

Handläggare
Christopher Pleyrn
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 på Enskedefältet till Besqab Projektutveckling AB, Småa AB och Wallenstam Fastigheter 87 AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Besqab Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Wallenstam Fastigheter 87 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
5. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Området längs med Bägersta Byväg samt sydost om Sockenvägen i stadsdelen Enskedefältet har sedan början av 2000-talet diskuterats av kontoret som en lämplig plats för markanvisning.

En förutsättning för markanvisning har varit att de stora kraftledningsstråken kring Johanneshovsvägen, Bolidenvägen, tvärbanan samt längs med Bägersta Byväg grävs ner.

Finansieringen av kraftledningsprojektet förutsatte att de frigjorda ytorna bebyggdes. Kring 3 000 lägenheter i Årstastråket, Solberga, Bägersta byväg, Åbyvägen och några mindre ytor för kommersiella byggrätter låg till grund för kraftledningens exploateringskalkyl.

Kontoret anser att området kring Bägersta Byväg kan förtäas med ca 300 lägenheter i flerbostadshus och ca 20 småhus. Kontoret föreslår att byggherrarna får en markanvisning vardera på ca en tredjedel av bebyggelsen med förutsättning att marken med ca två tredjedelar säljs till Besqab Projektutveckling AB (nedan kallad Besqab) och Småa AB samt med ca en sjättedel till Wallenstam Fastigheter 87 AB (nedan kallad Wallenstam). Wallenstam ska även erhålla ca en sjättedel av marken som upplåts med tomträtt i enlighet med markanvisningsavtalen.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 145 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 48 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 220 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 241,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 341 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 242,9 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-05-14 (dnr E2013-384-2025).

Marken säljs dels till i markanvisningsavtalen angivet marknadspris och upplåts del med tomträtt enligt kommunfullmäktigs beslut. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid försäljning skall vara:

- 7 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för flerbostadshus.
- 800 000 kronor per radhustomt för radhus bakom rackethallen.
- 1 600 000 kronor per radhustomt för övriga radhustomter.

– 2 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler i bottenvåningen på flerbostadshus.

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

Känslighetsanalysen visar att trots vissa risker som kan falla ut i högre utgifter och mindre exploateringsbar mark kan Bägersta Byväg tillföra staden de intäkter som förutsattes i genomförandebeslutet för kraftledningsprojektet.

Planerna på bebyggelse vid Bägersta Byväg stämmer väl överens med målen i ÖP 2010 och Söderortsvisionen att koppla samman Stockholms olika delar till en mer integrerad stadsmiljö. Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Inkomsterna från markförsäljningen överstiger klart stadens utgifter. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund till markanvisningen

Området längs med Bägersta Byväg samt sydost om Sockenvägen i stadsdelen Enskedefältet har sedan början av 2000-talet diskuterats av kontoret som en lämplig plats för markanvisning.

En förutsättning för markanvisning har varit att den stora kraftledningen längs med Bägersta Byväg grävs ner.

När de av staden finansierade arbetena för att förlägga kraftledningen i en tunnel blev klart under 2011 innebar det att kontoret kunde fortskrida med planerna på ny bebyggelse.

Kontoret anser att området kring Bägersta Byväg är möjligt att förtäta med ca 300 lägenheter i flerbostadshus och cirka 20 småhus.

Kontoret har sedan början av 2000-talet fått in ett 20-tal markanvisningsansökningar från olika byggbolag för området kring Bägersta Byväg. Kontoret har valt att gå vidare med tre av dessa byggbolag närmare bestämt Besqab, Småa AB och Wallenstam (nedan kallad Bolagen).

Valet av de Bolagen grundar sig delvis på kontorets önskan om en blandad bebyggelse och upplåtelseform i området. Kontorets bedömning är att Bolagen tillsammans kommer att kunna tillskapa ett nytt attraktivt boendeområde. De valda Bolagen har fått få eller inga markanvisningar under de senaste åren i stadsdelsområdet.

Sedan 2011 har Besqab fått 5 markanvisningar om totalt 270 lägenheter varav 130 varit direktanvisningar, Småa AB 3 markanvisningar om 220 lägenheter och Wallenstam 3 markanvisningar om 390 lägenheter.

Kontoret föreslår på dessa grunder att Bolagen får en markanvisning vardera på ca en tredjedel av bebyggelsen med förutsättning att marken till ca två tredjedelar säljs till Besqab och Småa AB samt med ca en sjättedel till Wallenstam. Wallenstam ska även erhålla ca en sjättedel av marken som upplåts med tomträtt i enlighet med markanvisningsavtalen.

Småhusen ska fördelas mellan Besqab och Småa AB med äganderätt på kvartersmarken.

En förutsättning för markanvisning är att Bolagen beställer och bekostar parallella uppdrag med tre olika arkitektkontor. Avsikten med de parallella uppdragen är att skapa en sammanhållen bostadsstruktur för Bolagen. Arkitektkontoren utses i samarbete med stadsbyggnadskontoret som även tar fram ett kort program som innehåller förutsättningar för de parallella uppdragen. Uppdragen utvärderas av Bolagen samt av stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret gemensamt. Efter de parallella uppdragen påbörjas detaljplanarbetet och stadsbyggnadskontoret skriver fram sin startpromemoria.

Staden kommer innan de parallella uppdragen kan påbörjas utreda möjligheten till ledningsflytt av de va-ledningar som Stockholm Vatten har inom markanvisningsområdet. Ledningsutredningen kommer att ingå som en förutsättning för de parallella uppdragen

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Området används idag som strövområde samt som snöupplagsplats av trafikkontoret.

Utbildningsförvaltningen har beviljats tidsbegränsat bygglov i fem år för uppförande av skolpaviljonger vid området närmast Enskede Rackethall. Skolpaviljongerna ska inrymma elever och

anställda från Enskedefältets skola som evakueras p.g.a. renoveringar samt om- och tillbyggnader.

Stadsledningskontoret är dock tveksamma till förslaget i sitt tjänsteutlåtande till kommunstyrelsens ekonomiutskott där de beviljar utbildningsnämnden att göra en ”inledande icke bindande beställning för att möjliggöra en paviljonguppställning vid Enskede Rackethall” med förbehållet att i första hand utreda andra mindre kostsamma alternativ.

Exploateringen innefattar inte fastigheten Enskede Gård 1:5 som är upplåten med tomträtt till Enskede Rackethall AB.

I stadsdelen Enskedefältet är 100 % hyreslägenheter varav 94,2 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 400 småhus och 100 hyreslägenheter. 24 % är ettor, 29 % är tvåor, 25 % treor och 22 % fyror eller större (statistik hämtad 2014-04-25, www.statistikstockholm.se).

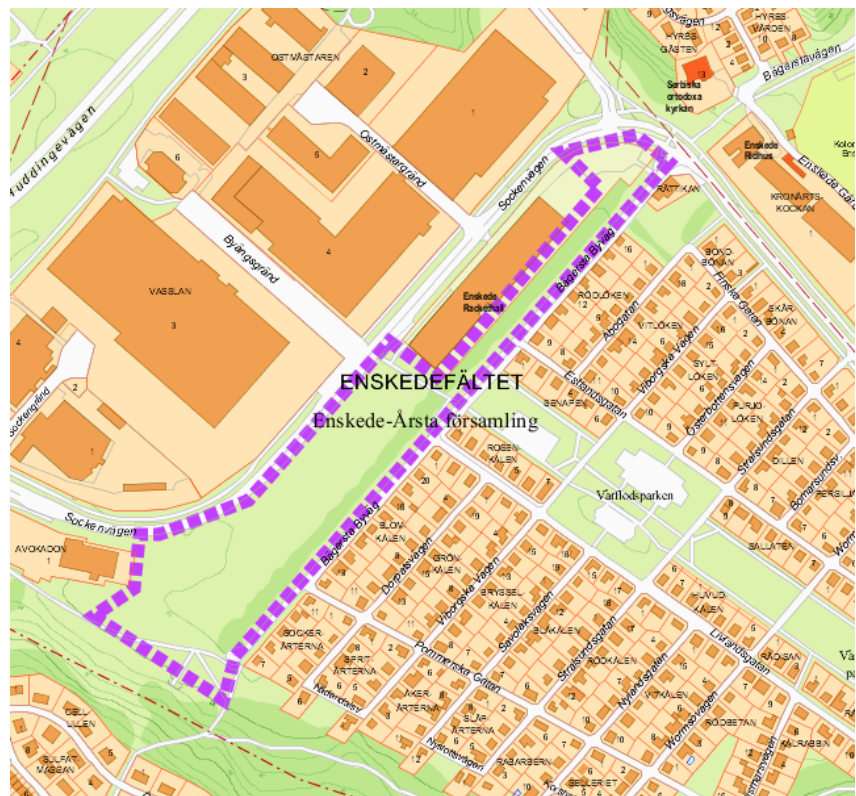


Bild 1. Markanvisningsområdet

Tidigare beslut exklusive beslut om skolpaviljonger
Gatu- och fastighetsnämnden fattade 2004-10-12
genomförandebeslut för att tunnelförlägga den lufthängda
kraftledningen mellan Skanstull och Solberga. Beslutet och

avtalet med Fortum godkändes av kommunfullmäktige 2005-03-07.

Markanvisning

Kontoret bedömer att området kan bebyggas med ca 300 lägenheter i flerbostadshus och ca 20 småhus. Lägenheterna kommer huvudsakligen att upplåtas med bostadsrätt med ett mindre antal hyresrätter.

Kontoret föreslår att bolagen får en markanvisning vardera på ca en tredjedel av denna bebyggelse med förutsättning att marken till ca två tredjedelar säljs till Besqab och Småa samt med ca en sjättedel till Wallenstam. Wallenstam föreslås även erhålla ca en sjättedel av marken som upplåts med tomträtt.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet

Utfallet av antal bostäder och dess fördelning sinsemellan Bolagen bestäms i framtagandet av detaljplanerna för området. Bolagens andel av det uppskattade utfallet av bostäder i markanvisningsavtalen ska på dessa grunder endast ses som en uppskattning med de givna antagandena.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Marken säljs dels till i markanvisningsavtalen angivet marknadspris och upplåts dels med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut. Parkeringen skall ske med minst 80 procent i garage under husen.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara:

- 7 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för flerbostadshus.
- 800 000 kronor per radhustomt för radhus bakom rackethallen.
- 1 600 000 kronor per radhustomt för övriga radhustomter.
- 2 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler i bottenvåningen på flerbostadshus.

Ovanstående priser är bestämda i prisläge 2014-04-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen enligt nedan:

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-05-14 (dnr E2013-384-2025).

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.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 145 mnkr motsvarande 484 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,75 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 48 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsflytt och utbyggnad av gata. Inkomster från försäljning av mark beräknas till ca 240 mnkr. Till detta ska läggas årliga tomträttsavgälder om ca 0,6 mnkr per år.

För att möjliggöra exploateringen och kunna sälja samt upplåta marken med tomträtt till Bolagen krävs investeringar i befintlig gata och ledningar. Största delen av Stadens utgifter består av flytt av ledningar (20 mnkr) och gatuinvesteringar (5 mnkr). Inom området passerar många viktiga ledningsstråk. Projektet måste säkerställa att funktionerna av ledningsstråken kan upprätthållas under genomförandet och hitta en permanent lösning. Plankostnader och de parallella uppdragen bekostas av Bolagen. De byggherrar som förvärvar marken med äganderätt avses stå för anslutningsavgiften för VA.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 122 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 341 %.

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 48 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,2	-0,4	-2,1	-0,5	-44,2	-47,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,2	-0,4	-2,1	-0,5	-44,2	-47,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	242,9	242,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. 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	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,4	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	241,1	totalt 241,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,5 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
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 0,7 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 240 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

Staden kommer innan de parallella uppdragen kan påbörjas utreda möjligheten till ledningsflytt av de va-ledningar som Stockholm Vatten har inom markanvisningsområdet. Ekonomin påverkas i hög grad om dessa ledningar måste flyttas. En eventuell ledningsflytt skulle även kunna innebära att exploateringsgraden kan höjas vilket skulle generera ökade intäkter till Staden.

Utgifterna för ny- och omläggning av gator till den tilltänkta bebyggelsen är en kostnad som är förknippad med stor osäkerhet beroende på bebyggelsen struktur.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis och trots vissa osäkerheter visar projektet på ett betydande överskott och ett med god marginal positivt nettonuvärde. Marginalen är så pass god att även om flera av de större osäkerheterna faller ut till nackdel för projektet torde det likväl innebära att nettonuvärdet är positivt.

Den exploateringskalkyl för tunnelförläggningen av kraftledningen som redovisades vid genomförandebeslutet 2004-10-12 byggde på finansiering av kraftledningsprojektet genom intäkter från tomträttsupplåtelse och försäljning av nya byggrätter inom frilagda markområden. Några områden som kan förtätas huvudsakligen genom bostadsbebyggelse samt några möjliga kommersiella byggrätter framhålls särskilt; nämligen Årstastråket (1 700 lgh), Solberga (600 lgh), Bägersta byväg (200 lgh), Åbyvägen (155 lgh) samt några utpekade kommersiella byggrätter (300 lgh).

Det har förutsatts i kraftledningsprojektet att intäkter från markupplåtelser i Bägersta Byväg ska bära cirka en sjundedels andel av utgifterna för kraftledningsinvesteringen med förutsättningen att runt 200 lägenheter skulle kunna byggas. I genomförandebeslutet för kraftledningsprojektet var projektkostnaden för ledningen kalkylerad till 565 mnkr. Sedan kraftledningsprojektet startat har kostnaden stigit och efter reviderat genomförandebeslut (635 mnkr) med anledning av projektet Stockholms ström ligger slutkostnadsprognosen på 680 mkr.

Den sammanfattande slutsatsen är att projekt Bägersta Byväg bör kunna tillföra cirka en tiondel av det totala täckningsbidraget till utgifterna för nedgrävningen av kraftledningen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, Söderortsvisionen, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande.
- Projektet bidrar till målet om blandade upplåtelseformer.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Enskedefältet och Årstafältet.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden.

Den aktuella exploateringen avser ca 300 lägenheter i flerbostadshus både bostadsrätt (83 %) och hyresrätt (17 %) samt ca 20 småhus. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen idag inte finns några lägenheter upplåtna med bostadsrätt (statistik hämtad 2014-04-25, www.statistikstockholm.se).

Lokaler

Projektet uppfyller Söderortsvisionens mål med att tillgodose ytor för offentlig service då bl.a. en förskola med 6 avdelningar kommer att behöva inrymmas i bostadsprojektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där rekreations- och landskapsvärden undersöks. En geoteknisk undersökning behövs för att utreda risken för sättningar i den tillkommande bebyggelsen samt i närområdet. Bullret som Sockenvägen genererar och dess påverkan på framtida bebyggelse får även det utredas i planprocessen.

Vid genomförandebeslut kommer resultatet av de utredningar och konsekvensanalyser som gjorts under planprocessen beskrivas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I projektet kommer grönmått att tas i anspråk. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. En landskapsanalys kommer att tas fram innan de parallella uppdragen startar för att utreda landskaps- och rekreationsvärden.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

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 2012-2015 ”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 delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas 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.

Påverkan på barn

En bebyggelse inom föreslaget område skulle innebära att parkmarken minskar men kontoret ser ändå att möjligheten till att vistelse och naturlek finns kvar i och med närheten till Hemskogen.

Inom planområdet kommer även förskolor att behövas, antal avdelningar beror på hur många lägenheter området kan bebyggas med. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt behov av 2 förskoleavdelningar/100 lägenheter för området.

Eventuell påverkan på barn kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 4 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt 1 kvartalet 2018 när överenskommelse om exploatering ska träffas med byggherrarna och ett genomförandebeslut skall tas.

Risker och osäkerheter

Ledningsflytt

Stockholm Vatten har väster om granhäcken längs med Bägersta Byväg två va-ledningar (1400 mm och 1800 mm). Kostnaderna och genomförandet av en ledningsflytt är osäker. Staden kommer innan de parallella uppdragen kan påbörjas utreda möjligheten till en ledningsflytt i syfte att få till en högre exploatering och bättre utnyttjande av marken. Om en ledningsflytt blir aktuell innebär det sannolikt en förskjutning i tidplanen.

Buller och vibrationer

Bebyggelsen i den västra delen av markanvisningsområdet kommer att vara utsatt av buller ifrån Sockenvägen och från Årsta Företagspark väster om Sockenvägen. Bullernivåer samt förekomsten av vibrationer och hur dessa ska hanteras behöver utredas. Skyddsåtgärder vid buller eller vibrationskällan kan bli nödvändig och medföra ökade kostnader.

Mark- och grundförhållanden

Behöver utredas vidare under planprocessen för att undvika framtida sättningar i närliggande villabebyggelsen längs med Bägersta Byväg.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till förslaget. Trafikkontoret har också informerats om utbyggnadsförslaget.

Stadsdelsförvaltningen har informerats och har framfört att de behöver 2 förskoleavdelningar per 100 lägenheter.

Berörd stadsdelsförvaltning har även skriftligen uttryckt att de har behov av 6 bostäder enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) eller SoL (Socialtjänstlagen) i projektet. Byggherrarna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den föreslagna exploateringen emellan Bägersta Byväg och Sockenvägen kan bidra till en starkare koppling mellan Enskedefältet och den planerade bebyggelsen på Årstafältet. Med en modern kvartersstruktur, variationsrik bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform finns goda förutsättningar för ett lyckat projekt.

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och på ett positivt sätt bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Inkomsterna från markförsälningen väntas klart överstiga stadens utgifter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal