

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55**Till**
Exploateringsnämnden
2018-02-01

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 i Östberga till Byggvesta AB, Einar Mattsson Projekt AB, och Sveafastigheter Bostad AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 till Byggvesta AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 till Einar Mattsson Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 11,0 mnkr (inriktningsbeslut).
5. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 55
Växel 08-508 276 00
hampus.olesund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se**Håkan Falk**
Förvaltningschef**Britta Eliasson**
Enhetschef**Gunnar Jensen**
Avdelningschef

Sammanfattning

Byggvesta AB, Einar Mattson Projekt AB och Sveafastigheter Bostad AB, nedan kallat bolagen, föreslås var och en för sig få en markanvisning om totalt 365 lägenheter i Östberga. Bolagen har valts genom direktanvisning.

De föreslagna markanvisningarna är i linje med det program för Östberga som var ute på samråd under sommaren 2017. Programmets idéer är att den nya bebyggelsen ska bidra till ökade stadskvaliteter och skapa en mer sammanhållen stad. Fler bostäder ger också bättre underlag för service och tryggare miljöer.

Byggvesta, föreslås få en markanvisning om 105 lägenheter med bostadsrätt och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8000 kr per ljus BTA. Einar Mattsson och Sveafastigheter bostad föreslås få markanvisning om 135 respektive 125 lägenheter med hyresrätt där marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret föreslår att ett inriktningsbeslut tas för stadens investeringar inom markanvisningsområdet samt för det område som i juni 2017 markanvisades till Svenska Bostäder. Avsikten är att så småningom lägga samman ekonomin för Östberga med Årstafältet. I och med det kommer ett reviderat inriktningsbeslut tas för Årstafältet där stadens investeringar för Östberga inkluderas. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 69 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 78,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 149 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 87,4 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2017-11-30 (dnr E2017-03254).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

För Östberga har ett förslag till program tagits fram där totalt 2500 bostäder föreslås i stadsdelarna Liseberg och Östberga samt på Årstafältet. Programmet var på samråd sommaren 2017 och

förväntas antas våren 2018. De föreslagna markanvisningarna är i linje med programförslaget.

Bolagen har var för sig inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom Östbergaprogrammet. Byggvesta lämnade in en ansökan för ett större område i stadsdelarna Liseberg och Östberga 2016. Förslaget bestod av totalt 1750 lägenheter varav ca 1200 i Östberga. Einar Mattsson lämnade in en ansökan 2012 som kompletterades 2013. Deras förslag bestod av 240 lägenheter i den norra kanten av Östberga och förnyades 2016. I Sveafastigheter Bostads markanvisningsansökan föreslogs totalt 300-400 lägenheter i framförallt dalgången mellan Östbergabackarna och Annebodavägen. En komplettering lämnades in 2016 med ett förslag om totalt 1300 lägenheter.

Direktanvisning har valts främst på grund av att det är resurs- och tidseffektivt. Bolagen föreslås var och en få en direktanvisning då de tidigt visat intresse av Östberga, haft en hög ambition och tydligt beskrivit hur de vill arbeta för att bidra positivt till Östbergas utveckling.

Byggvesta har sedan 2014 fått fyra markanvisningar om totalt 470 lägenheter. Bolaget har funnits sedan 1950-talet och har sedan början på 2000-talet fokuserat på bostadsutveckling, främst av hyresrätter. Bolaget föreslås här få en markanvisning för bostadsrätter vilket bolaget också har börjat producera.

Einar Mattsson har sedan 2014 fått sex markanvisningar om totalt 420 lägenheter. Bolaget har funnits sedan 1935 och byggt flerbostadshus sedan 1940 och har ett stort bostadsbestånd i Stockholm.

Sveafastigheter Bostad har fram tills denna nämnd inte fått någon markanvisning i Stockholm. Bolaget har funnits sedan 2014 och inriktar sig på att utveckla och långsiktigt förvalta hyresbostäder och har idag ca 1800 lägenheter i projektportföljen. Sveafastigheter Bostad ägs till största del av Brunswick real estate (tidigare Sveafastigheter) och finansierar sina projekt främst genom statligt pensionskapital.

Inom samma område har ett flertal bolag sökt markanvisning: Abacus, Bergsundet Development, Besqab, Botrygg, Borätt, JM, Maxera, Riksbyggen, Rosetti Förvaltning och Seniorgården.

För området som föreslås markanvisas gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park- och trafikändamål. Området som föreslås markanvisas norr om Östbergabackarna har tidigare haft en luftburen starkströmsledning som idag ligger i en tunnel mellan Skanstull och Solberga. Kostnaden i genomförandebeslutet för det projektet uppgår till ca 680 miljoner kronor och förutsatte finansiering genom nya byggrätter. Hittills har delar av finansiering belastat Årstastråket och Årstafältet. Andel av Östberga är i detta tidiga skede inte fastställt.



Föreslaget markanvisningsområde är markerat mer rödstreckad begränsningslinje, gul linje visar sträckningen av tidigare luftledningsstråk och gråstreckad begränsningslinje visar tidigare markanvisat område till Svenska bostäder

Östberga består av två delar, Gamla Östberga som byggdes i slutet av 50-talet av HSB och Östbergahöjden som byggdes i slutet av 60-talet av Svenska Bostäder. I början av 2000-talet gjordes en förtätning i Östberga som innebar att ett flertal lägre

punkthus samt några stadsradhus uppfördes. Större delen av de hyresrätter som Svenska Bostäders tidigare har haft i stadsdelen har ombildats till bostadsrätter. Idag förvaltar Svenska Bostäder 177 lägenheter (7,5%), vilket är det totala beståndet av hyresrätter i stadsdelen (bortsett de hyresrätter som kan finnas kvar i bostadsrättsföreningarnas regi). Andelen större lägenheter (tre rum eller större) är högre i Östberga än Stockholm i stort.

En markanvisning till Svenska Bostäder om 220 hyreslägenheter har tidigare gjorts i inom Östbergaprogrammet i direkt närhet till det nu föreslagna markanvisningsområdet. Annars har inga markanvisningar gjorts sedan området förtätades i början på 2000-talet (förutom anvisningarna för Årstafältet som ligger inom stadsdelen Östberga).

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-PM för programarbete för Östbergahöjden och Årstafältet södra 2015-11-26.

Exploateringsnämnden har markanvisat ett område i direkt öster om föreslaget markanvisningsområde till Svenska Bostäder 2017-06-08.

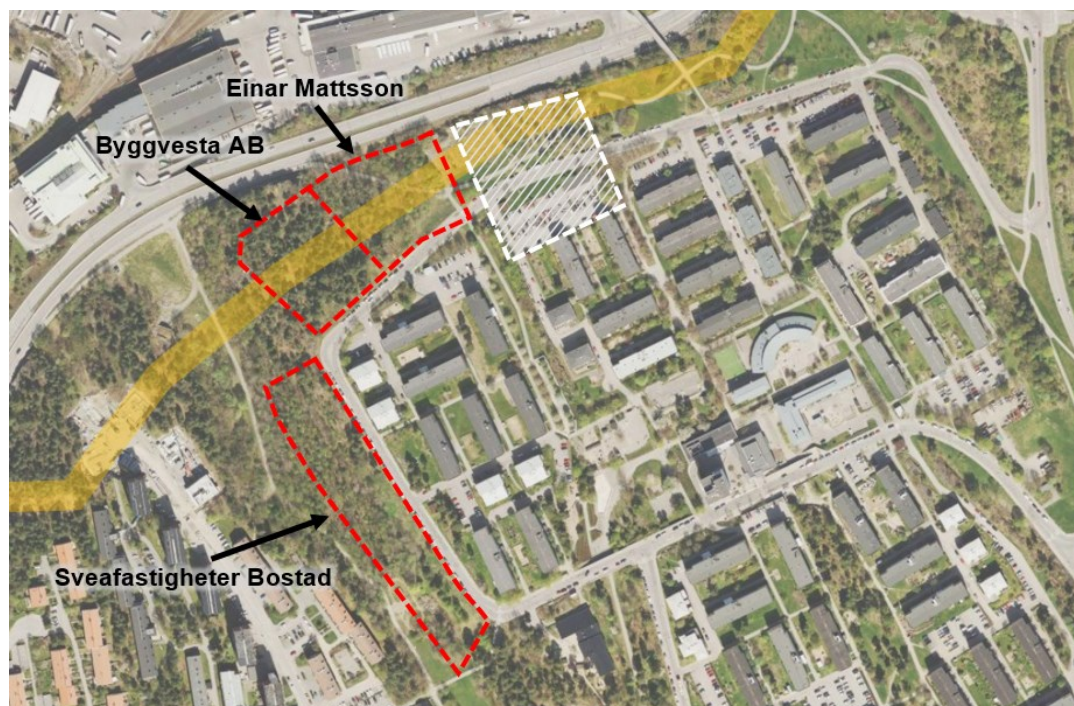
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning för området direkt öster om föreslaget markanvisningsområde 2017-06-15.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för det nu föreslagna anvisningsområdet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 365 lägenheter i flerbostadshus. 105 av dessa föreslås markanvisas till Byggvesta för att upplåta bostadsrätter, resterande 260 föreslås markanvisas för hyresrätter, varav 125 till Sveafastigheter Bostad och 135 till Einar Mattsson.

Inom programarbetet för Östberga har en strukturplan tagits fram. Den har bland annat studerat vilka platser som lämpar sig för bostadsbebyggelse och var det till exempel är lämpligt att placera förskolor. Inom markanvisningen föreslås totalt 10 förskoleavdelningar placeras i bottenvåningen i bebyggelsen i det södra området, väster om Östbergabackarna med förskolegård ut mot det befintliga parkstråket.



Föreslagna markanvisningar. Markanvisningsområden är markerade mer rödstreckade begränsningslinjer, gul linje visar sträckningen av tidigare luftledningsstråk och vitstreckad begränsningslinje visar tidigare markanvisat område till Svenska bostäder



Utklipp från samrådsförslaget av programmet för Östberga med anvisningsområdena markerade med rödstreckad begränsningslinje. Gråstreckad begränsningslinje visar tidigare anvisat markområde till Svenska Bostäder. Blå prickar visar var programmet föreslår förskolor (totalt 10 avdelningar).

Omfattningen av föreslagna markanvisningar har utgått från det program för Östberga som var på samråd under sommaren 2017. Exploateringen innehåll och utformning kommer senare prövas i planprocessen. På allmän platsmark föreslår programmet flytt och breddning av gator samt utveckling av parkområden för att skapa en tryggare miljö och för att bättre koppla ihop Östberga med intilliggande stadsdelar.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. För bolagen som föreslås bygga hyresrätter kommer marken att upplåtas med tomträtt. Till Byggvesta som föreslås bygga bostadsrätter kommer mark överlåtas efter att köpeskillingen har kvitterats.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Avtalen reglerar förutom förutsättningar kring tomträttsupplåtelse och marköverlåtelser bland annat ett parkeringstal på 0,5 och ålägger bolagen att gemensamt hitta en parkeringslösning i garage, att bolagen ska delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet i Östberga och att avfallshanteringen ska ske via en stationär supsugsanläggning. Byggvesta ska efter att fastighetsbildning har skett köpa marken för 8000 kr/ljus BTA. För Einar Mattsson och Sveafastigheter bostad kommer tomträttsavgälden vara den som kommunfullmäktige har beslutat om vid tidpunkt för upplåtelseerna.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. I den ekonomiska kalkylen har området som tidigare har anvisats till Svenska Bostäder direkt öster om nu föreslagna markanvisningsområdet inkluderats samt de åtgärder som föreslås i programmet för Östberga i närheten av markanvisningsområdet.

Avsikten är att lägga samman ekonomin för Östberga med Årstafältet. I och med det kommer ett reviderat inriktningsbeslut

tas för Årstafältet där stadens investeringar för Östberga inkluderas.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 69 mnkr motsvarande 118 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Byggvesta ska efter fastighetsbildning köpa marken för 8000 kr/ljus BTA (november 2017). Expertrådet har behandlat ärendet 2017-11-30 (dnr E2017-03254). Exploateringsgraden uppgår till 1,96.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 78,6 mnkr, varav 8,0 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. De utgifter som kontoret ser kommer bli konsekvensen av den föreslagna bebyggelsen avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar. Flytten av en gata möjliggör att kvarter intill den föreslagna markanvisningen kan anläggas. I gatan finns ett flertal ledningar som därmed måste flyttas. En breddning och ombyggnad av Östbergabackarna föreslås också för att skapa en mer stadslik miljö mer utrymme för gång- och cykel. I området närmast Åbyvägen föreslås nya angöringsgator och omdragning av befintligt cykelstråk. Tillgänglighetsåtgärder föreslås för att bättre koppla samman Östbergabackarna med parkstråket i dalgången och Liseberg. Parkstråket föreslås också utvecklas med till exempel lekplatser och odlingslådor. Staden står för VA-anslutningsavgifterna för Einar Mattsson och Sveafastigheter bostad då de ska uppföra hyresrätter på tomträtter. Alla ovan föreslagna åtgärder går i linje med programmet för Östberga som var på samråd sommaren 2017.

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

Försäljningsinkomster som avser den mark som kommer upplåtas för bostadsrätter beräknas till 87,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 85,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 125 tkr i fast prisnivå. Detta är normala siffror i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 149 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 78,6 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-8,0	-2,3	-23,2	-44,9	-0,3	0,0	-78,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-8,0	-2,3	-23,2	-44,9	-0,3	0,0	-78,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	87,4	0,0	0,0	87,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,6	3,6	3,6	3,6	max 3,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	max -1,8	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	85,6	0,0	0,0	0,0	totalt 85,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	1,6	89,3	3,6	1,3		

Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,4	-1,0	-1,0	-1,0	mellan -1 och -1,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,4	-1,0	-1,0	-1,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 3,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 85,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Då området ingår i programmet för Östberga så har stadens åtgärder studerats relativt noga men då programmet ännu inte är antaget kan de nu föreslagna åtgärderna komma att ändras.

Tanken är att Östberga projektmässigt ska slås ihop med Årstafältet. Syftet med hopslagningen är främst för att bättre kunna arbeta för att stärka kopplingen mellan Årstafältet och Östberga. Vissa frågor berör båda projekten, till exempel risk och buller längs Åbyvägen. I och med den hopslagningen kommer utgifterna studeras mer noggrant tillsammans med risk- och känslighetsanalyser för både Östberga och Årstafältet. Skulle hopslagningen inte bli av anser kontoret att den del som nu föreslås tas inriktningsbeslut för ändå kan fortskrida med hänsyn tagen till ekonomi och genomförbarhet.

Vid en enkel känslighetsanalys där markpriset minskat med 20% och kostnader ökat med 20% visar nuvärdeskalkylen fortfarande ett positivt nettonuvärde.

Slutsats-ekonomi

Inriktningsbeslutet har en god täckningsgrad även om största delen av bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt. Då hyresrätter inte påverkas lika starkt av marknadsförändringar blir kalkylen mer säker. Eftersom området ingår i programmet för Östberga så har stadens åtgärder studerats relativt noga något

som dessutom kommer att utredas med ingående när ett reviderat inriktningsbeslut förväntas tas ihop med Årstafältet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelse i Östberga bidrar till att nå flera av stadens mål. Projektet bidrar till att nå målet om att markanvisa 8500 bostäder under 2017 varav 4250 hyresrätter. Området ligger inom tunnelbanans influensområde och bidrar därmed till att nå målet om att markanvisa 2300 lägenheter inom det området.

Exploateringen bedöms bidra till en tryggare stadsdel och öka underlaget för service och kollektivtrafik och därmed skapa en mer levande stadsmiljö. En ökad hyresbostadsbebyggelse tillsammans med nybyggda bostadsrätter i Östberga bidrar också till en bättre blandning av upplåtelseformer och bostäder med varierande ålder i stadsdelen.

Lokaler

Två förskolor om totalt 10 avdelningar föreslås i bebyggelsen närmas dalgången mellan Östbergabackarna och Annebodavägen. Förskolelokalerna föreslås ha entré både från Östbergabackarna och från dalgången för att ha god tillgänglighet.

Miljö

Inom programmet för Östberga har en naturvärdesinventering gjorts. Markanvisningsområdet är idag obebyggt och består främst av hållmarksbarrskog och lövskog. Områdena ingår till viss del i ett ekologiskt spridningssamband från öst till väst genom Östberga som ingår i ett övergripande samband i Söderort. Hållmarksbarrskogen och lövskogen anses också vara viktiga ekologiska kärnområden som stärker de ekologiska sambanden. Spridningssambandet har i programarbetet för Östberga bedöms kunna bevaras även om det försvagas på grund av den föreslagna bebyggelsen.

I naturvärdesanalysen konstateras också att markanvisningsområdet till viss del består av en värdekärna för pollinatörer. Kontoret bedömer att värdekärnan för pollinatörer är av lokalt betydelse och att det är möjligt att genom t.ex. ekosystemtjänster

och andra kompensationsåtgärder helt eller delvis kompensera för den ekologiska förlusten.

Det finns vissa miljökonsekvenser som kommer behöva utredas vidare i detaljplanearbetet.

- Buller för de specifika platserna
- Dagvattenhantering
- Hur bebyggelsen ska förhålla sig till skyddsavstånd till industriell verksamhet i Partihallsområdet och transport av farligt gods på Åbyvägen
- Påverkan på Östbergahöjdens kulturmiljövärden

Området bedöms inte vara beläget i ett område med risk för markföroreningar, luftföroreningar eller översvämningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta utreds till viss del inom programarbetet för Östberga och kommer studeras mer utförligt under planprocessen.

För att minimera skadan på det spridningssamband som sträcker sig genom Östberga förbi det området som här föreslås markanvisas föreslås kompensationsåtgärder i form av plantering av tall i park- och gatumiljö, holkar för fåglar och insekter och att i planteringar låta pollen- och nektarrika växter ta plats. En annan möjlig kompensation är att området mellan Åbyvägen och tillkommande bebyggelse anläggs med ytor som gynnar pollinatörer så att den ekologiska värdekärnan och det ekologiska spridningssambandet återskapas.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är till viss del kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplane-processen. Framförallt behöver kontoren studera hur tillgängligheten från Östbergabackarna till Lisbergsparken och dalgången kan förbättras.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har gjorts för Östbergaprogrammet. Där har målpunkter och problemområden för barn och ungdomar som lever i Östberga studerats. Inom markanvisningsområdet finns ett par målpunkter för barn beskrivna, dels en BMX-bana och dels ett skogsområde med utsikt. De allra flesta målpunkter som tas upp i barnkonsekvensanalysen ligger utanför markanvisningsområdena, till exempel vid Lisebergs bollplan, Luffarskogen och lekplatserna Stamparken och Backen. Barnkonsekvensanalysen visar på att Östbergabackarna och Åbyvägen är problematiska då de utgör fysiska barriärer för barn.

I arbetet med att fullfölja programmet för Östbergas intentioner kommer nya målpunkter att skapas, till exempel föreslås nya naturlekplatser i dalgången just utanför markanvisningsområdet. Vid planering av dessa kommer en jämställdhetsanalys att göras.

Vilken påverkan bebyggelsen kommer få och hur de kan kompenseras kommer att studeras med noggrant i det fortsatta planprocessen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Konsten kommer att planeras gemensamt för Östberga programområde.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller när ett reviderat inriktningsbeslut för Östberga och Årstafältet gemensamt tas, preliminärt kvartal 1 2018. När Överenskommelser om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2019

Risker och osäkerheter

Detaljplanarbetet föreslås starta innan programmet för Östberga är antaget. Det finns således en risk att vissa förutsättningar som ges i programmet inte blir aktuella om programmet inte antas eller kräver stora korrigeringar inom eller i anslutning till markanvisningsområdet. Skulle programmet försenas så att ett inriktningsbeslut och senare ett genomförandebeslut blir lidande kan detta delprojekts tidplan påverkas negativt.

Övriga risker som kan påverka tidplanen är bland annat parkeringsfrågan och buller. Många frågor är redan undersökta inom programarbetet för Östberga, vilket kan effektivisera och underlätta planläggningen.

Kommunikation

Kontoret har haft ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, trafikkontoret och miljöförvaltningen i programarbetet för Östberga där exploateringsförslag har diskuterats.

Berörd stadsdelsförvaltning/socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Stadsledningskontoret har blivit informerat om att inriktningsbeslut för projektet kommer tas i ett senare skede tillsammans med Årstafältet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att det är positivt att det sker en förtätning i området kring Östbergahöjden. Det skapar fler bostäder, en tryggare miljö och ett större underlag för service och

kollektivtrafik. Det är också positivt att det byggs fler hyresrätter i området som i dag till största del består av bostadsrätter.

Kontoret ser att utmaningar kring parkering och terränganpassning kan uppstå, vilket kommer behövas studeras mer noggrant.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal