

Handläggare
Karin Sandler Djerf
08-508 876 43**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Exploateringsavtal med JM AB och Ångtvätten 16 Fastighets AB inom fastigheterna Ångtvätten 12, Ångtvätten 16, Ångtvätten 22 och Stora Essingen 1:4 på Stora Essingen Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering för projekt Ångtvätten till en projektutgift om 15 miljoner kronor, en projektinkomst om 15,1 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet inklusive övertagande av allmän platsmark och allmänna anläggningar utan ersättning, som motsvarar ett anskaffningsvärde om 29 miljoner kronor
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med JM AB och Ångtvätten 16 Fastighets AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal enligt bilaga 1.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 43
Växel 08-508 276 00
karin.sandler.djerf@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Matilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Det här ärendet gäller genomförandebeslut och exploateringsavtal för fastigheterna Ångtvätten 16 och vattenområdet Stora Essingen 1:4 på Stora Essingen, bilaga 1. Ångtvätten 16 prövas för att utvecklas till ett nytt bostadskvarter omfattande cirka 200 lägenheter och en mindre verksamhetslokal. Fastigheten är privatägd och bebyggd med ett kontorshus och planförslaget innebär rivning av befintlig kontorsbyggnad. Exploateringsavtalet tecknas med JM AB och Ångtvätten 16 Fastighets AB, nedan gemensamt kallade Bolagen.

Exploateringen av det nya bostadskvarteret förutsätter utbyggnad av ny allmän plats i form av gata, torg och park samt en ny brygganläggning inom vattenområde. Exploateringen medför även behov av upprustning av befintlig allmän lekplats i Eknäsparken.

Enligt exploateringsavtalet ska Bolagen utföra och bekosta projektering och byggande av blivande allmän plats och brygganläggning i vattenområdet. Bolagen ska även genom exploateringsbidrag bekosta upprustningen av lekplatsen i Eknäsparken. Blivande allmän plats och vattenområdet Stora Essingen 1:4 med brygganläggning ska efter utbygganden överlåtas till staden utan ersättning.

Blivande allmän plats, gata, utgörs idag av kvartersmark inom de tre fastigheterna Ångtvätten 12, Ångtvätten 16 och Ångtvätten 22. Bolagen ansvarar för att förvärva berörda delar av Ångtvätten 12 och Ångtvätten 22. Exploateringsavtalet reglerar även den situationen om staden behöver lösa in mark med stöd av 6 kap. 13 § PBL. Bolagen ska stå för stadens alla kostnader vid ett sådant förfarande.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 11 miljoner kronor. Det negativa nettonuvärdet beror på ökade drift- och underhållskostnader med anledning av övertagande av nya allmänna anläggningar. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,9 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Därtill övertar staden allmänna anläggningar till ett värde av 29 miljoner kronor.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 15,1 miljoner kronor varav 0,2 miljoner kronor utgör inkomster för utkragande balkonger över allmän plats och 14,9 miljoner kronor avser exploateringsbidrag (icke offentliga bidrag). Därtill de allmänna anläggningar som överlämnas till staden till ett värde av 29 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 48 procent.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge intill tvärbanan, samtidigt som det kan öka trivselen och tryggheten i området. Kontoret ser även positivt på att projektet möjliggör en allmän strandpromenad med tillgång till brygga.

Bakgrund till exploateringsavtalet och genomförandebeslutet

Exploateringsnämnden godkände i februari 2025 föravtal till exploateringsavtal och exploateringskontoret tecknade i mars 2025 ett föravtal med JM AB och Ångtvätten 16 Fastighets AB om exploatering av privat mark inom fastigheterna Ångtvätten 16 och vattenområde Stora Essingen 1:4 på Stora Essingen. Exploateringsnämnden beslutade i samband med att föravtalet tecknades om ett reviderat inriktningsbeslut för projektet.

Det här ärendet gäller tecknande av exploateringsavtal med JM AB och Ångtvätten 16 Fastighets AB samt förslag till genomförandebeslut för projektet, innebärande övertagande av allmän platsmark och vattenområde med brygganläggning.

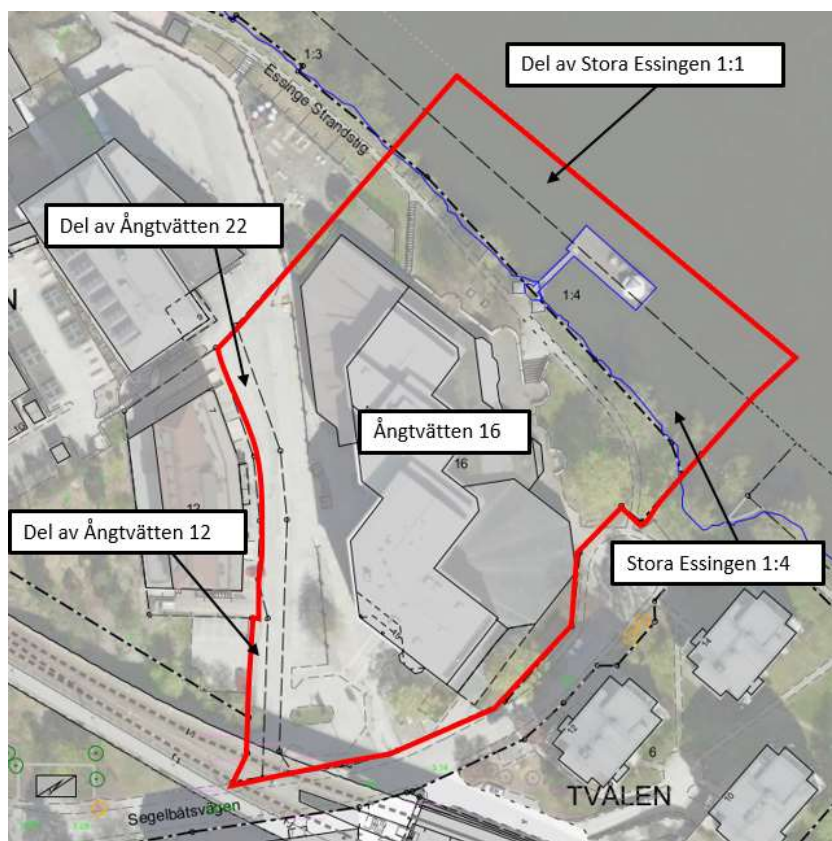
Ångtvätten 16 Fastighets AB är lagfaren ägare till Ångtvätten 16 och vattenområdet Stora Essingen 1:4. JM AB avser förvärva bolaget Ångtvätten 16 Fastighets AB när detaljplanen vunnit laga kraft. JM AB och Ångtvätten 16 Fastighets AB är solidariskt ansvariga för samtliga åtaganden i exploateringsavtalet. JM AB och Ångtvätten 16 Fastighets AB kallas nedan gemensamt för Bolagen.



Figur 1. Projektets läge på Stora Essingen, inom röd markering.

Planområdet och planförslaget

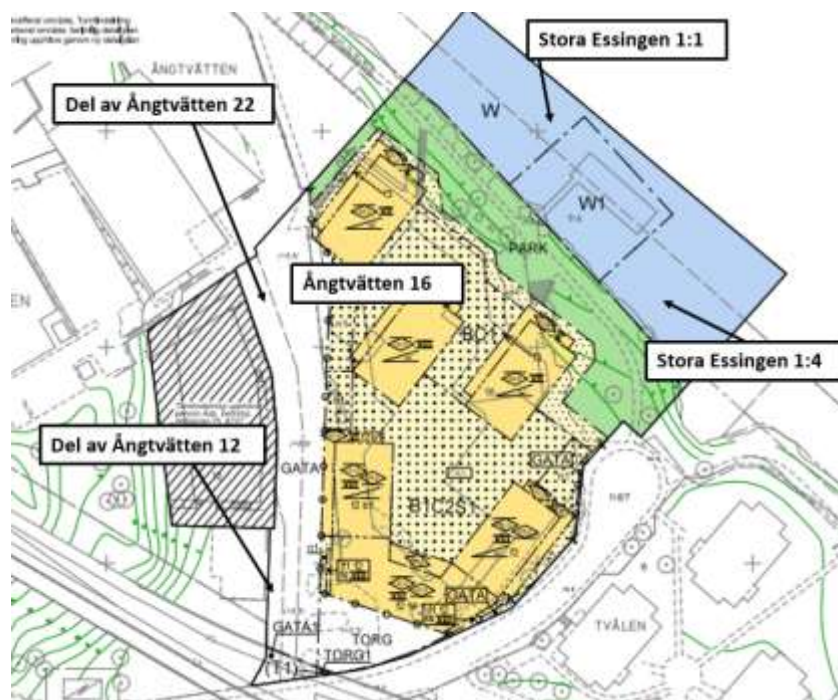
Fastigheten Ångtvätten 16 provas för att utvecklas till ett nytt bostadskvarter och är idag bebyggd med ett kontorshus. Planområdet omfattar fastigheterna Ångtvätten 16 och Stora Essingen 1:4 (vattenområde) samt delar av fastigheterna Ångtvätten 12, Ångtvätten 22 och Stora Essingen 1:1 (vattenområde), se figur 2.



Figur 2. Berörda fastigheter och planområdet (inom röd begränsningslinje).

Den föreslagna detaljplanen (Dp 2020-11437) möjliggör för cirka 200 nya bostäder, verksamhetslokaler och en förskola om fyra avdelningar. Detaljplanen möjliggör även utbyggnad av ny allmän plats i form av gata, torg och park samt en ny brygganläggning inom angränsande vattenområde. Planförslaget innebär rivning av befintlig kontorsbyggnad. Planförslaget framgår av figur 3.

Tillskottet av bostäder medför även behov av upprustning av befintlig lekplats i Eknäsparken, som ligger utanför planområdet. Se figur 4.



Figur 3. Förslag till detaljplan Dp 2020-11437.

Genomförandet

Bolagen ska utföra och bekosta projektering och byggande av blivande allmän plats och brygganläggning. Allmän plats i form av gata, park och torg samt vattenområdet med brygganläggning ska överlåtas till staden utan ersättning när samtliga anläggningar är färdigställda och godkända av staden. Upprustningen av befintlig lekplats inom Eknäsparken kommer utföras av Kungsholmens stadsdelsförvaltning och bekostas av Bolagen genom exploateringsbidrag

Ändrade förutsättningar efter inriktningsbeslutet

Kungsholmens stadsdelsförvaltning har meddelat att då befolkningsprognoserna visar på sjunkande barnantal så ser inte stadsdelsförvaltningen något behov av en ny förskola på Stora Essingen. Fastighetskontoret och Kungsholmens stadsdelsförvaltning avser därför inte teckna något avtal med Bolagen för den förskolelokal som möjliggörs genom planförslaget. Planen medger även centrumändamål i den delen.

Den tidigare föreslagna breddningen av gångbanan utmed Segelbåtsvägen, sträckan från bron och upp till korsningen mot Essingeringen, har utgått. En breddning av gångbanan längs denna sträcka har bedömts medföra en försämrad trafiksituation.



Figur 4. Kartbilden redovisar läget för den lekplats som föreslås rustas upp.

Exploateringsprojekt i närheten av Ångtvätten är exploateringen av Primusområdet på Lilla Essingen samt projektet Alviks strand i Alvik.

Anläggandet av brygganläggningen kommer kräva anmälan om vattenverksamhet. Det är Bolagen som ansvarar för anmälan om vattenverksamhet.

Tidigare beslut

- 2017-10-12: Exploateringsnämnden beslutar om markanvisning till AB Familjebostäder inom del av Stora Essingen 1:87 och Tvättkorgen 3. Exploateringsnämnden gav vidare kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 3,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut).
- 2017-12-14: Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-PM för detaljplaneläggning, detaljplan dnr 2017-09622. Stadsbyggnadskontoret har efter start-PM beslutat att dela planen för Ångtvätten 22 m.fl. Aktuellt planförslag för Ångtvätten 16 m.fl. hanteras i en egen detaljplaneprocess dnr 2020-11437. Fortsatt planarbete med detaljplanen för Ångtvätten 22 m.fl. har senare avskrivits, då Familjebostäder lämnat tillbaka sin markanvisningsansökan.
- 2024-04-25: Stadsbyggnadsnämnden godkände samrådsredogörelsen och att ett reviderat planförslag tas fram och ställs ut för granskning.
- 2025-02-20: Exploateringsnämnden gav exploateringskontoret i uppdrag att teckna föravtal till exploateringsavtal med JM AB och Ångtvätten 16 Fastighets AB för fastigheterna Ångtvätten 16 och Stora Essingen 1:4. Exploateringsnämnden godkände även förslag till reviderat inriktningsbeslut.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet reglerar att Bolagen ansvarar för att utföra och bekosta projektering och byggande av de kommunala anläggningarna inom blivande allmän plats och för den nya bryggan inom vattenområdet.

Exploateringsavtalet förutsätter att Bolagen inför genomförandet förvärvar de delar av fastigheterna Ångtvätten 12 och Ångtvätten 22 som föreslås bli allmän plats, gata. Exploateringsavtalet reglerar även ansvarsfördelningen för det fall att Bolagen inte skulle komma överens med ägarna till Ångtvätten 12 eller Ångtvätten 22 och staden därmed behöver lösa in de delar av fastigheterna som föreslås bli allmän plats med stöd av 6 kap. 13

§ PBL. I det fall inlösen blir aktuellt ska Bolagen stå för alla kostnader som uppstår för staden.

Efter att Bolagen byggt ut de kommunala anläggningarna ska blivande allmän platsmark och vattenområdet, som utgör Stora Essingen 1:4, överlåtas till staden utan ersättning. Bolagen ska stå för nödvändiga förrättningskostnader.

Exploateringsavtalet reglerar även att Bolagen ska bekosta upprustningen av den befintliga lekplatsen i Eknäsparken genom erläggande av ett exploateringsbidrag om 4 miljoner kronor.

Enligt planförslaget kommer delar av blivande balkonger att kraga ut över befintlig allmän plats. Servitut ska upprättas för balkonger och den ersättning som ska utgå har beräknats till 59 667 kr per utkragande balkong, med värdetidpunkt december 2024. För balkonger som endast delvis kragar ut över stadens mark beräknas ersättningen utslaget på hur stor andel av balkongarean som kragar ut över stadens mark respektive inom egen fastighet. Expertrådet har godkänt ärendet den 14 augusti 2025, diarienummer E2025-00451.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet avser exploatering inom privat mark. Bolagen ska bekosta och bygga ut blivande allmänna anläggningar. Stadens investeringsutgifter i projektet avser åtgärder inom befintlig lekplats utanför planområdet samt tid för stadens personal. Projektutgifterna i detta ärende uppgår till 15 miljoner kronor. Bolagen ska ersätta staden för samtliga kostnader genom exploateringsbidrag.

När de allmänna anläggningarna är utbyggda kommer allmän plats och vattenområde med brygganläggning att överföras till staden utan ersättning. Anläggningarna bedöms vara utbyggda och överlämnade till staden cirka år 2033. Att staden tar över anläggningarna innebär ökade drift- och underhållskostnader för staden. Anläggningarna bedöms ha ett anskaffningsvärde om 29 miljoner kronor vilket medför motsvarande avskrivningskostnader.

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 11 miljoner kronor, staden säljer ingen mark och de investeringar staden har ska bekostas genom exploateringsbidrag. Staden har en mindre intäkt om cirka tvåhundra tusen kronor med anledning av att detaljplanen möjliggör för utkragande balkonger över stadens mark.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15 miljoner kronor, varav 2,8 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser upprustning av befintlig lekplats och tid för stadens personal. Av dessa utgör 0,9 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Därtill 29 miljoner kronor i form av de allmänna anläggningar som staden övertar.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 15,1 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor inkomster från utkragande balkonger över allmän plats och 14,9 miljoner kronor exploateringsbidrag. Därtill 29 miljoner kronor i form av de allmänna anläggningar som överlämnas till staden.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 48 procent.

All ekonomisk risk avseende Bolagens och stadens projektering står Bolagen för.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,8	-1,0	-0,2	-3,4	-3,1	-33,5	-43,9
varav projektutgifter	-2,8	-1,0	-0,2	-3,4	-3,1	-4,5	-15,0
varav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-29,0	-29,0
anläggningsvärde							
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	3,9	0,2	5,6	0,9	33,5	44,1
varav projektinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
varav icke offentliga bidrag	0,0	3,9	0,2	5,6	0,8	4,5	14,9
varav icke offentliga bidrag (anläggningsvärde)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	29,0	29,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-2,8	2,9	0,0	2,2	-2,1	0,0	0,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Drift	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	-0,7	0,0	0,0	-0,2	0,0	0	totalt -0,9
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	max 1,1	
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	max 1	
Reavinster/förluster		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	totalt 0
Offentliga bidrag internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd		0,0	0,0	-0,2	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN+SLK							
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 0,5	
Underhållskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 0,4	
Icke offentliga bidrag upplösning SLK	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	43,9	totalt 43,9
Summa resultatpåverkan	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 0,9 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,9 miljoner kronor och 14,9 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

I kalkylen har kontoret tagit höjd för att det kan bli aktuellt med inlösen av mark, det innebär kostnader för fastighetsbildning och eventuell ersättning för marken. Storleken på dessa belopp är osäkra, men Bolagen ska stå för samtliga kostnader genom exploateringsbidrag.

Bolagen ska bidra med ett fast belopp om 4 miljoner kronor till upprustning av lekplatsen i Eknäsparken. Kungsholmens stadsdelsförvaltning ska utföra upprustningen och har bedömt storleken på exploateringsbidraget. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att om upprustningen av parken blir dyrare så kommer stadsdelsförvaltningen att täcka upp med medel ur sin ordinarie budget.

Eftersom anläggningarna inom planområdet ännu inte är byggda så finns det fortfarande osäkerheter kring hur stort det slutliga anläggningsvärdet blir som ska föras över till staden, och därmed osäkerheter kring hur stora avskrivningskostnaderna blir. Vid nyanläggning bokförs värdet av den utförda entreprenaden, inklusive kostnader för detaljprojektering och projektledning för utförande av de nya anläggningarna som anläggningsvärde. Anläggningarnas värde skrivs av över anläggningens beräknade livslängd och avskrivningen belastar stadens driftbudget över tid.

Det allmänna marknadsläget, tillgången till och prisutvecklingen för byggmaterial och när i tiden anläggningar överlämnas till staden är det som kommer påverka stadens ekonomi mest. Risken för variationer i kalkylen bedöms dock inte vara större än om staden hade genomfört projektet i egen regi.

Kommunikation sker med de förvaltningar som ska ta över de allmänna anläggningarna och dialogen med dem har gjorts löpande under planeringens gång.

Slutsats ekonomi

Projektet innebär att staden ska ta över allmänna anläggningar. Framtida drift- och underhållskostnader för staden bedöms uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor per år.

Då staden inte har några försäljningsinkomster i projektet visar kalkylen på ett ekonomiskt underskott. Stadens investeringsutgifter ska dock finansieras genom exploateringsbidrag från Bolagen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 200 lägenheter inom privat mark i kollektivtrafikhöga läge intill tvärbanan.

Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 609 lägenheter i hyresrätt och 1460 lägenheter i bostadsrätt.

Lokaler

Detaljplanen möjliggör för en förskola. Kungsholmens stadsdelsförvaltning har dock meddelat att de inte har något behov av förskolan på grund av sjunkande befolkningsprognoser.

Social hållbarhet

Strandzonen inom Ångtvätten 16 föreslås bli allmän plats, park och befintlig privat brygga ska ersättas med en ny allmän brygganläggning. Detta blir nya målpunkter där stockholmarna kan mötas.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv har funnits med tidigt i planeringen och synliggjort och analyserat vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Planförslaget föreslår att befintlig kvartersgata och strandpromenad utvecklas till trafiksäkra och vistelsevänliga gatu-, torg- och parkmiljöer. En allmän trappkoppling föreslås mellan strandpromenaden och den nya lokalgatan. Den del av Segelbåtsvägen som idag utgör kvartersgata belägen inom privat mark föreslås bli allmän plats, lokalgata, med tydliga stråk för gående.

Idag utgörs området främst av byggnader för olika verksamheter. Att komplettera området med fler bostäder möjliggör för liv och rörelse under fler av dygnets timmar. Fler människor i rörelse samt utblickar från fönster mot strandpromenad, gata och torg skapar större trygghet för alla.

Inga särskilda aktiviteter planeras under genomförandetiden.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedömer kontoret att barn berörs genom att planförslaget tillför positiva värden sett ur ett barnperspektiv.

Området i stort görs mer sammanhållet genom ny föreslagen lokalgata och torg mot Alviksbron som länkar samman befintlig bebyggelse inom området med tvärbanans station. Gatan, torget och föreslagen ny trappkoppling från gatan ner till strandpromenaden i planområdets norra del förbättrar trafiksäkerheten och tillgängligheten till målpunkter och mötesplatser för barn och unga.

Exempel på målpunkter och mötesplatser inom och i anslutning till planområdet är grundskola, gymnasieskola, strandpromenad och brygganläggning.

Den upprustning som planeras ske av närliggande lekplats i Eknäsparken kommer stärka den befintliga parken som målpunkt.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har studerats i samband med planprocessen. Boendemiljön har utformats med avseende på fysisk tillgänglighet för alla, med ramper, tydliga stråk och korta rekommenderade avstånd till viktiga funktioner.

Befintlig brygga, som idag är privat, är en viktig målpunkt för området. Bryggan förslås ersättas med en ny brygganläggning som blir allmän och som anpassas efter stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Befintlig lekplats som avses rustas upp i Eknäsparken är idag inte tillgänglig då den ligger i en kuperad terräng. I samband med upprustningen föreslås en del av parken att göras något mer tillgänglig genom att tillföra en barnvagnsramp från Eknäsvägen.

Miljömässig hållbarhet

Projektet avser privat mark och kontoret har inte möjlighet att ställa krav utifrån stadens hållbarhetskrav när det kommer till exploatering av kvartersmarken.

Planområdet är idag ianspråktaget för kontorsverksamhet och marken utmed stranden används redan idag som strandpromenad och i vattenområdet finns en befintlig brygganläggning. En utveckling av området enligt förslaget medför att allmänhetens tillgång till strandzonen och vattenområdet säkras genom att dessa blir allmänna. I och med att strandzonen planläggs som allmän platsmark kan strandzonens naturvärden ges ett skydd för framtiden.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har inte gjort någon tidig miljöbedömning då projektet omfattar privat mark.

Den privata mark som tas i anspråk för ny bebyggelse är sedan tidigare hårdgjord. De gröna ytorna inom planområdet föreslås bli parkområde, och de gröna ytorna föreslås kompletteras med nya planteringar. Nya träd föreslås planteras inom den nya allmänna gatan där grönska idag saknas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen tar i anspråk privat mark vilken sedan tidigare är ianspråktagen och hårdgjord i de delar som ska bebyggas. Staden erhåller befintlig grönyta i strandzonen, vilken utgör en befintlig strandpromenad. Strandpromenaden planläggs som allmän plats. Kompensation för ianspråktagen grönyta är inte aktuellt.

Hållbarhetskrav

Bolagen har åtagit sig att vid utbyggnad av de allmänna anläggningarna följa stadens materialkrav.

Genomförandefrågor

Tidplan

Antagandet av detaljplan planeras till december 2025 när nödvändiga exploateringsavtal och genomförandebeslut finns på plats.

Bolagen planerar sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2032.

Upprustningen av lekplatsen i Eknäsparken beräknas preliminärt ske under 2027 och 2028.

Risker och osäkerheter

Projektering och bygganande ska utföras och bekostas av Bolagen. Brygganläggningen innebär arbete i vatten och anmälan om vattenverksamhet har bedömts som nödvändig. Bolagen ansvarar för att erhålla nödvändiga tillstånd.

Anläggandet av bryggan innebär även nya konstruktioner inom parkområdet då Bolagen ska projektera och bygga bryggan med garanterad stabilitet för strandkanten. Detta regleras i exploateringsavtalet.

I övrigt bedöms det inte föreligga någon risk kopplat till de arbeten som staden ska utföra rörande upprustning av befintlig lekplats.

Kommunikation

Kontoret har under planprocessen diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen, fastighetskontoret samt stadsbyggnadskontoret. Under kommande detaljprojektering ska Bolagen samråda med exploateringskontoret och övriga berörda förvaltningar för att säkerställa att anläggningarna utformas på ett sätt som ger en rationell och effektiv drift.

Övertagande av anläggningarna kommer att medföra ökade driftkostnader för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge intill tvärbanan, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området.

Kontoret ser positivt på att projektet möjliggör att strandzonen och brygganläggningen som är viktiga målpunkter för området blir allmänna. Det medför att tillgängligheten för allmänheten säkras. Upprustningen av den befintliga lekplatsen i Eknäsparken kan bidra till att stärka den berörda delen av Stora Essingen som målpunkt.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal