

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-508 266 92

Till
Exploateringsnämnden
2024-11-07

Reviderat inriktningsbeslut för bostadsändamål samt tilläggsmarkanvisning inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Bordsvägen upp till 7,1 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden utökar gällande markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Gubbängen 1:1 till Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 92
Växel 08-508 276 00
mattias.sjoberg@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Wallenstam AB fick 2016 en markanvisning i Gubbängen för 60 lägenheter uppförda som bostadsrätter. Under arbetets gång har möjligheten att utöka projektet till 90 lägenheter identifierats.

Utökningen innebär att investeringen har blivit mer omfattande, vilket kräver ett reviderat inriktningsbeslut. I det ursprungliga inriktningsbeslutet från 2016 uppskattades de totala kostnaderna till 13 miljoner kronor, baserat på en mindre omfattning av utbyggnaden av allmän platsmark. I beslutet från 2016 inkluderades dock dessa kostnader felaktigt i beslutsmeningen istället för enbart kostnaderna för fortsatt planering vilket skulle varit korrekt. Kontoret vill informera om att detta misstag är orsaken till att det förefaller som att budgeten för fortsatt planering i det reviderade inriktningsbeslutet är mindre än i det ursprungliga beslutet.

För det aktuella ärendet uppskattas nu de totala kostnaderna till cirka 77 miljoner kronor i dagens prisnivå.

Wallenstam AB, nedan kallat Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 072 kronor per m² ljus BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 18 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 77 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor. Av dessa utgör 3,9 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 126 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 98,3 miljoner kronor. Expertrådet har behandlat ärendet 2016-04-07.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att projektet bidrar med att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området genom att bland annat tillföra en upprustad park och ett café.

Bakgrund till markanvisningen och det reviderade inriktningsbeslutet.

Bolaget fick en markanvisning genom beslut i exploateringsnämnden 2016-03-08 då även inriktningsbeslut togs. Den ursprungliga markanvisningen omfattade cirka 60 lägenheter och var en direktanvisning som motiverades med att bolaget uppvisade ett väl genomarbetat förslag som var anpassat till omgivningen.

I arbetet med projektet har ursprungsidén omarbetats så att den idag omfattar cirka 90 lägenheter. Detta möjliggörs genom att Kistvägen och en elnätsstation flyttas.

Eftersom både kostnader och intäkter i projektet ökar väsentligt behöver ett reviderat inriktningsbeslut fattas innan genomförandebeslut.



Projektområdet markerat i blått

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut med markanvisning togs 2016-04-14 i exploateringsnämnden; Dnr E2016-00908. I detta beslut uppskattades kostnaderna till cirka 13 miljoner kronor. I beslutet inkluderades dessa kostnader felaktigt i beslutsmeningen istället för det korrekta att redovisa kostnaderna för fortsatt planering.

Markanvisningen har därefter förlängts löpande genom delegationsbeslut i tvåårsintervaller. En förlängning gjordes på grund av osäkert marknadsläge med ett år, Dnr E2022-04747.

Nuvarande förlängning av markanvisningsavtalet gjordes med två år och är giltig till 2026-04-14 dnr E2022-04747-2.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2020-05-28.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om inriktning inför granskning den 21 januari 2023.

Förslaget i stort

Exploateringsens innehåll och utformning har prövats i planprocessen. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2022-06-14 - 2022-08-23. Efter samråd beslutades att komplettering av utredningar skulle göras rörande miljökvalitetsnormer för dagvatten, artskydd, buller, grundvatten, sulfider och solstudier. Granskning av detaljplanen genomfördes under perioden 2023-11-29 – 2024-01-16.

Projektet gäller nybyggnad av cirka 90 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Planområdet ligger i den norra delen av Gubbängen, på gränsen till Tallkrogen. I söder innefattar området en del av Kistvägen som löper parallellt med och ansluter till Herrhagsvägen. Kistvägen och Herrhagsvägen är även sammankopplade med trappor i söder. Inom området finns en elnätsstation och en återvinningsstation. Tallkrogens småstugebebyggelse ansluter i norr med enplanshus med trädgårdar och förgårdsmark.

Projektet möjliggör cirka 90 lägenheter i tre lamellhus. Två lamellhus placeras med långsidorna mot Herrhagsvägen och ett mindre lamellhus placeras med gaveln mot Bordsvägen. Byggnaderna utförs i fyra våningar med flacka sadeltak och relativt smala gavlar samt utskjutande fasaddelar vid de fem trapphusen. Parkering placeras i ett garage under bebyggelsen utmed Herrhagsvägen. En mindre verksamhetslokal med möjlighet för uteservering placeras vid gathörnet Bordsvägen-Herrhagsvägen och kan bli en ny målpunkt.

Skisserna visar i stora drag bolagets förslag till projektets utformning.

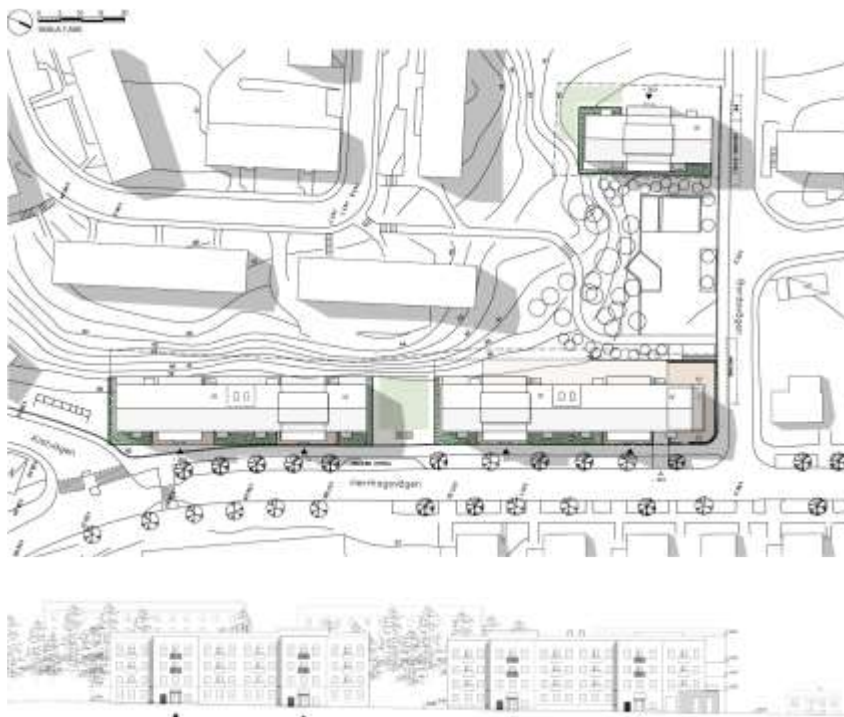


Bild på bebyggelsen, Herrhagsvägen längst ner i bilden och Bordsvägen till höger i bilden

De nya bostadshusen ramar in den kvarvarande allmänna parken tillsammans med den bevarade naturslänten. Parken utvecklas med nytt innehåll. Lekplatsens inre rum möbleras med ny lekutrustning, sittplatser och bord. I parkens södra del föreslås den befintliga terrängen nyttjas med en rutschkana från en plåtå på berget. Lekplatsen består framförallt av naturliga material som stenmjöl och fallskydd av sand, men med anpassning för ökad tillgänglighet med inslag av gummiastfalt.





Bilden ovan visar parken med sin nya inramning av bostadshus, sedd från Getfotsvägen

Herrhagsvägens körbanebredd föreslås kvarstå med 7-7,5 meters bredd. Därutöver bevaras och förlängs den 3 meter breda grönremsan för alléträd. Gångbanan breddas från 1,8 meter till 2,5 meter samt en stödremsa på 0,25 meter. Befintlig gångbana och grönyta på gatans nordöstra sida bevaras.

Kistvägens anslutning till Herrhagsvägen flyttas cirka 60 meter söderut för att möjliggöra de nya bostäderna. Anslutningen anpassas även för att möjliggöra en ny placering av en elnätsstation och en återvinningsstation för förpacknings- och tidningsinsamling. Flytten av Kistvägen innebär en brantare lutning jämfört med nuläget. Med strax under 5% lutning anses förhållandena godtagbara ur tillgänglighetssynpunkt.

Utmed Bordsvägen planeras angöringsplatser längs gatan för den nya bebyggelsen. Vid det västra bostadshuset föreslås en parkeringsplats för rörelsehindrade och en angöringsplats för sophämtning. Körbanans bredd föreslås motsvara nuvarande med 6 meters bredd och därutöver anläggs en trottoar på 2,5 meter.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för ca 13 072 kronor per m² ljus BTA.

Bolaget står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

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 positivt nettonuvärde om 18 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter, motsvarande 253 tusen kronor per ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden för kvartersmarken uppgår till 1,9.

I inriktningsbeslut ifrån 2016 bedömdes utgifterna i löpande prisnivå till 13 miljoner kronor, vilket utgick ifrån en i mindre omfattningen av utbyggnad av allmän platsmark. Försäljningsinkomster uppskattades till 75,7 miljoner kronor 2016.

I aktuellt ärende beräknas de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå till cirka 77 miljoner kronor, varav 6,3 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gator, rivning och nybyggnad av två elnätsstationer och flytt av dagvattenmagasin. Av dessa utgör 3,9 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor. Försäljningsinkomster som avser kvartersmark beräknas till 98,3 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 96,5 miljoner kronor.

Investeringsutgifter som utgör stora poster i projektet är flytt av Kistvägen, ledningsflytt inklusive transformatorstationer, flytt av dagvattenmagasin, trädplantering längs Herrhagsvägen och anläggande av ny park vid Bordsvägen.

Byggaktören bekostar VA-anslutning.

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

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 945 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är högre i jämförelse med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 procent.

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

De beräknade investeringsutgifterna har ökat med 64 miljoner kronor jämfört med det inriktningsbeslut som fattades 2016. Ökningen förklaras delvis av den allmänna prisökningen för byggentreprenader. Vidare beräknas flytten av elnätsstationerna bli avsevärt dyrare än schablonen visade vid det tidigare beslutet; från ca 4 mnkr till 20 mnkr. Stationen behöver dessutom ersättas med två. I inriktningsbeslutet 2016 var utgångspunkten att Kistvägen skulle byggas om till en återvändsgata vilket kostar mindre än den ombyggnad som nu planeras. Vidare saknades upprusning av parken i det första beslutet.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 77 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 1,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,3	-0,8	-14,7	-35,1	-18,5	-1,5	-77,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	1,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-6,3	-0,8	-13,2	-35,1	-18,5	-1,5	-75,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	98,3	0,0	0,0	98,3

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. 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	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	-0,6	-0,2	-2,3	0,0	0	totalt -3,9
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	0,0	max -1,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,8	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	96,5	0,0	0,0	0,0	totalt 96,5
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	-0,6	96,3	-2,3	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 3,9 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 96,5 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns faktorer som kan påverka det ekonomiska utfallet för projektet. Då detta är ett reviderat inriktningsbeslut har utformning och exploateringsgrad fastställts i planeringsprocessen vilket minskat risken beträffande merkostnader och fördyringar. Det finns, som i alla projekt med markförsäljning, en risk kopplad till konjunkturförhållande och förändring i fastighetsprisindex. De största riskerna i projektet bedöms vara fördyrade entreprenader. En kostnadsbedömning för anläggningarna har genomförts. Som komplettering har kostnadsuppskattningar inhämtats från de ledningsägande

bolagen för ledningsflyttar och flytt av elnätstationer där påslag gjorts för att få marginal i kalkylen. Vidare finns det risktillägg i kalkylen för att ta höjd för osäkerhetsfaktorer.

Slutsats ekonomi

Bedömningen är att projektet, trots fördyringar jämfört med inriktningsbeslutet 2016, kommer att ge ett positivt tillskott till stadens ekonomi. De åtgärder som ska genomföras avseende ledningsflyttar, ombyggnad av gator och park väl utredda och av genomsnittlig komplexitet varför risken för oväntade fördyringar torde vara i genomsnittlig jämfört med motsvarande projekt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- Markanvisa 5 000 lägenheter under 2024
- Markanvisa 2 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- Använd den centrala stadens attraktionskraft
- Möjliggör värdeskapande kompletteringar

Den aktuella exploateringen avser 90 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1659 lägenheter i hyresrätt och 1353 lägenheter i bostadsrätt. Projektet lämpar sig väl för bostadsrätter eftersom det kräver stora investeringar för att anpassa den allmänna platsen. Vidare pågår planarbete för hyresrätter i projektet Kistvägen 200 meter söder om projektet där Familjebostäder är byggaktör.

Arbetsplatser och lokaler

Exploateringen tillför en mindre lokal för caféverksamhet eller motsvarande till området vilket bedöms motsvara 1- 2 arbetsplatser.

Social hållbarhet

Bedömningen är att förslaget bidrar till socialt värdeskapande stadsutveckling, vilket innebär att sociala värden på platsen tillförs och förstärks. SVA-analys som stadsplanerare tillsammans med projektledare, i samråd med landskap och trafik, gjort visar att projektet;

- Bidrar till en sammanhängande stad och att koppla samman Gubbängens villakvarter med flerbostadshus vilket motverkar den geografiska segregationen
- Skapar en attraktiv offentlig miljö genom en utveckling av parken. I direkt anslutning till parken skapas byggrätt för en lokal som kan användas till café eller motsvarande. Tanken är att parken och cafét ska komplettera och förstärka varandra så att en positiv synergi uppstår och blir en tydlig målpunkt för de boende.
- Förslaget bidrar till ökad trygghet genom att öka befolkningen runt Herrhagsvägen och Bordsvägen med fler entréer mot dessa gator.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

Tillgänglighet

Planeringen av den yttre miljön har skett 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 har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader mot gatorna.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området genom utbyggda gångbanor, ombyggnad och förbättring av park och lekplats.

Jämställdhet och trygghet

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.

I Gubbängen är andelen som enligt trygghetsmätningen 2023 känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 21%. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns

problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 14 %.

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.

Miljömässig hållbarhet

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav i enlighet med de energi- och materialkrav som gällde 2012-2017.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte riskera att påverka recipienten och dess uppnående av miljökvalitetsnormerna för vatten negativt, utan snarare kunna bidra till en förbättring. För samtliga föroreningsämnen med undantag för fosfor och nickel beräknas en total minskning inom planområdet.

Endast små anpassningar av utformningen har behövt göras för att klara gällande riktvärden för buller.

Exploateringen och ombyggnationen av Kistvägen bedöms inte påverka nedströms områden negativt vid ett skyfall. Höjdsättning av nya byggnader görs så att skador på dessa undviks vid ett skyfall.

Föroreningar har påträffats inom området. Högst halter har noterats i Kistvägen och utgörs av PAH-haltig asfalt och PAH och aromater i underliggande massor. Förorenad jord och asfalt kommer att hanteras och omhändertas på erforderligt vis i samband med schakt.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte riskerar att påverkas negativt gällande luftkvalitet, närhet till miljöfarlig verksamhet eller närhet till högspänningsledning. Projektet påverkas inte av förhöjda vattennivåer. Övriga miljöaspekter (buller, sulfid, markföroreningar, dagvattenhantering och skyfall) bedöms som hanterbara för den nya exploateringen och ombyggnationen.

Ombyggnationen av Kistvägen kommer leda till att andelen vägyta samt mängden vägdagvatten minskar. Då delar av den

befintliga vägen kommer ersättas med byggnader och gårdsyta som förväntas vara mindre förorenade än vägytor kan ombyggnationen ha en positiv påverkan på dagvattnet eftersom dagvatten från de nya byggnaderna och gårdsytorna kommer omhändertas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråkta delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande ekologiska värden.

För att minska påverkan på det aktuella områdets naturmiljö och för att skapa nya förutsättningar för biologisk mångfald föreslås en rad åtgärder i den ekologiska konsekvensbeskrivningen. Åtgärderna består av plantering av blommande och bärande träd och buskar samt rabatter i den planerade parkmiljön samt i nya gårdsmiljöer på blivande kvartersmark.

Kompensationsåtgärderna kommer att hanteras i den fortsatta projekteringen. Delar av den ekologiska kompensationen kan ske utanför planområdet om det bedöms göra större nytta eller vara mer lämpligt. Parkupprustningen är den största insatsen och utgör den grönkompensation som genomförs för de rekreativa värden som tas i anspråk.

En artskyddsutredning har inte genomförts eftersom detaljplanen endast innebär en minimal påverkan på bevarandestatus för de arter som bedöms förekomma inom och i anslutning till planområdet.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detta är ett reviderat inriktningsbeslut och kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka tre månader.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett

genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske första halvan av 2025.

Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

Risker och osäkerheter

Risker i projektet har utvärderats löpande, de mer påtagliga redovisas nedan;

- Utbyte av personer i projektet kan göra att information och erfarenheter går förlorad. Informationen finns dokumenterad men den personliga erfarenheten av ett projekt kan vara svår att ersätta.
- Hantering av förorenade massor kan bli mer omfattande jämfört med nuvarande bedömning.
- Upphandling av entreprenörer tar mer tid än beräknat eller överklagas.
- Ledningsägarnas projektering tar längre tid än beräknat.
- Byggaktörens produktion påverkar tidplanen för stadens anläggningar. Exempelvis kan inte finplanering göras förrän kvartersmarken till väsentlig del är färdigbyggd.
- Byggaktörens produktion kommer att genomföras i direkt angränsning till stadens anläggningar som gångbanor och dagvattenmagasin. Det finns därmed risk att stadens anläggningar påverkas av byggaktörens produktion.
- Framkomligheten kan begränsas på de vägar som ska byggas om vilket kräver alternativa lösningar och färdvägar.
- Buller och damm under byggnadstiden kan påverka omgivningen negativt något som kan vara känsligt då projektområdet är omgivet av många bostäder.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen. Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av tolv lägenheter för gruppboheter. Förhandling pågår med byggaktören.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till en blandad stad. Projektet genomförs i huvudsak inom befintlig gatustruktur vilket är ett bra sätt att hushålla med naturmark och stadens resurser. Den mark som tas i anspråk är idag parkmark. Påverkan på ekologiska och rekreativa värden kan begränsas genom anpassningar inom projektet och kompensationsåtgärder. Berg och värdefulla träd kan i hög grad bevaras.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal