

**Handläggare**  
Jenny Norrman  
08-508 876 38

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-08-27

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till JM AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 8,3 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 38  
Växel 08-508 276 00  
jenny.norrman@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

## Sammanfattning

Vid Hammarbyhöjdens entré, i korsningen mellan vägen Hammarbybacken, Palandergatan, Olaus Magnus väg och tunnelbanespåret planeras ca 140 lägenheter samt lokaler i bottenvåning. I projektet ingår investeringsutgifter för utbyggnad av allmän platsmark. Exploateringen utformas med utgångspunkt i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Den berörda marken är sedan tidigare (2007-06-14) anvisad för bebyggelse av cirka 70 bostäder till JM Bostad AB. Under tidigare detaljplanearbete samt när programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen tagits fram har förutsättningar för platsen och området utvecklats. Den ursprungliga markanvisningen har förfallit. Kontoret föreslår istället en ny markanvisning till JM AB (nedan Bolaget) om ca 140 bostäder.

Bolaget föreslås kunna upplåta bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt. På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder föreslås att prispförhandlingarna skjuts fram. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kronor per m<sup>2</sup> ljust BTA för bostäder och marknadsvärde i kronor per m<sup>2</sup> BTA för kommersiella lokaler.

Byggstart bedöms preliminärt till år 2024 och första inflyttning beräknas ske omkring år 2026.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 139 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 90,3 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 2,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 280 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 257,6 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet när prispförhandlingarna i ett senare skede genomförs.

Detaljplanarbetet kommer i största möjliga mån att återupptas där det tidigare avslutades.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att betinga ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhöjden läge.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Exploateringsnämnden har till Bolaget 2007-06-14 anvisat mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 bostadsrättslägenheter inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

Start-pm för planläggning av berört markanvisningsområde beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2016-08-18.

Eftersom det ursprungliga markanvisningsavtalet förfallit och projektet bör anpassas efter rådande förutsättningar samt i största möjliga mån programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen föreslås en ny markanvisning till Bolaget om ca 140 lägenheter. Bolaget föreslås kunna upplåta bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt. Inför genomförandebeslut och tecknande av överenskommelse om exploatering ska upplåtelseformen beslutas.

Bolaget, som valts genom direktanvisning, har tidigare haft en markanvisning gällande ny bostadsbebyggelse om ca 70 lägenheter i bostadsrätt på platsen. Detta markanvisningsavtal undertecknades 2007-07-11. Projektet har nu varit pausat en tid, men innan detta pågick planarbete inför samråd. Bolaget har valts genom direktanvisning för att möjliggöra ett återupptagande av planarbetet där det tidigare avslutades.

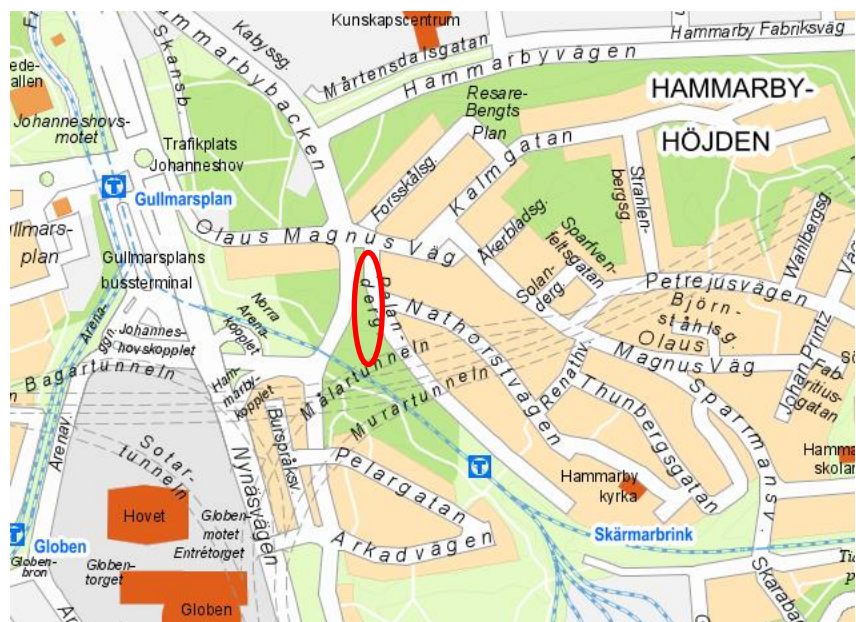
Bolaget har under de senaste fem åren (2015-2019) fått sju markanvisningar om totalt 847 lägenheter.

Enligt nu gällande detaljplaner är fastigheten avsedd för främst park- och gatuändamål. En kioskverksamhet finns också planlagd inom fastigheten Cikadan 1. För området gäller även en tilläggsdetaljplan för allmän trafikledstunnel. Området används idag för ovan nämnda ändamål.

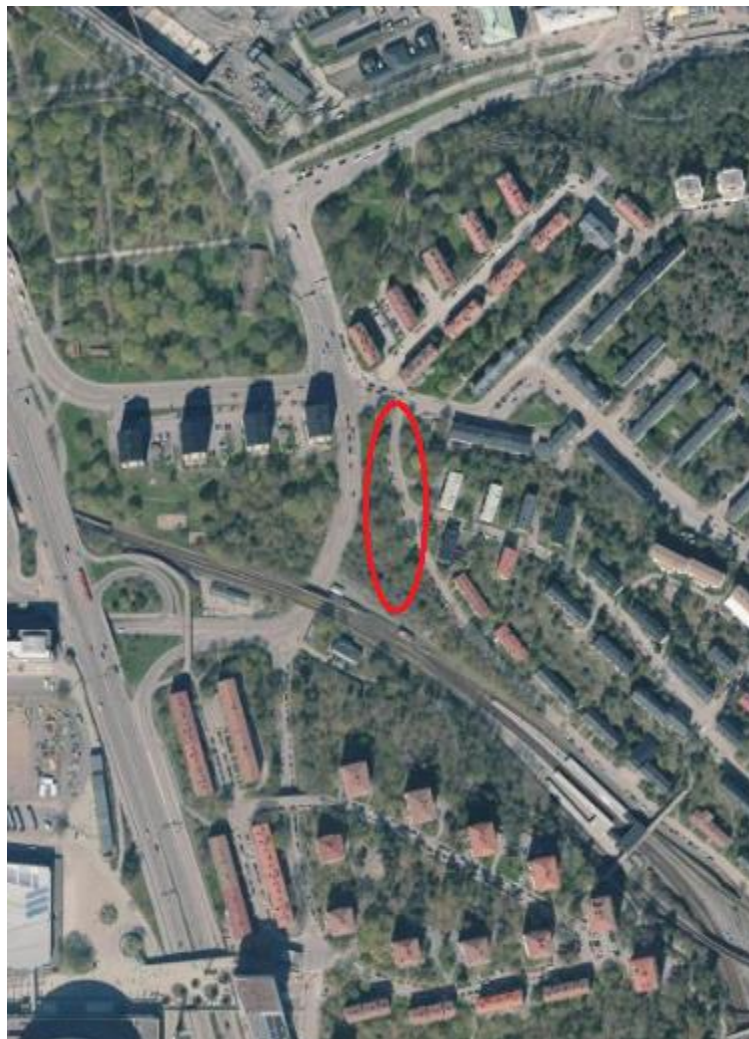
Den kringliggande bebyggelsen är generellt uppförd under 1930-talet och består främst av ljusa eller vitputsade lameller. Det finns också fyra punkthus uppförda under 1940-talet i närheten av planområdet.

Enligt uppgifter från statistik om stadens delområden (uppgifter från år 2018) utgörs bostäderna i Hammarbyhöjden till ca 66% av bostadsrätter, ca 9% av allmännyttans hyresrätter och ca 25% av övriga hyresrätter. Cirka 0,1 % av bostäderna är upplåtna som småhus med äganderätt. Cirka 68% av bostäderna i flerbostadshus och övriga hus är 1-2 rum med kök, ca 4 % lägenheter utan kök och ca 28% av bostäderna i flerbostadshus 3 rum och kök eller större (Hämtat från:

<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/skarpnack/hammarbyhojden.pdf> 2020-05-27).



*Rödmarkerad yta avser ungefärligt markanvisningsområde.*



*Ortofoto över området med markanvisningsområdet ungefärligt markerat i rött.*

I Hammarbyhöjden och Björkhagen finns ett godkänt områdesprogram och flera pågående exploateringsprojekt. Ett urval av tre större projekt listas nedan:

- Hammarbyskogen, ca 400 bostäder, en förskola, en grundskola, ett parkeringsgarage, samt flytt av idrottsplats planeras. Markanvisat och detaljplanearbete pågår.
- Nytorps gårde, ca 615 bostäder, tre förskolor, en idrottsplats och ett parkeringsgarage. Markanvisat och detaljplanearbete pågår.
- Sjästadshöjden, ca 450 bostäder, 4000 arbetsplatser och en förskola planeras. Markanvisat och detaljplanearbete pågår.

Utöver detta pågår flera mindre projekt enligt programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

I programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen, där föreslagen plats för markanvisning är utpekad, framgår också föreslagna lägen för förskola och skola. Denna plats är inte utpekad för förskola eller skola och dessa behov förutsätts bli tillgodosedda på andra platser inom programmet.

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden har 2007-06-14 anvisat mark till Bolaget för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 bostadsrättslägenheter vid Hammarbyhöjdens entré inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

Inriktningsbeslut bedömdes vid markanvisningstillfället 2007 kunna fattas på delegation. Ökade investeringsutgifter innebär att förslag till inriktningsbeslut istället hanteras i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-16 att godkänna programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen där den aktuella platsen är utpekad för bostadsbebyggelse.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2016-08-18.

### **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 140 lägenheter i flerbostadshus. I bebyggelseförslaget föreslås även lokaler i bottenvåning. Upplåtelse med bostadsrätt eller äganderätt föreslås för att möjliggöra stadens planerade investeringar i allmän platsmark, nödvändiga ledningsflyttar samt flytt av Palandergatan österut för att frigöra ytterligare yta för bebyggelse. Om bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt ska fastställas inför genomförandebeslut och tecknande av överenskommelse om exploatering.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget kommer efter fastighetsbildning att förvärva marken. På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder föreslås att prissförhandlingarna skjuts fram. Priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska motsvara markens

marknadsvärde uttryckt i kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder och marknadsvärde i kronor per m<sup>2</sup> BTA för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan).

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i parkeringsgarage. P-tal för exploateringen kommer att utredas vidare i den fortsatta planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet följer sedvanligt avtal med undantag för att prissättning skjuts fram i tid. I markanvisningsavtalet framgår principerna för prissättning av marken. Bebyggelsen ska anpassas efter förutsättningar på platsen och befintliga anläggningar ska bevaras i sina nuvarande lägen. Exploateringen ska vidare anpassas till vägen Hammarbybacken samt Södra länken.

Expertrådet kommer att behandla ärendet när prissättningarna genomförts.

Inom exploateringsområdet, på fastigheten Cikadan 1, finns ett gatukök upplåtet med arrende. Avtalet kommer att sägas upp i samband med exploateringen.

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Planprocessen är redan påbörjad och start-pm är fattat av stadsbyggnadsnämnden 2016-08-18. Därmed krävs ingen ny planbeställning.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Kalkylen baserat på bedömt markvärde.

De ekonomiska förutsättningarna och budgetkonsekvenserna utgår från att marken säljs till aktuellt marknadsvärde.

## 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede och med uppskattad prisnivå) positivt nettonuvärde om 139 mnkr motsvarande 1100 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,68.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 90,3 mnkr, varav 1,2 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter.

Projektets utgifter består i huvudsak av en flytt av Palandergatan österut, samt upprustning av Olaus Magnus torg och vägarna Hammarbybacken och Olaus Magnus väg. Det kommer även att krävas flera ledningsomläggningar för att möjliggöra bebyggelsen.

Byggherren bekostar VA-anslutning.

Inkomsterna beräknas till cirka 2,6 mnkr och utgörs av vidarefakturerings vid ledningsflyttar. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostäder beräknas till 257,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 255,9 mnkr.

Upprustning av befintliga gator och flytt av Palandergatan är större utgiftsposter i projektet. Vidare krävs flertalet ledningsflyttar för att kunna genomföra de planerade arbetena, vilket också är en betydande utgiftspost.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 575 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt relativt jämförbart. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 280 %.

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

---

<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).



## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 90,3 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 2,6 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>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>	
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,2	-1,8	-3,2	-2,1	-2,5	-79,4	-90,3	
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,6	
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>-76,9</b>	<b>-87,7</b>	
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	257,6	257,6	

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 2,3	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	255,9	0,0	totalt 255,9
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>255,9</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 255,9 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.

En betydande osäkerhet är att prispförhandlingarna avseende försäljning av mark inte avslutats på grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden. Vidare är framtida markpriser en ekonomisk osäkerhet som bör tas i beaktning. Kontorets bedömning är dock att det är möjligt att i detta läge gå vidare med en prislös markanvisning.

En förändring av markpriserna kan ge stor påverkan på projektets lönsamhet och eftersom prispförhandlingar inte är genomförda innebär detta en osäkerhet i kalkylen. Detta kommer att utredas mer i detalj när prispförhandlingarna är genomförda. Även vid förändrade markpriser bedöms projektet dock vara lönsamt.

Intill exploateringsområdet ligger vägen Hammarbybacken som är en sekundär väg för farligt gods samt omledningsväg för Södra länken. Hur detta påverkar möjligheten till exploatering inom planområdet behöver utredas ytterligare inom planprocessen. Vidare skulle Södra länken, som delvis passerar under området, kunna påverka möjlighet till bebyggelse samt bebyggelsens utformning. Eventuellt behov av anpassning till vägen Hammarbybacken samt Södra länken skulle kunna resultera i exempelvis lägre exploateringsgrad och därmed lägre intäkter för staden.

## Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots behov av stora investeringar i allmän platsmark samt flera ledningsomläggningar.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 140 lägenheter i bostadsrätt eller äganderätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Hammarbyhöjden i dag (siffror från 2018) finns 2028 st bostäder i hyresrätt, 3956 st bostäder i bostadsrätt, inga lägenheter med äganderätt och 6 småhus med äganderätt (hämtat från <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/skarpnack/hammarbyhojden.pdf> 2020-05-27). Inom programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen planeras för hyresrätter på andra platser.

## Arbetsplatser och lokaler

Lokaler planeras i del av bottenvåningar och dessa tillkommande lokaler möjliggör också nya arbetsplatser i stadsdelen. Antal nya möjliga arbetsplatser utreds vidare i planprocessen.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har meddelat att det inte finns ett behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i detta projekt.

### Miljö

Eventuella miljökonsekvenser kommer att utredas vidare i den fortsatta planprocessen. Exempel på sådan miljökonsekvens är exempelvis buller från intilliggande vägar och tunnelbanespår, omhändertagande av dagvatten samt skyfallshantering.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under den fortsatta 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 2016-2019 ”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 kommer att studeras under detaljplaneprocessen.

### Påverkan på barn

Barnperspektivet kommer att beaktas under den fortsatta planprocessen.

## Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en översiktlig jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Skarpnäck stadsdelsnämndområde är, enligt Trygghetsmätningen 2017, andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 3 % kvinnor och 4 % män. Andel invånare som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 21 % kvinnor och 12 % män (Trygghet i Stockholm 2017).

Enligt Trygghetsmätningen 2017 känner sig 3 % av invånarna i Hammarbyhöjden otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde. 10 % av invånarna i Hammarbyhöjden upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning (Trygghet i Skarpnäck 2017).

Det föreslagna markanvisningsområdet är idag planlagt som främst parkmark. Det finns parkvägar/stigar inom området för att möjliggöra passage. Området bedöms därmed användas av både kvinnor, män, pojkar och flickor.

En exploatering, i enlighet med föreslagen markanvisning, bidrar till att skapa en tydlig entré till stadsdelen. Lokaler i bottenvåning kan vidare bidra till att öka tryggheten. Även tillgängligheten i området som idag delvis är kuperat, bedöms öka genom föreslagen exploatering.

Jämställdhetsfrågor ska bevakas och utredas vidare i den fortsatta planprocessen. Fokus i projektet kommer vara trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Ett övergripande konstprogram har framtagits för området som omfattas av programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen. I konstprogrammet är Hammarbyhöjdens entré en av de utpekade platserna för konstnärlig utsmyckning och därmed kommer konstnärlig utsmyckning inom området att utredas.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka två år. Mot bakgrund av detta planeras byggstart för allmän platsmark och kvartersmark år 2024. Första inflyttning bedöms kunna ske omkring år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal ett 2023.

### **Risker och osäkerheter**

- **Buller och riskavstånd**

Buller från närliggande gator och tunnelbanespår kommer att studeras vidare i planprocessen.

Vägen Hammarbybacken är en sekundär väg för farligt gods. Skyddsavstånd och skyddsåtgärder ska studeras i detalj under planprocessen och kan påverka exploaterings utformning eller möjliggörande. Vägen Hammarbybacken är även en omledningsväg för Södra länken, som är en primär väg för farligt gods.

- **Befintlig infrastruktur**

Exploateringen behöver anpassas till Södra länken som finns inom det markanvisade området.

Utgångspunkten är vidare att bebyggelsen anpassas så att övriga befintliga anläggningar kan vara kvar i sina nuvarande lägen på allmän plats. Arrendeavtalet för kioskverksamheten inom fastigheten Cikadan 1 kommer dock att sägas upp i och med exploateringen.

- **Bygglogistik och teknisk försörjning**

Cikadan är ett av flera projekt inom Skarpnäcks stadsdelsnämndsområde. Det stora antalet bostäder som planeras inom området genererar behov av lösningar för bland annat byggtrafik och logistikplanering. Det finns ett begränsat antal tillfartsvägar till den berörda stadsdelen och byggtrafik måste samordnas mellan berörda parter. Detta kan påverka projektets tidplan.

Planeringen för utbyggnad av infrastruktur för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, el samt vatten- och avlopp utförs av de ledningsdragande bolagen.

- **Planer och tillstånd**

Tidplanen fram till byggstart är osäker eftersom det är svårt att bedöma när nödvändiga planer och tillstånd för projektet kan vinna laga kraft.

## **Kommunikation**

Planprocessen återupptas där den tidigare pausades vilket innebär att stadsbyggnadskontoret redan är involverade i arbetet med utbyggnadsförslaget.

Berörd markanvisningsplats är föreslagen i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen som har tagits fram av stadsbyggnadskontorets planavdelning i samarbete med exploateringskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även stadsbyggnadsnämnden, Skarpnäcks stadsdelsnämnd och trafiknämnden.

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

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. En utveckling av området följer intentionerna i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal