

**Handläggare**  
Katarina Johansson  
08-508 264 20**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-05-21

## **Programarbete för del av Trollesundsvägen i Bandhagen. Reviderat inriktningsbeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (reviderat inriktningsbeslut).

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefLarisa Freivalds  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Det har tagits fram ett program för del av Trollesundsvägen ”program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”, ca 500-600 lägenheter och en förskola på 4-6 avdelningar. Inom programområdet ingår i dagsläget markanvisningar till fem byggherrar. Detaljplanearbetet har påbörjats för tre detaljplaner, totalt ca 470 lägenheter.

Detta reviderade inriktningsbeslut för hela programområdet omfattar utgifter om ca 79,4 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nuvärde om 120 mnkr motsvarande 222 000

kr/ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 199 %.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,8. Inkomsterna beräknas till cirka 188,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av försäljning. Försäljningsinkomster, beräknas till 188,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 186,9 mnkr. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,1 mnkr per år.

De sammanlagda utgifterna, i löpande prisnivå beräknas till cirka 79,4 mnkr, varav 2,7 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av korsningen Grycksbovägen/Trollesundsvägen, entrén till Bandhagen, avsmalning av delar av Trollesundsvägen, nya cykelvägar, trafiksäkrare övergångar och bredare trottoarer. En stor del av utgifterna avser också flytt av två transformatorstationer och ledningsflytt.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,5 mnkr per år.

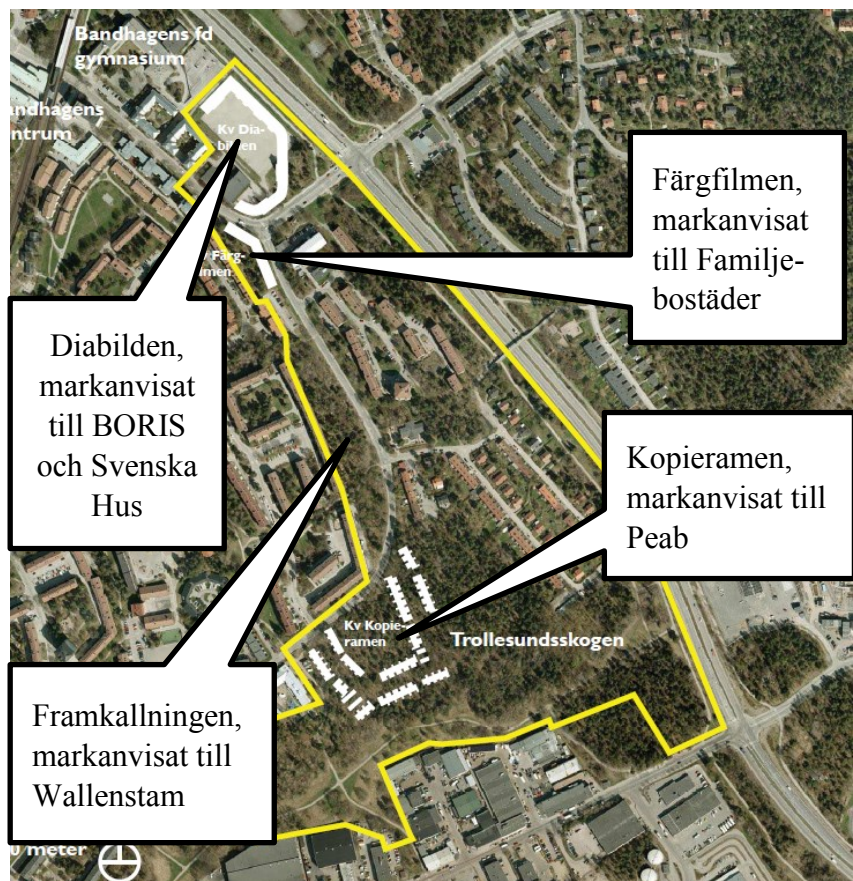
De finns ekonomiska osäkerheter både på utgifts- och intäktssidan, men även om alla osäkerhetsfaktorer beaktas bedöms projektet som lönsamt. Osäkerheterna består av bl a exploateringsgrad, försäljning kontra tomträttsupplåtelse, risken för att kostnaderna för flytt av transformatorstationerna och all ledningsflytt blir dyrare än beräknat. Närheten till Örbyleden, som har höga bullernivåer och är sekundärled för farligt gods samt planerade ledningsdragningar längs med Örbyleden, kan medföra en lägre exploatering. Det är också osäkert om det ska vara kvartersgata eller allmängata inom kvarteret Diabilden.

Kontoret bedömer att projektet har stora förutsättningar att finansieras inom kontorets budget. Den nu aktuella exploateringen avser ca 500-600 lägenheter, varav ca hälften hyresrätter. Därutöver bedöms en förskola, kunna tillkomma inom programområdet. Projektet bidrar också till mer blandad upplåtelseform. Det ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Kontoret bedömer att det skapar en attraktivare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen samt en mer välkomnande entré till Bandhagen.

## Bakgrund

Under år 2013 togs det fram ett program för del av Trollesundsvägen ”program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”. Syftet med programmet var att belysa och analysera förutsättningarna för att utveckla de områden som redan var markanvisade samt peka ut även andra möjliga platser för ny bebyggelse. Inom programarbetet togs det fram en landskapsanalys, barnkonsekvensanalys och trafikutredning.

Inom programområdet ingår i dagsläget markanvisningar till fem byggherrar, totalt ca 470 lägenheter. Ytterligare markanvisningar för ca 70-90 lägenheter och en förskola på 4-6 avdelningar bedöms kunna tillkomma.

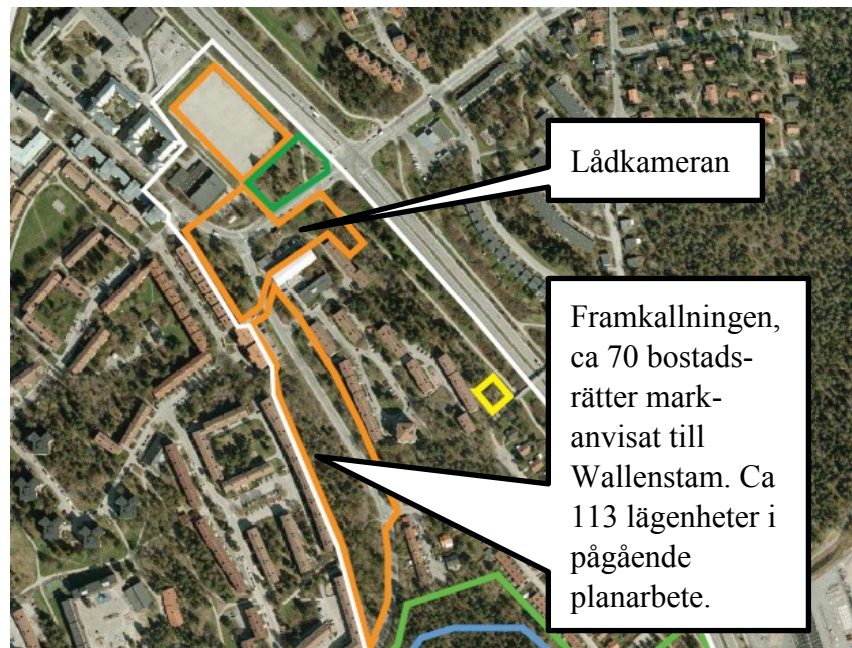


Utdrag ur programmet, ”Program utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”, sid 5. Orienteringskarta med programområde och programmets förslag på bebyggelse i kv Diabilden, Färgfilmen och Kopieramen.

I programarbetet deltog de byggherrar som hade fått markanvisning, BORIS, Svenska Hus AB (kvarteret Diabilden, BORIS ca 150 bostadsrätter och ca 70 hyreslägenheter samt ca 80 hyreslägenheter till Svenska Hus AB), Familjebostäder AB

(kvarteret Färgfilmen, ca 50 hyreslägenheter) och Peab (kvarteret Kopieramen, ca 50 småhus). Det markanvisade området till Peab justerades utifrån programförslaget.

I programmet föreslogs även lämpliga bebyggelseområden. Ett av dessa områden är kv Framkallningen som markanvisades för ca 70 bostadsrätter till Wallenstam AB, efter att programmet var antaget av stadsbyggnadsnämnden. I planarbetet har antalet lägenheter ökat till ca 113. Ett annat av dessa områden är kv Lådkameran, som bedöms rymma ca 70-90 lägenheter. Flera byggherrar har ansökt om markanvisning i kv Lådkameran och kontoret avser att återkomma till nämnden med en markanvisning för detta område preliminärt hösten 2015.



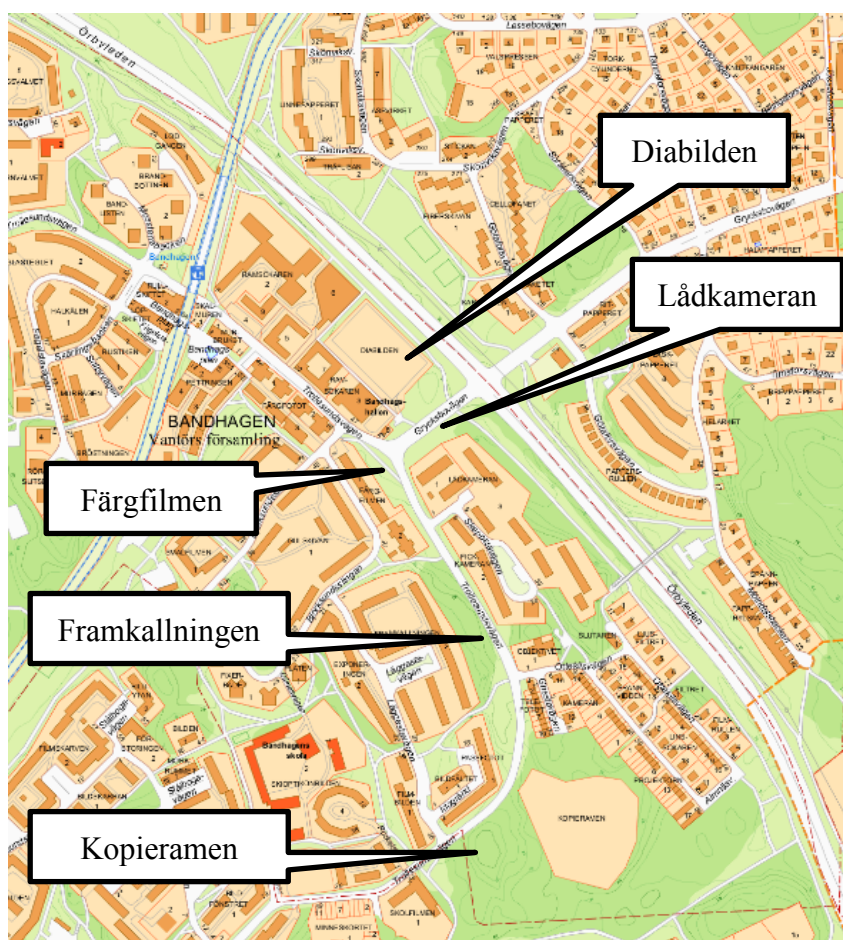
Utdrag ur programmet, "Program utmed Trollesundsvägen i Bandhagen", sid 25, lämplighetsbedömning. Orange markerar lämpliga bebyggelseområden, gult markerar ev lämpliga bebyggelseområden. Grönt markerar värdefull friyta och vitt markerar programområdet.

Kontoret avser också att återkomma med en markanvisning till Sisab för en förskola på 4-6 avdelningar inom programområdet eller dess närhet.

Utbildningsförvaltningen bedömer att det kommer att finnas behov av ytterligare en skola i Vantör efter 2022 på grund av all planerad bebyggelse i Vantör och Älvsjö. Invid programområdet väster om Bandhagens centrum planerar den privata skolan, Studemaskolan, att fördubbla sin verksamhet genom att riva

befintlig envåningsbyggnad på fastigheten Stjärnvalvet 2 och bygga en ny byggnad i två våningar. Ärendet om markanvisning och planbeställning är anmält till exploateringsnämnden 2015-05-21.

Detaljplanarbetet har påbörjats för tre detaljplaner, Diabilden, Färgfilmen och Framkallningen. I det pågående detaljplanarbetet för Diabilden studeras en annan bebyggelsestruktur än den som redovisades i programmet.



Det finns ett inriktningsbeslut för Diabilden på 31,4 mnkr, för Färgfilmen på ca 6 mnkr, för Kopieramen på ca 4,6 mnkr och för Framkallningen på ca 9,4 mnkr. Det finns ett utredningsbeslut på ca 1 mnkr för Lådkameran. Totalt omfattar befintliga inriktnings- och utredningsbeslut 52,4 mnkr. Detta reviderade inriktningsbeslut för hela programområdet omfattar ca 79,4 mnkr.

Moderbolaget, Byggmästargruppen AB, till BORIS har gått i konkurs och alla aktier är köpta av SEHED Bygg AB. SEHED

Byggs verksamhet är främst inriktad mot nedan angivna affärsområden.

- Renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT)
- Nybyggnad (traditionellt med specialistkunnande för murade och putsade fasader)
- Byggservice (avdelning för byggservice och fastighetsunderhåll)

Kontoret har gjort en utvärdering av SEHED Byggs kreditvärdighet. Bolaget har en bra ekonomi och baserat på de analyser som gjorts, bedöms att SEHED Bygg AB har god erfarenhet från fastighetsutveckling och nyproduktion.

### Tidigare beslut

2009-08-05 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa ca 50 småhus till Peab inom gällande detaljplan för allmänt ändamål i kv Kopieramen.

2010-03-05 beslutade exploateringsnämnden att ge en markanvisning för 80-150 bostadsrätter till BORIS (Bo Rätt i Stockholm AB) i kv Diabilden på bollplanen. BORIS, lämnade högst anbud i markanvisningstävlingen, 6500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

2011-06-16 beslutade exploateringsnämnden att ge kompletterade markanvisning till BORIS på ca 70 hyreslägenheter samtidigt som minst 150 av de tidigare markanvisade lägenheterna skulle vara bostadsrätter. Samtidigt fick Svenska Hus AB en markanvisning för ca 80 hyreslägenheter.

2011-06-16 markanvisades ca 50 hyreslägenheter vid Färgfilmen till Familjebostäder AB.

2012 – 2013 togs det fram ett program för området längs med Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”.

2013-04-18 beslutade exploateringsnämnden att gränserna för det markanvisade området i kvarteret Kopieramen skulle justeras så att det överensstämmer med föreslagen bebyggelse i programmet.

2013-11-14 tog stadsbyggnadsnämnden beslut angående samrådsredogörelsen för programmet.

2014-04-10 beslutade exploateringsnämnden att ge en markanvisning till Wallenstam AB och Wallenstam nr 23 bostadsrättsförening för ca 70 bostadsrätter till ett pris 5 800 kr/kvm ljus BTA.

2014-09-11 godkände stadsbyggnadsnämnden start-pm för detaljplaneläggning för detaljplanerna Diabilden, Färgfilmen och Framkallningen. Start-PM omfattade ca 455 lägenheter (Diabilden ca 300 lägenheter, Färgfilmen ca 50 lägenheter och Framkallningen ca 105 lägenheter).

## 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 nuvärde om 120 mnkr motsvarande 222 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Bilaga 1, nuvärdeskalkyl.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,8.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 79,4 mnkr, varav 2,7 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter.

Utgifterna avser främst ombyggnad av korsningen Grycksbovägen/Trollesundsvägen, för att kunna skapa en ny och trafiksäkrare entré till Bandhagen med nya övergångsställen, bredare trottoarer, nya gång- och cykelvägar. Delar av Trollesundsvägen kommer också att smalnas av, få trafiksäkrare

---

<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).

övergångar och bredare trottoarer. Gatukostnaden bedöms till ca 27 mnkr.

En stor del av utgifterna, ca 19,8 mnkr, avser också flytt av den stora transformatorstationen i kv Diabilden, flytt av en mindre transformatorstation i kv Framkallningen och ledningsflytt.

Inkomsterna beräknas till cirka 188,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av försäljning. Försäljningsinkomster, som avser bostadsrätter vid Diabilden och Framkallningen samt småhus vid Kopieramen, beräknas till 188,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 186,9 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 130 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 199 %.

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 79,4 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,7	-2,6	-10,9	-21,5	-25,3	-16,4	-79,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>-10,9</b>	<b>-21,5</b>	<b>-25,3</b>	<b>-16,4</b>	<b>-79,1</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	41,4	147,0	0,0	0,0	188,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. 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	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,4	1,6	2,1	2,1	max 2,1	
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 -2,3	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	40,1	146,8	0,0	0,0	0,0	186,9
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>40,5</b>	<b>148,4</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,8	-0,9	-0,9	mellan -1 och -1,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,5 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 186,9 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.

Kostnaderna för flytt av transformatorstationerna är preliminär och det finns risk att den och all ledningsflytt blir dyrare än beräknat. Flytt av transformatorstationerna och alla ledningar bedöms till ca 19,8 mnk.

Kvarteret Diabilden ligger intill Örbyleden och är därmed trafikbullerutsatt. Området närmast Örbyleden utsätts för bullernivåer som övergår riktvärdet för god boendemiljö. Längs

med Örbyleden ska Svenska kraftnät kabelfiera luftledningarna (en del i Stockholm Strömprojektet). Fortum behöver också nya ledningar, då de inte kan använda nuvarande oljefyllda kablar. Skyddsavståndet mellan ledningarna och bostäderna samt bullerproblematiken kan bidra till att det blir färre lägenheter än beräknat längs med Örbyleden, vilket påverkar exploateringen i kvarteren Diabilden och Lådkameran.

I kv Diabilden har en fristående förskola diskuterats. Om förskolan placeras i kv Diabilden kommer det också att medföra färre antal lägenheter. Därutöver är det osäkert om det ska vara allmän gata eller kvartersgata i kvarteret Diabilden. Kostnaden för en allmän gata bedöms till ca 8 mnkr.

Detaljplanarbetet har ännu inte påbörjats för kvarteret Kopieramen.

Det finns osäkerheter på intäktssidan beroende på exploateringsgrad i kvarterat Lådkameran och Kopieramen. I kvarterat Lådkameran finns också osäkerheter ang försäljning kontra tomträttsupplåtelse. I det värsta scenariot halveras projektets nettonuvärde till ca 60 mnkr, men projektet bedöms ändå få en täckningsgrad på över 100 % inkl redan nedlagda utgifter.

### Slutsats-ekonomi

Projektet har ett nettonuvärde på 120 mnkr och en täckningsgrad på 199 % inklusive nedlagda utgifter. Projektets ekonomi bedöms som god och något över genomsnittet för exploatering inom staden. Kontoret bedömer att projektet är lönsamt, även om intäkter faller ifrån på grund av lägre exploatering i kvarterat Kopieramen och Lådkameran eller försäljning kontra tomträttsupplåtelse i kvarteret Lådkameran samt utgifterna blir högre än beräknat.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den nu aktuella exploateringen avser ca 500-600 lägenheter, varav ca hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter samt ca 50 småhus, vilket är ett välbehövligt tillskott för att uppnå målet 140 000 nya bostäder

till 2030. Projektet bidrar också till mer blandad upplåtelseform, då 71 % av lägenheterna i dagens läge är hyresrätter.

Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Kontoret bedömer att det skapar en attraktivare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen.

Stadens mål att planera för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkering är en viktig utgångspunkt i planarbetet. Delar av Trollesundsvägen och Grycksbovägen planeras att byggas om för att skapa bättre och trafiksäkrare miljö för gång- och cykeltrafik.

## Lokaler

Projektet möjliggör lokaler i bottenvåningarna och en förskola på 4-6 avdelningar. Det bidrar till fler arbetsplatser under utbyggnaden och vid färdigställandet, vilket överensstämmer med Söderortsvisionens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort.

## Miljö

Inför markanvisningarna av Diabilden, Färgfilmen, Framkallningen och Kopieramen har kontoret gjort tidiga miljöbedömningar. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och hänsyn till Trollesundsskogen, buller, risk och grönkompensation. Dessa frågor studeras vidare i det pågående detaljplanearbetet.

I start-PM bedömdes initialt att genomförandet av detaljplanerna inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

## Energihushållning

Bolagen 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.

Delar av den marken är kuperad medan andra delar har mycket små terrängskillnader. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## Påverkan på barn

Bandhagens bollplan i kv Diabilden kommer att bebyggas med bostäder. Detta har kompensrats genom att Sturebyskolans bollplan har uppgraderats med konstgräs och bättre belysning enligt beslut i idrottsnämnden.

För mindre barn som inte kan gå så långt eller åka själv med kollektiva färdmedel finns det ett behov av grönytor för fri lek, spontanidrott och även en lekplats inom närområdet. Befintlig lekplats vid Bandängen är välbesökt.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de är intresserade av en förskola på 4 - 6 avdelningar i området längs med Trollesundsvägen. Planering pågår för att hitta en lämplig plats för förskolan inom programområdet eller dess närhet.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. 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 detaljplanerna kommer att pågå i cirka 18 månader. Detaljplanerna för Framkallningen och Färgfilmen går på samråd våren 2015. Mot bakgrund av detta planerar

Bolagen inom dessa detaljplaner sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detaljplanen för kv Diabilden planeras att gå på samråd vid årsskiftet 2015/2016. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till årsskiftet 2016/2017 och första inflyttning till årsskiftet 2017/2018.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslutet inför antagandet av detaljplanerna Framkallningen och Färgfilmen, preliminärt 3-4:e kvartalet 2015. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 4:e kvartalet 2015.

Kontoret avser att återkomma till nämnden med markanvisning i kvarteret Lådkameran och en förskola inom programområdet preliminärt 3-4 kvartalet 2015.

Detaljplanearbetet för kvarteret Kopieramen är ännu inte påbörjat.

## Risker och osäkerheter

I kv Diabilden ligger det en stor transformatorstation som behöver flyttas till kv Färgfilmen. För att denna flytt ska kunna genomföras måste först befintlig fjärrvärmeledning i kv Färgfilmen flyttas. För att tidplanen ska hålla för Diabilden är det därför viktigt att detaljplanen för Färgfilmen vinner laga kraft, så att fjärrvärmeledning kan flyttas och sedan en ny transformatorstation kan byggas. Transformatorstationen behöver hela tiden vara i drift, så den nya måste vara klar innan den gamla kan tas bort.

Området närmast Örbyleden utsätts för bullernivåer som övergår riktvärdet för god boendemiljö samt för risk för olyckor med farligt gods. Bullerproblematiken från Örbyleden kan orsaka en lägre exploatering i kv Diabilden och även ett lägre antal lägenheter vid den kommande markanvisningen av kv Lådkameran.

Bebyggelsen inom kv Diabilden och ev kommande bebyggelse i kv Lådkameran utsätts för risk för olyckor och farligt gods från Örbyleden som är sekundärled för farligt gods. För att reducera

risknivån för byggnation intill leden behöver säkerhetshöjande åtgärder vidtas.

Utformningen av Grycksbovägen, med ny cykelväg påverkar exploateringsmöjligheterna i kv Lådkameran. Det är redan idag ett smalt område mellan befintlig fastighet och gatulinje vid Grycksbovägen, detta område är också det enda möjliga infartsläget för den kommande bebyggelsen.

Detaljplanarbetet för kvarteret Kopieramen har ännu inte påbörjats.

### **Information till andra förvaltningar**

Det har tagits fram ett program för del av området längs med Trollesundsvägen. I arbetet har stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och Årsta-Enske-Vantörs stadsdelsförvaltning deltagit tillsammans med de byggherrar som hade fått en markanvisning, BORIS, Svenska Hus AB, Familjebostäder AB och Peab.

I det pågående detaljplanarbetet för Diabilden, Färgfilmen och Framkallningen diskuteras utbyggnadsförslaget kontinuerligt med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Möten har ordnats med stadsdelsförvaltningen, Sisab och stadsbyggnadskontoret för att diskutera möjligt läge för en förskola inom programområdet och dess närhet.

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

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Projektet överensstämmer väl med Vision 2030, översiktsplanen, mål i stadens budget och programmet för del av Trollesundsvägen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder. Projektet bidrar också till ett bostadsområde med varierande upplåtelseformer, i ett område där hyresrätter dominerar.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda utgifter bedöms till 199 %. Det finns osäkerheter både utgifts- och intäktssidan. Även om alla dessa osäkerhetsfaktorer beaktas bedöms projektet som lönsamt.

Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge och det finns stor potential att öka stadsmässigheten och skapa en välkomnande entré som kan annonsera Bandhagen från Örbyleden, vid korsningarna Örbyleden – Grycksbovägen, Grycksbovägen - Trollesundsvägen.

Det skapas en trevligare, tryggare och med levande miljö längs med Trollesundsvägen genom ny, bättre och säkrare cykelväg vid korsningen Grycksbovägen/Trollesundsvägen. Trollesundsvägens körbana smalnas av, gångbanor breddas, fler bevakade övergångsställen skapas och genomfartstrafik för tung trafik förbjuds.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal