, så att investeringsramen används proportionerligt till faktiska behov.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 3 juni 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslaget,
2. Att därutöver anföra följande

Stadens skuld fortsätter öka i allt för snabb takt. Efter decennier av snabb befolkningsökning och intensiv stadsutveckling krävs nu strikt budgetdisciplin – inte minst eftersom den demografiska utvecklingen faktiskt stannat upp och stadsutvecklingen likaså.

Kristdemokraterna är djupt kritiska till vänsterstyrets medvetna val att släppa igenom olönsamma projekt. Under tidigare mandatperioder präglades de omfattande investeringarna av lönsamhet i projektbudgetar; ökad skuldsättning var med andra ord självfinansierad på sikt. Men dagens häpnadsväckande hantering är rent skatteslöseri – skuldsättning utan värdeskapande.

Detta projekt har enbart en täckningsgrad á 81 % och därför föreslår vi att planerna avbryts så att inte framtida stockholmare ska behöva betala för dagens politiska haveri.

Ärendet

Projektet Blackebergs torg avser genomförande av detaljplanen Vinjegatan invid fastigheten Norrmannen 11 med flera i stadsdelen Blackeberg (Dp 2016-17741), som vann laga kraft den 15 februari 2022. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse invid Vinjegatan, intill Blackebergsplan. Genom att räta ut och förskjuta Vinjegatan i sydvästlig riktning skapas en möjlighet för ett nytt kvarter med drygt 120 bostäder samt kontors- och centrumändamål med bland annat en ny vårdcentral.

Tillkommande bebyggelse ska stärka de stråk som finns mellan lokala målpunkter och rekreatiomsområden och säkerställa ökad upplevelse av trygghet. Den nya bebyggelsen ska fungera som en förlängning av centrumområdet och stötta torget som nav i stadsdelen. Detaljplanen innebär att de två byggnader som finns inom fastigheten Norrmannen 11 ska rivas för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Den nya vårdcentralen ska ersätta den befintliga vårdcentralen på platsen.

År 2017 fick AB Norrmannen Fastigheter genom moderbolaget Primula Byggnads AB 2017 en markanvisning för att dels inom sin befintliga tomträtt Norrmannen 11 och dels inom del av stadens fastigheter Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 uppföra ny kvartersbebyggelse med bostäder och vårdcentral.

Genomförandebeslut för projektet fattades av exploateringsnämnden den 24 september 2020. De totala projektutgifterna beräknades då uppgå till 42,6 mnkr, projektinkomsterna till 0,2 mnkr och försäljningsinkomsterna till 35,8 mnkr. Lönsamhetskalylen redovisade ett nettonuvärde om 18 mnkr och täckningsgraden uppgick till 131 procent.

I samband med genomförandebeslutet tecknades överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheterna Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 med AB Norrmannen Fastigheter avseende uppförande av 30 bostadsrättslägenheter. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Norrmannen 11 och del av Grimsta 1:5 tecknades avseende uppförande av cirka 92 hyresrättslägenheter, vårdcentral och kommersiella lokaler. Enligt dessa avtal ansvarar nämnden för och bekostar flytt av ledningar och erforderlig ombyggnation av allmän platsmark. AB Norrmannen Fastigheter ansvarar för och bekostar exploateringen inom blivande kvartersmark inklusive rivning av befintlig bebyggelse, samt erforderliga återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark till följd av bolaget arbeten.

Exploateringsnämndens investeringar avser främst ombyggnation av Vinjegatan inklusive ledningsflyttar.

Projektets tidplan har förskjutits med cirka fyra år huvudsakligen av två skäl: att detaljplanen överklagades och att AB Norrmannen Fastigheter valt att förskjuta tidplanen. I syfte att samordna stadens arbeten med bolagets exploatering, har nämnden avvaktaat med att påbörja ombyggnationen av gatan. Bolaget planerar nu att tillträda marken år 2027. Upphandling av stadens gatuentreprenad pågår under våren 2026.

Sedan det gällande genomförandebeslutet har det ekonomiska läget förändrats. Byggekostnaderna har stigit kraftigt med följderna att den ursprungliga kalkylen inte kan hållas. Kalkylen påverkas också av nämndens nya rutiner för riskpåslag och reserver. Projektet har inte förändrats i omfattning.

Projektutgifterna beräknas nu uppgå till cirka 79,0 mnkr, varav 13,1 mnkr är redan nedlagda utgifter. Av projektutgifterna utgör 0,8 mnkr utgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 1,1 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till 38,7 mnkr och reavinsten till 37,9 mnkr. Kalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om -16 mnkr, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad uppgår till 81 procent.

Exploateringsnämnden har arbetat med att minska utgifterna i projektet och avser att arbeta med en utökad kostnadskontroll i projektet, bland annat genom tätare intervaller för ekonomisk uppföljning. Alternativet att avbryta projektet har undersökts men kontaterats också innebära kostnader då staden ingått bindande avtal med bolaget om detaljplanens genomförande.

I samband med nämndens behandling av det reviderade genomförandebeslutet godkände nämnden ett tilläggsavtal som innebär att bolaget får flexibilitet att välja upplåtelseform för de bostäder som enligt gällande överenskommelse ska upplåtas med bostadsrätt. Enligt avtalet ska om bolaget väljer att upplåta de cirka 30 bostäderna med hyresrätt, ska dessa förmedlas som seniorbostäder till personer som är 55 år eller äldre. Avtalet anger också att 100 procent av hyresrätterna ska förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och de hyresrätter som har fyra rum och kök eller mer ska förmedlas till barnfamiljer.

Exploateringsnämnden

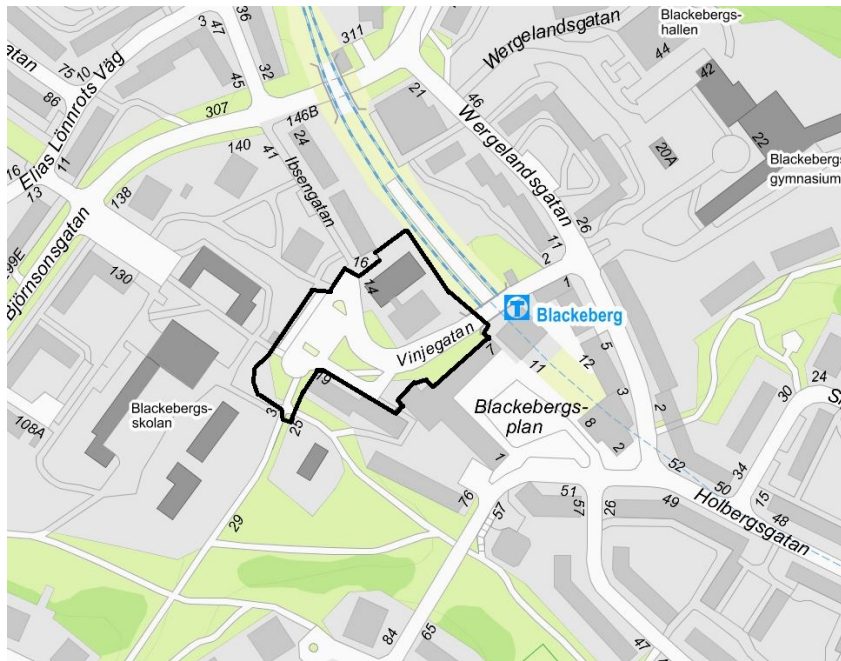
Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2026 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till fortsatt genomförande av projekt Blackebergs torg inom fastigheten Norrmannen 11 m.fl. och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projektet samt att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 79,0 miljoner kronor, en projektinkomst om 1,1 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 38,7 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 samt tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Norrmannen 11 och del av Grimsta 1:5 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 april 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

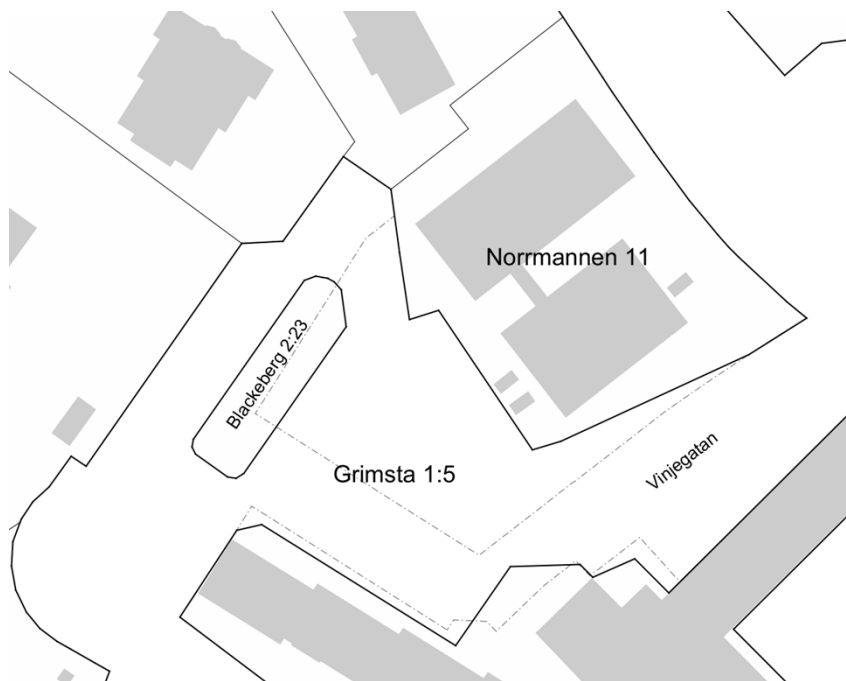
Projektet Blackebergs torg



Figur 1. Orienteringskarta med projektområdet utmarkerat

Projektet är beläget på Vinjegatan i stadsdelen Blackeberg. AB Norrmannen Fastigheter, nedan kallat Bolaget, fick genom moderbolaget Primula Byggnads AB 2017 en markanvisning för att dels inom sin befintliga tomträtt Norrmannen 11 och dels inom del av stadens fastigheter Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 uppföra ny kvartersbebyggelse med bostäder och vårdcentral intill Vinjegatan vid Blackebergs centrum i Blackeberg.

En ny detaljplan för projektet vann laga kraft i februari år 2020 efter att mark- och miljödomstolen avslagit en överklagan. Detaljplanen innebär att de två byggnader som finns inom fastigheten Norrmannen 11 ska rivas för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

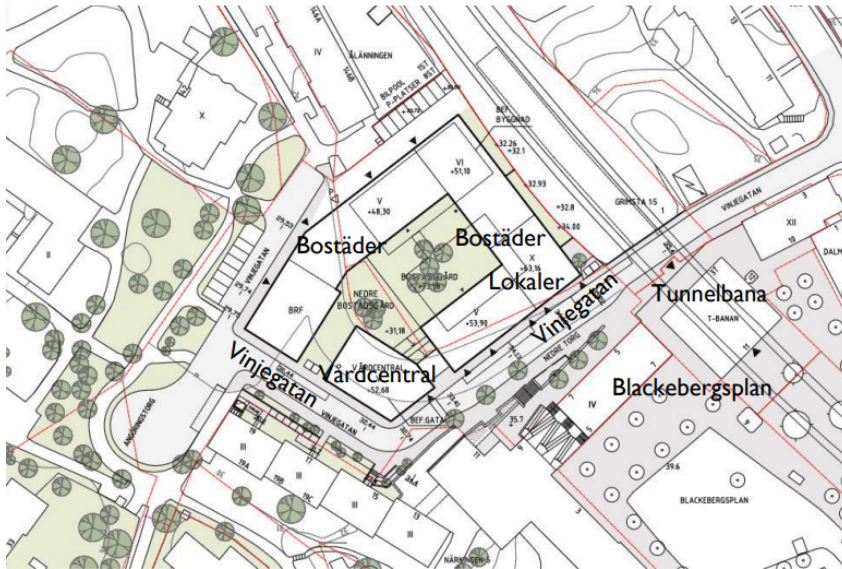


Figur 2. Berörda fastigheter. Fastighetsgräns enligt ny detaljplan markerad med streckad linje

Projektet omfattar:

- cirka 30 bostadslägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt och för vilket ändamål staden överlåter mark med äganderätt till Bolaget. Staden har med Bolaget år 2020 tecknat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 avseende denna del.
- cirka 92 bostadslägenheter som avses upplåtas med hyresrätt, vårdcentral om cirka 1 850 kvm och kommersiella lokaler om cirka 200 kvm för vilka ändamål staden upplåter mark med tomträtt till Bolaget. Staden har med Bolaget år 2020 tecknat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Normannen 11 och del av Grimsta 1:5 avseende denna del.

Staden ansvarar för och bekostar flytt av ledningar och erforderlig ombyggnation av allmän platsmark. Bolaget ansvarar för och bekostar exploateringen inom blivande kvartersmark inklusive rivning av befintlig bebyggelse, samt erforderliga återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark till följd av Bolagets arbeten.



Figur 3. Illustration som visar Vinjegatans nya sträckning och kvarterets struktur och innehåll i den nya bebyggelsen

Tidigare beslut

2011-10-20	ExpIN	Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 i Blackberg till Primula Byggnads AB
2017-09-21	ExpIN	Markanvisning för bostäder och vårdcentral inom fastigheterna Norrmannen 11 och Blackeberg 2:23, samt del av fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg till Primula Byggnads AB. Inriktningsbeslut
2017-09-21	SBN	Godkännande start-PM för detaljplane-läggning
2019-12-12	SBN	Godkännande för sin del förslag till detaljplan för Vinjegatan invid fastigheten Norrmannen 11 m.fl.
2020-09-24	ExpIN	Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheterna Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 i Blackeberg med AB Norrmannen Fastigheter. Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder och vårdcentral inom fastigheten Norrmannen 11 och inom del av fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg med AB Norrmannen Fastigheter. Genomförandebeslut
2020-11-02	KF	Detaljplan Dp 2016-17741-54 antagen för Vinjegatan invid fastigheten Norrmannen 11 m.fl. i stadsdelen Blackeberg. Laga kraft februari 2022.

Reviderat genomförandebeslut

Tidplanen för projektet har förskjutits med cirka fyra år i förhållande till den preliminära tidplan som redovisades i tjänsteutlåtandet inför exploateringsnämndens genomförande-beslut.

Tidplanen har förskjutits av huvudsakligen två skäl:

- Detaljplanen överklagades. Det kom att dröja cirka femton månader från detaljplanens antagande i kommunfullmäktige till dess att den vann laga kraft.
- Bolaget valde att förskjuta tidplanen för den egna exploateringen med flera år. Staden saknade avtalsmässiga påtryckningsmöjligheter för att minimera denna tidsförskjutning. I syfte att samordna stadens arbeten med Bolagets exploatering, avvaktade då också staden med att påbörja ombyggnationen av gatan.

Bolaget planerar nu att tillträda stadens mark som överlåts genom försäljning respektive upplåts med tomträtt under år 2027. Staden har återupptagit planeringen inför påbörjande av arbetena med Vinjegatans ombyggnation. Upphandling av gatuentreprenaden pågå under våren 2026.

Ovan beskrivna förskjutning av tidplan kom att sammanfalla med åren för den höga inflationen, främst under perioden år 2022–2023. Sedan genomförandebeslut för projektet togs har därmed det ekonomiska läget förändrats och byggkostnaderna har stigit kraftigt. Staden har påbörjat en upphandling för groventreprenaden. Anbuden som kom in bekräftar denna uppgång, vilket gör att den ursprungliga kalkylen för projektet inte kan hållas.

Projektet har inte förändrats i omfattning sedan genomförandebeslutet togs. Fördyringen är därmed inte kopplad till att projektet skulle ha utökats. Intäkterna blir marginellt högre.

Vidare har projektet planerats och förberetts under lång tid inför

genomförande, vilket har bidragit till att projektet belastas med nedlagda utgifter för projekteringar och intern nedlagd tid.

Mot bakgrund av ovanstående behövs ett reviderat genomförandebeslut för projektet.

Kontoret har arbetat med att minska utgifterna i projektet och kommer fortsätta att göra det löpande. De kontorsgemensamma rutinerna för kalkyler och riskpåslag är förbättrade för att förebygga liknande, sent konstaterade, utgiftsökningar i projekt. Det kommer att arbetas med en utökad kostnadskontroll i projektet, bland annat genom tätare intervaller för den ekonomiska uppföljningen.

Alternativet att avbryta projektet med anledning av den försämrade ekonomin har också undersökts men det innebär också kostnader då staden ingått bindande avtal med Bolaget om detaljplanens genomförande.

	Genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut
Beslutstidpunkt	2020-09-24	2026-04-23
Projektutgifter	42,6 mnkr	79,0 mnkr
Projektinkomster	0,2 mnkr	1,1 mnkr
Tomträttsavgäld/år	0,2 mnkr	0,3 mnkr
Försäljningsinkomster	35,8 mnkr	38,7 mnkr
Nettonuvärde*	18 mnkr	-16 mnkr
Täckningsgrad*	131 %	81 %
Reavinst	33,6 mnkr	37,9 mnkr
Exploateringsgrad	3,24	3,51
* inklusive tidigare nedlagt		

Tabell 1. Jämförelse mellan tidigare genomförandebeslut och reviderat genomförande-beslut

Av tidigare tjänsteutlåtande framgår att Bolaget ska förvärva delar av fastigheterna Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 för att uppföra bostadsrättslägenheter. Villkor om bostadsrätt som upplåtelseform framgår också av den överenskommelse om exploatering som staden har tecknat med Bolaget för denna del. Bolaget har nu, till följd av försämrade marknadsförutsättningar, meddelat om svårigheter att ordna med finansiering för byggnation av bostadsrättslägenheter. De önskar flexibilitet kring upplåtelseformen, med möjlighet att istället uppföra även dessa bostäder som hyresrättslägenheter. Villkoren för överlåtelse av mark ska i övrigt vara oförändrade.

Kontoret ser positivt på alternativet med flexibilitet kring upplåtelseform för att möjliggöra genomförandet och har förhandlat med byggaktören om ytterligare ändringar som tillskapar värden för projektet och bidrar till uppfyllnad av stadens mål. Ändringarna innebär:

- Vid eventuell ändring till hyresrätt för de cirka 30 bostadslägenheterna med villkor om bostadsrätt, ska de förmedlas som seniorbostäder till personer som är 55 år eller äldre.
- Gällande villkor om att minst 50 procent av bostäderna med hyresrätt ska förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utökas till att gälla för 100 procent av bostäderna.
- De större bostäderna med hyresrätt, om fyra rum och kök eller fler och kök, som inte omfattas av villkor om seniorbostäder, förmedlas till barnfamiljer. Enligt Bolagets nuvarande lägenhetsfördelning, vilken är del av underlag till ansökan om bygglov, utgör de större bostäderna cirka 40 procent av det totala antalet inom projektet, alltså en betydande andel.

Villkoren för överlåtelsen av mark är oförändrade i övrigt och påverkar därmed inte stadens försäljningsinkomst. Den delen av projektet omfattar cirka 30 lägenheter, som alltså antingen blir bostadsrätter eller seniorlägenheter. Mångfalden av upplåtelseformer inom stadsdelen bedöms vara tillfredställande, med cirka 40 procent av det totala antalet lägenheter som utgörs av bostadsrätter.

Tillägg till tecknade överenskommelser om exploatering har tagits fram och skrivits under av Bolaget. De reglerar denna flexibilitet mellan upplåtelseformer och förmedlingsvillkoren om seniorbostäder, stora lägenheter med mera.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 79,0 miljoner kronor. Tidigare genomförandebeslut, som togs i exploateringsnämnden i september 2020, redovisade investering till 42,6 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

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 16 miljoner kronor motsvarande minus 113 tusen kronor/ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,51.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 79,0 miljoner kronor, varav 13,1 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av Vinjegatan inklusive erforderliga ledningsflyttar.

Av dessa utgör 0,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,1 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsdragande bolagen.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 38,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 37,9 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 548 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre (nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter). Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 81 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 79,0 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 1,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. 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 (-)	-13,1	-50,3	-11,4	-0,4	-3,8	0,0	-79,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,2	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	1,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-12,9	-50,3	-10,5	-0,4	-3,8	0,0	-77,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	38,7	0,0	0,0	0,0	38,7

Tabell 2. Budgetkonsekvenser investering

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. 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							Kom-
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,9	0,9	0,9	0,9	max 0,9	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,8
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	-0,1	max -1,8	

Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -1,9	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	37,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 37,9
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	38,8	0,9	0,9	0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

Tabell 3. Budgetkonsekvenser drift

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

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,8 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,3 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 37,9 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 september 2020.

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

Kalkylen bygger på att den pågående entreprenadupphandlingen genomförs som planerat och arbetena för gatuombyggnaden kan göras före årets uppvärmningssäsong. I annat fall kommer tidplanen att förskjutas ytterligare, och då troligen ett helt ett år på grund av att arbeten med fjärrvärmeldningar bara kan göras under den varma delen av året. En sån förskjutning av tidplanen skulle i sin tur innebära ytterligare fördyringar.

Slutsats ekonomi

Projekt Blackebergs torg 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 mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Måluppfyllelsen är till allra största delen samma som för genomförandebeslutet. Här kommenteras därför måluppfyllelsen där det kommit till nya förutsättningar eller nya mål och endast mycket kort om den är oförändrad.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 bostäder under perioden år 2010 till 2035. Platsen har goda kollektivtrafikförbindelser och ligger i direkt närhet till tunnelbanans station i Blackeberg. Byggaktören ämnar uppföra 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet för att tillsammans med andra mobilitetsåtgärder uppmuntra till cykelåkande och därmed minska behovet av bil.

- Projektet bedöms därigenom bidra till att uppfylla bland annat följande mål:
- Utveckling av Blackebergs torg som ett levande centrum med kompletterande bebyggelse, verksamheter och service.
- Byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår.
- Planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar.
- Minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter.
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.
- Mål och inriktning i stadens handlingsplan för bostadsförsörjning med avseende seniorbostäder, förmedling av stora lägenheter till barnfamiljer samt därutöver förmedling av samtliga hyresrätter via bostadsförmedlingen.

Lokaler

Projektet omfattar förutom bostäder även en vårdcentral som ska ersätta den befintliga vårdcentralen på platsen. Den nya vårdcentralen kommer innebära att vårdkapaciteten ökar. Inom projektet ska även en gruppbostad inrymmas enligt LSS, samt lokaler möjliggöras i bottenvåning vilket bidrar till arbetsplatser i området.

Jämställdhet och trygghet

Projektet bidrar med ett tillskott av bostäder och lokaler i bottenvåning i direkt anslutning till Blackebergs tunnelbana, vilket bidrar till en ökad genomströmning av människor och antalet personer som rör sig i och ser omgivningen. Fler människor som rör sig i närheten av tunnelbanestationen och inom stadsdelen kan öka känslan av trygghet.

Barn

Genom planområdet kopplas Blackebergsskolan samman med Blackebergs centrum, tunnelbanan och Blackebergs gymnasium. Planområdet utgör även ett viktigt stråk mellan tunnelbana/centrum och omkringliggande bostadsområden. Vinjegatans nya utformning blir mer fotgängarvänlig och trygg med övergångsställen placerade på strategiska platser med fria siktlinjer.

Tillgänglighet

Marken i området är kuperad och den yttre miljön blir utformad med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholms stads riktlinjer för tillgänglighet i utemiljö.

Miljömässig hållbarhet

Genom anläggande av fördröjningsmagasin säkerställs att dagvattenflödena inte ökar, samt att föroreningsmängderna minskar. Vid mycket kraftiga regn kommer vatten ansamlas i Vinjegatans vändplan, vilket innebär att eventuella översvämningar inte orsakar materiella skador.

De geotekniska grundläggningsförhållandena bedöms vara tillräckligt goda och eventuella markföroreningar hanterbara.

Riktvärden för trafikbuller, ljudkrav för stomljud och vibrationer från den närliggande tunnelbanan klaras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

De fåtal mindre vegetationsytor som försvinner kommer kompenseras med plantering av nya träd och några mindre gröna ytor.

Energihushållning

För projektet har Bolaget förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012–2015 "Hållbar energianvändning".

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden planerar att genomföra ombyggnation av gata samt ledningar genom gatuentreprenad under perioden år 2026–2027. Under år 2027 beräknas fastighetsbildningen bli klar och marken kan därefter säljas respektive upplåtas med tomträtt. Bolaget planerar sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029. Projektet beräknas vara färdigställt år 2030.

Risker och osäkerheter

Projektet är i ett sent skede med detaljplan som har vunnit laga kraft, projektering som är färdigställd och anbud på stadens gatuentreprenad som har öppnats. Riskerna och osäkerheterna är därför begränsade till själva byggnationen.

Det finns risk för oförutsedda utgifter i samband med att staden utför ny- och omförläggning av ledningar för flera ledningsägare.

Risken har beaktats i den mån som det bedömts vara nödvändigt i projektets kalkyl.

Kommunikation

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till en utveckling av centrum, bland annat genom tillskott av bostäder, inklusive gruppbofast enligt LSS, och en vårdcentral i modern lokal centralt i Blackeberg. Det är en angelägen förbättring av centrummiljön.

Ytterligare värden tillskapas för projektet och som bidrar till uppfyllnad av stadens mål. Andelen bostäder med hyresrätt som förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utökas och för en betydande andel av bostäderna riktas förmedlingen till barnfamiljer och eventuellt till personer som är 55 år eller äldre.

Detaljplanen är lagakraftvunnen och gällande överenskommelser om exploatering med bolaget innebär att staden är skyldig att genomföra utbyggnad av allmän platsmark i enlighet med detaljplanen. Genom att bolaget ges möjlighet att välja upplåtelseform mellan hyresrätter och bostadsrätter kan de säkra finansiering för att genomföra projektet.

Kontoret ser att det är angeläget att fullfölja den pågående entreprenadupphandlingen som planerat för att undvika ytterligare förskjutning av tidplanen och fördringar, och föreslår därför att projektet genomförs i enlighet med detta reviderade genomförandebeslut, trots en försämrad ekonomi.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 maj 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget för 2026 ska staden ha en byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2035. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Blackebergs torg som med cirka 120 bostäder, kontors- och centrumlokaler och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att utveckla centrala Blackeberg och uppfylla stadens bostadsmål. Stadsledningskontoret ser också positivt på att nämnden i tilläggsavtal ställt krav som främjar bostadsförsörjningen för äldre och barnfamiljer i linje med stadens handlingsplan för bostadsförsörjning.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet har försenats med flera år och fördyrats väsentligt, till följd av kostnadsökningar men också av nya rutiner för riskhantering och reserver i nämndens kalkyler. Projektet beräknas inte längre vara lönsamt. Stadsledningskontoret konstaterar att ett kostnadseffektivt genomförande av projektet är av högsta vikt. De risk- och reservpåslag som använts i kalkylunderlaget behöver därför prövas löpande och justeras ned när osäkerheter klarläggs, så att investeringsramen används proportionerligt till faktiska behov.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Norrmannen 11 med flera, projektet Blackebergs torg, till en projektutgift om 79,0 mnkr, projektinkomst om 1.1 mnkr samt en försäljningsinkomst om 38,7 mnkr. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2027.