

Handläggare
Johan Rapping
08-508 266 98**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för bostäder, skola och förskolor inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, del av fastigheterna Rustmästaren 2-5 samt fastigheten Byamännen 3 i Bagarmossen till AB Borätt, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Skolfastigheter i Stockholm AB, Småa AB och Stockholms Stads Parkerings AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av fastigheterna Skarpnäcks gård 1:1 samt Rustmästaren 2 och 5 till AB Borätt.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av fastigheterna Rustmästaren 2, 3 och 5 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av fastigheterna Rustmästaren 2 och 5 till Riksbyggen ekonomisk förening.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola och förskolor inom delar av fastigheterna Skarpnäcks gård 1:1 och Rustmästaren 2-3 till Skolfastigheter i Stockholm AB.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Byamännen 3 och del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Småa AB.
6. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringsgarage inom del av fastigheterna Rustmästaren 2 och 5 till Stockholms Stads Parkerings AB.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 98
Växel 08-508 276 00
johan.rapping@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

7. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utreda förutsättningarna inom en tillkommande investeringsram om 13 mnkr upp till totalt 26 mnkr (inriktningsbeslut).
8. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna avtal med Skolfastigheter i Stockholm AB om återtagande av tomträtten Rustmästaren 2 enligt utlåtandet (genomförandebeslut).
9. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
10. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Bergholmsbacken utpekas som en första utbyggnadsetapp i områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27. Projektet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 620 bostäder varav 90 bostäder för äldre samt två förskolor, en grundskola för 1200 elever med gymnastikhall, ett gemensamt parkeringsgarage samt satsningar i allmän plats bland annat med ett gång- och cykelstråk mot Bergholmsparken.

Kontoret föreslår att AB Borätt anvisas mark för 135 bostadsrätter, Riksbyggen ekonomisk förening för 160 bostadsrätter, Småa AB för 55 bostadsrätter, Micasa Fastigheter i Stockholm AB för 90 bostäder för äldre, Skolfastigheter i Stockholm AB för

en grundskola och två förskolor samt Stockholms Stads Parkerings AB för ett underjordiskt parkeringsgarage. Anvisningarna avser mark inom fastigheterna Byamännen 3, Rustmästaren 2, 3, 4 och 5 samt Skarpnäcks gård 1:1. Markanvisningen omfattar därmed 440 lägenheter.

Marken som anvisas till Micasa, SISAB och Stockholm Parkering ska upplåtas med tomträtt. Borätt, Riksbyggen och Småa ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 16 500 kr per kvadratmeter ljus BTA. Exploateringen beräknas ge ett överskott till staden.

Stockholmshem tilldelades 2014-04-03 en geografiskt ospecificerad markanvisning för cirka 200 lägenheter inom programmets första utbyggnadsetapp. Anvisningen till Stockholmshem avsågs före godkännandet av programmet att utökas genom tilldelning av ett markområde inom projektets södra del. Vid stadsbyggnadsnämndens godkännande av programmet 2016-10-27 beslutades emellertid att detta markområde skulle utgå. Anvisningen till bolaget minskas därför till 180 lägenheter. I kommande planprocess utreds möjligheten att utöka bolagets lägenhetsantal.

Befintliga byggnader inom fastigheterna Rustmästaren 2, 3, 4 och 5 i den norra delen av projektområdet rivs.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 336 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 250 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 221 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 594 mnkr. Expertrådet behandlar ärendet 2016-12-08.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll, utformning och avgränsning av planområdet kommer att prövas i planprocessen.

Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning beslutade 2006 att flytta skolverksamheten i Bergholmsskolan. Därför uppdrog 2008 exploateringsnämnden till stadsbyggnadsnämnden att ta fram en

detaljplan för del av Bergholmsskolan inom fastigheten Rustmästaren 5. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), återlämnade tomträten inklusive halva huvudbyggnaden och hyrde ut resterande delar till en friskola. Friskolan har sedan dess bedrivit skolverksamhet inom området. Byggnadsdelen på fastigheten Rustmästaren 5, vars tomträtt återlämnats till exploateringsnämnden har stått tom och SISAB har hanterat driften genom förvaltningsuppdrag. Denna byggnadsdel har brunnit vid olika tillfällen.

Ett samrådsförslag för planprogram för Sambandet Bagarmossen-Skarpnäck presenterades för stadsbyggnadsnämnden 2012. 400-700 lägenheter föreslogs inom Bergholmsbacken samt delar av Bergholmsparken och norra Skarpnäck. Stadsbyggnadsnämnden godkände inte förslaget och programområdet utökades istället till stora delar av Bagarmossen och Skarpnäck. Programarbetet omstartades i augusti 2014 med en ny projektgrupp. Programsamråd genomfördes under hösten 2015 och då tecknade även SISAB ett rivningskontrakt med friskolan. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-10-27 programmet för Bagarmossen-Skarpnäck innehållande cirka 3500 bostäder.



Orienteringskarta med preliminär geografisk omfattning i blått.



Ortofoto med preliminär geografisk omfattning i blått.

Projektet Bergholmsbacken utpekats i områdesprogrammet som en lämplig första utbyggnadsetapp. Projektet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 620 bostäder varav 90 bostäder för äldre samt två förskolor, en grundskola för 1200 elever, en gymnastikhall, ett gemensamt utnyttjat parkeringsgarage samt satsningar i allmän plats bland annat genom ett gång- och cykelstråk mot Bergholmsparken.

För att möjliggöra den nya bebyggelsen evakueras och rivs befintliga byggnader, som utgörs av Bergholmsskolans byggnader med tillhörande gymnastiksal och två förskolepaviljonger. Byggnaderna är i undermåligt skick med ökande underhållskostnader och ersätts enligt ovan med nya lokaler inom projektområdet.

Inom projektet avses möjligheten för ett gent stråk utredas från Bagarmossens tunnelbaneuppgång och vidare söderut genom fastigheten Uppbördsmannen 1 som är upplåten med tomträtt.

Borätt, Micasa, Riksbyggen och Småa, nedan kallade bolagen, har inkommit med markanvisningsansökningar för ny

bostadsbebyggelse inom Bergholmsbacken. SISAB har inkommit med tre ansökningar om markanvisning för en förskola om 6 avdelningar, en förskola om 8 avdelningar samt en grundskola med tillhörande gymnastikhall inom Bergholmsbacken. Med underlag framtaget i områdesprogrammet har kvarteren tilldelats bolagen.

Kontoret har under de tre senaste åren anvisat till:

- Borätt - fem anvisningar om totalt 424 lägenheter
- Småa - fyra anvisningar om totalt 169 lägenheter
- Micasa - en anvisning om 60 lägenheter
- Riksbyggen - två anvisningar om totalt 330 lägenheter

Stockholmshem tilldelades 2014-04-03 en geografiskt ospecificerad markanvisning för cirka 200 lägenheter inom programmets första utbyggnadsetapp. Anvisningen till Stockholmshem avsågs före godkännandet av programmet att utökas genom tilldelning av ett markområde för tre punkthus inom projektets södra del. Vid stadsbyggnadsnämndens godkännande av programmet 2016-10-27 bedömde nämnden att punkthusen bör utgå för att minska behovet av angöringstrafik över gång- och cykelstråket. Anvisningen till bolaget minskas därför till 180 lägenheter. I kommande planprocess utreds möjligheten att utöka bolagets lägenhetsantal.

Borätt och Riksbyggen tilldelas en direktanvisning motiverat av att långtgående förhandlingar fördes med dessa bolag i samband med marktilldelningen till Stockholmshem inom området under 2014.

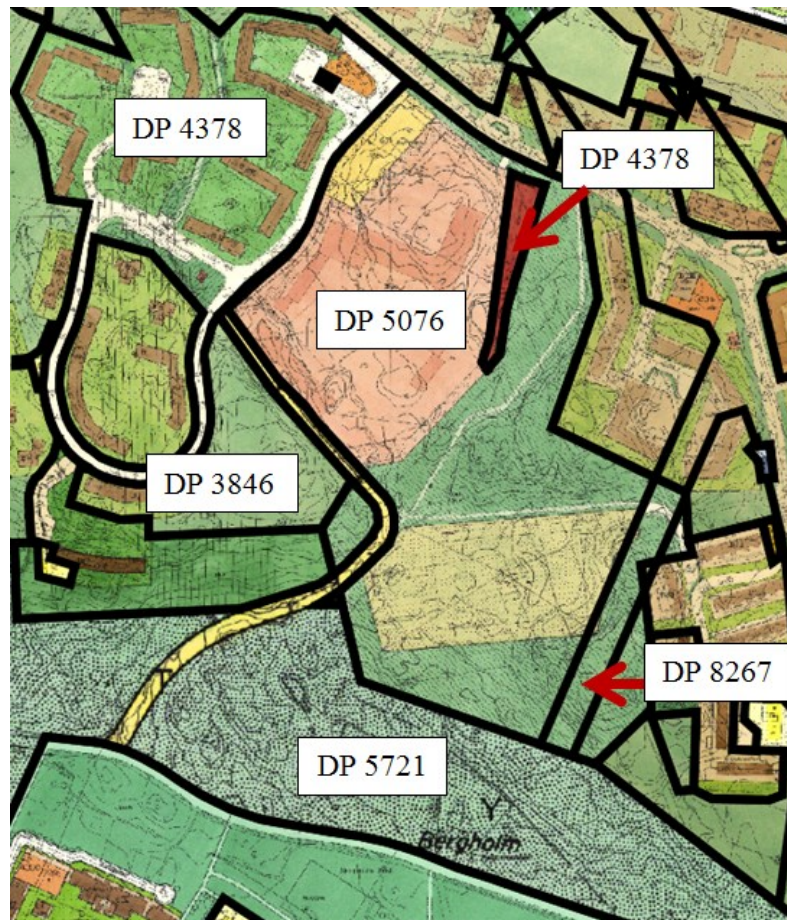
Småa tilldelas en direktanvisning motiverat av bolagets gestaltungs-förslag som såväl stadsbyggnadskontoret som exploateringskontoret bedömer är väl anpassat till platsens förutsättningar.

Inom programmet för Bagarmossen-Skarpnäck har ett informationsmöte hållits med samtliga intresserade byggherrar i samband med samrådet under 2015. På mötet närvarade cirka 40 bolag. Därefter har enskilda möten löpande hållits för presentation av bolagen och deras referensprojekt och/eller eventuella förslag. Bolagen har själva avgjort vilka platser inom programområdet som är mest intressanta samt vilket material de bedömt lämpligt att lyfta fram.

Projektområdet för Bergholmsbacken är liksom namnet antyder kuperat, omfattar bebyggd mark med hårdgjorda ytor och med skolbyggnader, gymnastiksal, två förskolepaviljonger, en grusplan i söder samt omgivande natur. Inom projektområdet gäller flera planer, se bild nedan. Stadsplan 5076 omfattar stora delar av projektområdet och anger allmänt ändamål, garage-, panncentral eller därmed sammanhängande ändamål, idrottsändamål och allmän platsmark för gata respektive park.

I stadsdelen Bagarmossen är cirka 70 % av lägenheterna hyresrätter och 30 % bostadsrätter. 16 % av lägenheterna är ettor, 37 % tvåor, 34 % treor och 13 % är fyror eller större. (Källa: Statistik om Stockholm 2014)

Under de senaste tre åren har inga markanvisningar för bostäder inom Bagarmossen beslutats av exploateringsnämnden utöver en geografiskt ospecificerad markanvisning till Stockholmshem 2014 som inryms i rubricerat projekt.



Gällande planer inom projektområdet markerade med svarta linjer.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2008-01-24 att återta tomrätten för Rustmästaren 2.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-08-15 att utvidga markområdet och antalet bostäder inom programmet för Bagarmossen-Skarpnäck.

Exploateringsnämnden beslutade 2014-04-03 att markanvisa bostäder inom programmet för Bagarmossen-Skarpnäck till AB Stockholmshem.

Exploateringskontoret beslutade 2015-09-03 att per delegation godkänna reviderat utredningsbeslut för programmet Bagarmossen-Skarpnäck.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-10-27 att godkänna programmet för Bagarmossen-Skarpnäck.

Markanvisning

Förslaget för nya markanvisningar innehåller nybyggnation av 440 lägenheter i flerbostadshus, två förskolor och en grundskola med tillhörande gymnastikhall. Stockholmshems tidigare tilldelade anvisning utpekas geografiskt. Markanvisningarna föreslås enligt följande:

- Kvarter A: Småa 55 bostadsrätter
- Kvarter B: Borätt 135 bostadsrätter
- Kvarter C: Stockholmshem 70 hyresrätter
- Kvarter D (ovan mark): Riksbyggen 160 bostadsrätter
- Kvarter D (under mark): Stockholm Parkering garage
- Kvarter E: Stockholmshem 80 hyresrätter
- Kvarter F: Stockholmshem 30 hyresrätter
- Kvarter G: Sisab förskola 6 avdelningar
- kvarter H: Micasa 90 hyresrätter för äldre
- Kvarter I: Sisab förskola 8 avdelningar
- Kvarter J: Sisab grundskola med gymnastikhall



Översiktsbild med anvisade markområden i svart linje.

Översiktsbilden ovan är ett underlag från programmet Bagarmossen-Skarpnäck och visar enbart vilka markområden som föreslås anvisas till bolagen. Gränserna är preliminära och kan komma att justeras inom planprocessen.

Lägenheterna inom projektet har en övertikt på bostadsrätter med 56 %. Eftersom detta är den första markanvisningen inom programområdet kan en större betoning på hyresrätter vara lämplig i kommande etapper. Bagarmossen har idag 70 % hyresrätter och 30 % bostadsrätter, se Bakgrund till markanvisningen.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Förändringar kan ske under planarbetet.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken för hyresrätter upplåts med tomträtt och marken för bostadsrätter säljs.

Parkering löses av Stockholm Parkering i ett för bostadskvarteren gemensamt nyttjat underjordiskt garage beläget under Riksbyggens tilldelade markområde. Stockholm Parkering kommer att äga anläggningen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet behandlar ärendet 2016-12-08 (dnr E2015-02508).

Borätt, Småa och Riksbyggen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 16 500 kr per kvadratmeter ljus BTA.

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.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Följande inryms inte i denna kalkyl:

- SISABs grundskola med tillhörande gymnastikhall och förskolor
- Stockholm Parkerings underjordiska garage
- Micasas bostäder för äldre

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 336 mnkr motsvarande 461 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,46.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 250 mnkr, varav 24 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för framtagande av programhandlingar och återtagande av byggnadsdel för fastigheten Rustmästaren 5.

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

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 594 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 589 mnkr.

Byggherrarna står för plankostnaderna. Staden bekostar VA-anslutningsavgifter för Micasa, Stockholmshem och SISAB. Borätt, Riksbyggen och Småa bekostar anslutningsavgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 272 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt normalt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 221 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 250 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m.					Senare	Totalt
	2015	2016	2017	2018	2019		
Utgifter inkl. förvärv (-)	-24,0	-0,6	-7,4	-8,8	-61,1	-148,1	-250,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-24,0	-0,6	-7,4	-8,8	-61,1	-148,1	-250,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	593,5	593,5

Stadens nettoutgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	max 3,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,8	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	589,3	0,0	totalt 589,3

Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	591,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0		mellan -1 och -1,4
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		mellan 0 och -1,3
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,7 mnkr per år. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 10,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 3,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 589 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

Olika alternativ för att hantera byggtransporter till projektet kommer att studeras under planprocessen. Trafikkontoret och Stockholm Vatten har i dagens läge många ärenden rörande vibrationsskador från fordonstrafik på Sockenvägen. Skadorna uppstår bland annat i ledningar och byggnader intill vägen. Kommande bostadsexploateringarna inom Bagarmossen och Kärrtorp kommer att generera byggtrafik på Sockenvägen. Inom projektet Bergholmsbacken har vissa medel avsatts för att hantera problemen. Hur omfattande åtgärder som behöver utföras ska utredas under detaljplanefasen. En kostnadsfördelning mellan bostadsprojekt som nyttjar vägen för byggtransporter och berörda förvaltningar och bolag kan bli aktuell.

Täckning finns inom projektet för kostnader för återtagande av tomträtt för Rustmästaren 2 upplåten till SISAB. Frågan utreds inom planprocessen.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots investeringar i ny infrastruktur främst gator, upparbetade utredningskostnader för programmet, kostnader att hantera befintliga byggnader som ska rivras etcetera. Anledningen är försäljningsinkomsterna från marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- Markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- gynna en mångfald av upplåtelseformer
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- markanvisa minst 2 000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- koppla samman stadens delar

Lokaler

Möjligheten för lokaler i bottenvåningarna kommer att utredas inom planprocessen vid Småas, Borätts och Riksbyggens kvarter utmed Rusthållarvägen samt utmed västra sidan av det centrala gång- och cykelstråket. Två förskolor liksom en grundskola med tillhörande gymnastikhall ingår i projektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hanteringen av buller från Rusthållarvägen, dagvattenhantering, naturvärden och eventuell sanering av den byggnadsdel inom fastigheten Rustmästaren 5 som har brunnit.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Större delen av exploateringen sker på hårdjord mark. Viss del utgörs av naturmark som ska kompenseras genom åtgärder som planeras i Bergholmsparken. Detta kommer att utredas under planprocessen.

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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn. Inom projektet planeras för två nya förskolor samt en grundskola med gymnastikhall.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel för konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2,5 år. Därefter bedöms rivning och utbyggnad av vissa allmänna gator genomföras. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sina byggstarter till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller vid Start-PM till stadsbyggnadsnämnden, preliminärt kvartal 1, 2017. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2019.

Risker och osäkerheter

Inom detaljplanearbetet krävs att Sockenvägens befintliga status som byggväg utreds, se ekonomiska osäkerheter.

Bergholmsbacken är ett projekt av flera inom Skarpnåcks stadsdelsnämndsområde. Totalt planeras för närvarande för drygt

8000 bostäder vilket kan ge drygt 16 000 nya invånare inom Skarpnäcks stadsdelsområde. Det stora antalet bostäder genererar behov av lösningar för bland annat byggtrafik och logistikplanering. Planeringen för utbyggnad av infrastruktur för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, el och VA utförs av ledningsbolagen. Den ökade belastningen på befintliga nät som 8000 nya bostäder i stadsdelsnämndsområdet ger innebär att ledningsbolagen behöver agera långsiktigt och samordnat.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, miljöförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt ett behov av 12 lägenheter för socialpsykiatri enligt Socialtjänstlagen. Lägenheterna inryms inom Stockholms hems anvisning.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal