

**Handläggare**  
Ebba Von Platen  
08-508 266 04

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-10-19

## **Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheterna Midsommarkransen 1:8, Midsommarkransen 1:1 och Liljeholmen 1:1 i Midsommarkransen till K2A Stud Förvärv II AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål på två platser inom fastigheterna Midsommarkransen 1:8, Midsommarkransen 1:1 och Liljeholmen 1:1 till K2A Stud Förvärv II AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för platserna upp till tre miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplaner för båda projekten.
4. Förvaltningsavtal tecknas med fastighetsnämnden från 2024-01-01 fram tills ny upplåtelse av Midsommarkransen 1:8.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
Ebba.von.platen@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

K2A Stud Förvärv II AB, har inkommit med en ansökan om markanvisning ny bostadsbebyggelse på två platser utmed Tellusborgsvägen i Midsommarkransen. Ansökan avser dels ett område intill kvarteret Kastanjen där bolaget föreslår ca 80 nya studentlägenheter fördelat på tre lamellhus om totalt ca 3 300 kvm BTA. Det andra området ligger intill kvarteret Oxläggen där bolaget föreslår ca 40 nya hyreslägenheter fördelat på ca 1 600 kvm BTA i ett lamellhus. Båda platserna är idag planlagda för park och är i programmet för Midsommarkransen och Aspudden från 2013 utpekade som platser lämpliga för bostäder.



*Bild 1: Ungefärligt markanvisningsområde intill kv. Kastanjen markerat med röd-streckad linje, ungefärligt markanvisningsområde intill kv. Oxläggen markerat med blå-streckad linje*

I april 2015 erhöll AB Familjebostäder efter ett tävlingsförfarande en markanvisning inom samma område intill kvarter Oxläggen, för uppförande av ungdomslägenheter. Ett förslag till detaljplan för kvarteret antogs av stadsbyggnadsnämnden under 2018 men överklagades och upphävdes därefter av mark- och miljööverdomstolen på grund av bebyggelsens utformning och påverkan på grannfastigheter. Familjebostäder har valt att inte återuppta detaljplanarbetet och har återlämnat markanvisningen till exploateringskontoret.

Aktuella markanvisningar föreslås ske genom direktanvisning.

Marken avses för båda markanvisningsområdena upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettovärde 4 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15,1 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 procent.

Exploateringen kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Inom markanvisningsområdet intill kv Kastanjen ligger fastigheten Midsommarkransen 1:8 med befintliga byggnader som idag förvaltas av fastighetskontoret. Fastigheten med fastighetstillhörighet föreslås genom värdeöverföring överlåtas från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Förvaltningsavtal för befintliga byggnader kommer tecknas mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret fram tills fastigheten upplåts med tomträtt till bolaget efter lagakraftvunnen detaljplan.

Exploateringskontoret bedömer att projektet, som omfattar båda platserna, ger ett tillskott av studentlägenheter och hyreslägenheter i ett område med närhet till kollektivtrafik i ett område med en övervägande andel bostadsrätter. Kontoret bedömer även att projektet har goda förutsättningar att anpassas till platsernas förutsättningar och att det kommer kunna bidra med aktiva bottenvåningar och trygghet till närområdet.

## **Bakgrund till markanvisningen**

K2A Stud Förvärv II AB, org. nummer 559377-1644, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för att utveckla hyresrätter på två platser utmed Tellusborgsvägen i Midsommarkransen, se Bild 1. Båda platserna är utpekade som lämpliga platser för bostäder i programmet för Midsommarkransen och Aspudden från 2013.

För platsen intill kvarter Oxläggen erhöll AB Familjebostäder i april 2015 en markanvisning för uppförande av

ungdomslägenheter. Markanvisningen gjordes efter ett tävlingsförfarande. En detaljplan togs fram och antogs av stadsbyggnadsnämnden 2018. Detaljplanen överklagades på grund av bebyggelsens utformning och negativa påverkan på intilliggande befintlig bebyggelse, och upphävdes av mark- och miljödomstolen i mars 2019 och därefter av mark- och miljööverdomstolen i januari 2020. Familjebostäder har valt att inte återuppta planarbetet och har återlämnat markanvisningen till exploateringskontoret.

Bolaget som är aktuellt för markanvisningen enligt detta utlåtande, är ett helägt dotterbolag till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, org. nummer 556943-7600. Moderbolaget är ett grönt fastighetsbolag med fokus på långsiktigt ägande och förvaltning av egenproducerade moderna, yteffektiva och funktionella hyreslägenheter, primärt belägna i Stockholm, i Mälardalen och på utvalda universitet- och högskoleorter. K2A är specialiserade på att bygga flervåningshus i trä, och förvaltar idag ca 4 800 hyreslägenheter, och har totalt ca 9 400 bostäder i förvaltning eller i projekt.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts. Bolaget bedöms tillsammans med sitt moderbolag besitta tillräckligt organisatorisk och finansiell genomförandeförmåga. Bolaget har sedan 2017 fått två markanvisningar av staden om totalt 139 lägenheter.

Bolaget har valts genom direktanvisning. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort en preliminär och översiktlig bedömning av bolagets bebyggelseförslag och gjort bedömningen att det har goda förutsättningar att utformas med hänsyn till båda platserna och anslutande grönytor, med utrymme för grönska runt planerade byggnader och med hänsyn till intilliggande bebyggelse.

För området intill kvarter Kastanjen gäller stadsplan 7870 för del av kvarter Kastanjen mm enligt vilken platsen är avsedd för parkmark. För området intill kvarter Oxläggen gäller stadsplan P1 5358 för delar av stadsdelarna Liljeholmen, Midsommarkransen och Aspudden (Vagnhallsområde m.m.) enligt vilken platsen är avsedd för gatuplantering.

I stadsdelen Midsommarkransen finns 6 369 lägenheter i flerbostadshus och 14 småhus. Av bostäderna i flerbostadshus är 32 % är ettor, 41 % är tvåor, 17 % treor och 9 % fyror eller större. I stadsdelen är 37 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt varav 48 % tillhör allmännyttan. (statistik hämtad 2023-04-14, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Exploateringsnämnden har tidigare beslutat om flera markanvisningar i Midsommarkransen för vilka det pågår detaljplanarbeten:

- Centrala Telefonplan med ca 1 000 bostäder samt kontor
- Inom kvarter Eremiten med ca 65 bostäder
- Intill kvarter Skärsliparen med ca 350 bostäder
- Intill kvarter Läskpressen med ca 45 bostäder

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 13 april 2015 efter en markanvisningstävling att ge AB Familjebostäder en markanvisning för ungdomsbostäder inom del av Liljeholmen 1:1 intill kvarter Oxläggen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 november 2015 att påbörja planarbete för området intill kvarter Oxläggen.

Exploateringskontoret fattade 2016-08-25 inriktningsbeslut på delegation, samt genomförandebeslut 2018-02-21 för området intill kvarter Oxläggen

Stadsbyggnadskontoret beslutade den 22 mars 2018 att anta förslag till detaljplan för del av Liljeholmen 1:1 m.fl invid kvarteret Oxläggen. Beslutet överklagades och upphävdes därefter av mark- och miljödomstolen 2019-03-21. Domen vann laga kraft 2020-01-13 efter beslut av mark- och miljööverdomstolen.

Vad avser markanvisning för bostäder intill kvarter Kastanjen är aktuellt tjänsteutlåtande den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Markanvisningen avser dels ett område inom stadens fastighet Midsommarkransen 1:1 intill kvarter Kastanjen och stadens fastighet Midsommarkransen 1:8, där det idag finns ett befintligt

hus med tillhörande garage som ägs av staden och förvaltas av fastighetskontoret. Det befintliga huset har i tidigare utredningar klassats som kulturhistoriskt värdefullt och ska bevaras. Endast en liten del av Midsommarkransen 1:8 bedöms kunna exploateras. Fastigheten inklusive huset och övriga fastighetstillbehör föreslås överlåtas till bolaget för att inarbetas i kommande exploatering.

Inom detta markanvisningsområde föreslås ca 80 nya studentlägenheter fördelat på 3 lamellhus om totalt ca 3 300 kvm BTA. Området utgörs idag i huvudsak av ett mindre grönområde med lövträd i starkt sluttande terräng.

Markanvisningen avser även ett område intill kvarter Oxläggen där bolaget föreslår uppföra ca 40 nya hyreslägenheter fördelat på ca 1 600 kvm BTA i ett lamellhus. Platsen är idag en relativt plan grönyta med stora lövträd och en befintlig elnätstation.

För båda platserna föreslår bolaget att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. För bebyggelsen intill kvarter Kastanjen ska verksamhetslokaler inrymmas i bottenvåningarna, och för bebyggelsen intill kvarter Oxläggen får verksamhetslokaler inrymmas.



*Bild 2: Ungefärligt markanvisningsområde intill kv. Kastanjen markerat med lila-streckad linje, ungefärligt markanvisningsområde intill kv. Oxläggen markerat med blå-streckad linje. Områden där ny bebyggelse föreslås är markerat med vit-streckade linjer*

De byggnader som ska bevaras inom Midsommarkransen 1:8 ska överlåtas till bolaget i samband med tillträde. Köpeskillingen ska bestämmas utifrån en oberoende värdering innan tillträde.

Socialförvaltningen har uttryckt behov av sex stycken bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen. Byggaktören är informerad om detta och åtar sig utreda om dessa kan inrymmas i projektet.

Moderbolaget kommer att gå in som solidariskt ansvarig för bolagets åtaganden.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Marken avses upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Tomträttsavgälden för verksamhetslokaler i bottenvåningarna kommer upplåtas för 221 kr/kvm ljus BTA, med värdetidpunkt 2023-09-01. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-10-12, Dnr E2023-03598.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver nya detaljplaner. 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.

## **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 (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 4 miljoner kronor, motsvarande 93 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,19.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15,1 miljoner kronor, varav 1,3 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Kommande utgifterna avser främst flytt av befintlig elnätstation intill kv Oxläggen, flytt av befintliga servisledningar för fjärrvärme på platsen intill kv Kastanjen, ersättning för byggnader inom Midsommarkransen 1:8 motsvarande bokfört värde hos fastighetskontoret, mindre ombyggnationer inom allmän platsmark, samt kostnader för servisanslutningar för vatten- och avlopp.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av byggnader inom Midsommarkransen 1:8 och uppskattas preliminärt till ca 0,8 miljoner kronor, vilket motsvarar bokfört värde, reavinsten beräknas uppgå till 0 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 308 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt, i linje med andra projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 15,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

---

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



Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,3	-0,2	-1,1	-6,6	-4,6	-1,3	-15,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-6,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>-1,3</b>	<b>-15,1</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,1 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 0 miljoner.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Inom området för exploatering inom kvarteret Kastanjen kommer Stockholm Vatten och Avfalls nya avloppstunnel från Älvsjö till Liljeholmen, Mässtunneln, att ansluta till befintligt avloppsnät. Stockholm Vatten och Avfall har idag planerat att anlägga en VA-anläggning inom detta område. Anläggningen behöver omprojekteras för att istället förläggas i intilliggande gång- och cykelbana. Ingen överenskommelse finns kring vilken part som ska bära kostnaderna för omprojekteringen.

Vidare är kontorets investeringsutgifter föremål för osäkerheter givet omvärldsläget och stigande priser.

## Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar att projektet har ett positivt nettonuvärde och bedöms ge ett överskott till staden. Inkomsterna består främst i tomträttsavgifter. Utgifterna består främst i att iordningställa kvartersmark genom att flytta en elnätstation samt servisleddningar för fjärrvärme.

Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

I Midsommarkransen finns i dagsläget endast 37 % lägenheter upplåtna med hyresrätt. Förutom ett litet bidrag till flera hyresrätter inom stadsdelen bidrar projektet till stadens mål om:

- att markanvisa 8 000 lägenheter under 2023 varav hälften med hyresrätt
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- att möjliggöra värdeskapande kompletteringar

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är i första hand buller och hur dagvattnet på bästa sätt kan omhändertas. Längs Tellusborgsvägen finns en allé som bedöms omfattas av generellt biotopskydd av alléer.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Båda de föreslagna platserna ligger på gröna ytor mellan befintlig bebyggelse. På platsen intill kvarteret Kastanjen finns en nordsvänd bergsslänt med lövträd på hållmark. Området är förhållandevis otillgängligt givet den branta terrängen. På platsen

intill kvarteret Oxläggen finns idag stora lövträd som lind och sälg samt buskvegetation i form av fläder.

Det kommer utredas under planprocessen hur mycket av befintlig vegetation som kan bevaras, samt vad som behöver kompenseras i form av träd och annan vegetation.

Kontoret har gjort bedömningen att båda platserna är lämpliga att exploatera med hänseende till ekologiska och rekreativa värden . Eftersom naturmark föreslås bebyggas avsätts medel för grönkompensation. Lämpliga åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

### Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

### 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Platsen intill kvarter Oxläggen har mycket små terrängskillnader. Platsen intill kvarter Kastanjen är relativt kuperad med en stor brant slänt. De största höjdskillnaderna som finns inom Kastanjen bedöms kunna hanteras av husen som kommer ha en nedre suterrängvåning.

### Påverkan på barn

Kastanjen ligger mittemot en befintlig skola, Tellusborgsskolan(årskurs 6-9), och nära Midsommarkransens grundskola(F-7). Oxläggen ligger mittemot Brännkyrkahallen och i anslutning till Midsommarkransens gymnasium.

Projektet bedöms inte att ha någon påverkan på barn.

### Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet

får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Båda platserna ligger mellan befintliga bostadskvarter. Framförallt platsen intill kvarter Kastanjen utgör i dagsläget ett längre släpp mellan husen längs Tellusborgsvägen som kan upplevas som ödsligt och otryggt när skolan på andra sidan gatan är stängd under kvällar och helger. Tillskapande av ny bebyggelse med aktiva bottenvåningar kommer bidra positivt till gatumiljön och öka tryggheten.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

## Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret har gjort en preliminär bedömning att den tidigare detaljplanen för området intill kvarter Oxläggen kan genomgå mindre omarbetningar och direkt därefter kungöras för granskning. Det kommer därför att inom projektet upprättas två detaljplaner, en för området intill kvarter Kastanjen och en för området intill kvarter Oxläggen.

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för området intill kvarter Oxläggen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart på den platsen till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för området intill kvarter Kastanjen kommer pågå cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart inom det området till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut för Oxläggen då ett genomförandeaftal ska träffas med exploatören. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2024. Nästa

beslutstillfälle för Kastanjen beräknas vid genomförandebeslut preliminärt satt till kvartal 4 2025.

## Risker och osäkerheter

I detta tidiga skede i projektet förutspår kontoret följande risker och osäkerheter.

- För att möjliggöra planerad exploatering intill kvarter Kastanjen behöver angöring utmed Tellusborgsvägen tillskapas, vilket föreslås genom att befintligt busskörfält byggs om till angöring. Busskörfältet är idag ca 90 meter långt, från hållplatsen Majstångsvägen till korningen Tellusborgsvägen-Kilabergsvägen. Stora delar av busskörfältet, som tidigare sträckte sig längs med Tellusborgsvägen och Bäckvägen, har redan byggts bort inom projekt Brandstegen. Kontoret har gjort den preliminära bedömningen utifrån en trafikanalys att kvarvarande del av busskörfältet utanför Kastanjen inte längre fyller någon funktion och borde vara möjlig att bygga bort. Trafikförvaltningen har dock ännu inte lämnat något besked i frågan vilket innebär en osäkerhet kring genomförbarheten.
- Befintliga träd i trädallén längs Tellusborgsvägen omfattas troligen av generellt biotopskydd och de kan behöva tas bort och återplanteras i samband med ombyggnation av busskörfält och gång- och cykelbana. Detta kräver Länsstyrelsen godkännande.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, fastighetskontoret och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av studentlägenheter, hyreslägenheter och verksamhetslokaler i ett område med närhet till kollektivtrafik med en övervägande andel bostadsrätter. Föreslagen exploatering bedöms kunna ta hänsyn till platsernas förutsättningar och intilliggande bebyggelse, kunna ge utrymme för grönska runt planerade byggnader, samt kunna bidra med lokaler i bottenvåningar och på så sätt bidra till trygghet i närområdet.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal