

**Handläggare**  
Nerma Muhovic  
08-508 264 68

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-11-12

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Skarpnäck till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, Einar Mattsson Projekt AB, HEBA fastighetsutveckling AB, HSB Bostad AB, NREP AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Åke Sundvall Projekt AB. Inriktningsbeslut**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, Einar Mattsson Projekt AB, HSB Bostad AB, HEBA fastighetsutveckling AB, NREP AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 10,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 68  
Växel 08-508 276 00  
nerma.muhovic@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

## Sammanfattning

Exploateringskontoret har genom en allmän inbjudan bjudit in byggaktörer till ett jämförelseförfarande i Skärgårdsskogen i Skarpnäck. Området är en del av planprogrammet för Bagarmossen och Skarpnäck som godkändes i stadsbyggnadsnämnden år 2016. Syftet med projektet är att utforma en ny kvartersgrupp som en fortsättning på Skarpnäcks stadskvarter och med en tydlig bebyggelsefront mot Flygfältsgatan.

Aktuellt tjänsteutlåtande innehåller förslag till markanvisning om 700 bostäder, minst åtta förskoleavdelningar uppdelade på två förskolor och lokaler i bottenvåningarna. Staden kommer inom projektet att rusta upp befintlig park och lekplats. Projektet i sin helhet kommer att innehålla cirka 800 bostäder där resterande bostäder markanvisas i ett senare skede.

Projektet är indelat i åtta kvarter där varje kvarter innehåller ca 100 lägenheter. Sju av dessa kvarter föreslås markanvisas i det här utlåtandet. Två av kvarteren föreslås direktanvisas till HSB Bostad AB respektive Riksbyggen ekonomisk förening och resterande kvarter har ingått i ett jämförelseförfarande.

Två kvarter markanvisas för hyresrätter och förskola i bottenplan till NREP AB och Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Fem kvarter markanvisas för bostadsrätter. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, Einar Mattsson Projekt AB, HSB Bostad AB, Riksbyggen ekonomisk förening och Åke Sundvall Projekt AB tillsammans med HEBA fastighetsutveckling AB, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 8 000 kr per ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) för 3 800 kronor per kvm BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 70 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 296,4 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 412,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 412,1 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-10-08.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Skärgårdsskogen är utpekad som ett delområde i planprogrammet för Bagarmossen och Skarpnäck. Programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden år 2016 och aktuellt ärende utgår från tidigare programarbete.

## **Jämförelseförfarande**

Flera byggaktörer har visat intresse för Skärgårdsskogen både genom specifika markanvisningsansökningar och genom generella ansökningar inom programmet. Eftersom intresset varit stort och många anmält sitt intresse sedan tidpunkt för programmet och därefter avvaktat tillfälle för projektstart har val av byggaktörer skett genom ett jämförelseförfarande.

För att säkra projektets genomförbarhet sattes ett fast markpris som förutsättning. På grund av ett osäkert ekonomiskt läge under våren 2020 förde kontoret dialog med två bolag, HSB Bostad AB och Riksbyggen ekonomisk förening, för att bekräfta prisnivån. Bolagen, som tidigare ansökt om markanvisning på platsen, tecknade avtal på prisnivån 8 000 kr per ljus BTA. Utöver fast pris är fördelningen på 75 % bostadsrätter och 25 % hyresrätter en nödvändig förutsättning för de investeringar som området kräver.

Jämförelseförfarandet genomfördes i ett steg där kontoret i en öppen inbjudan bjöd in alla byggaktörer som vill bidra till utvecklingen av Skärgårdsskogen. Inlämningen till jämförelseförfarandet bestod av en beskrivning av bolaget, beskrivning av varför staden ska välja bolaget som byggaktör, beskrivning av platsen och beskrivning av projektidé. Bidragen innehöll även en principskiss på projektidén samt referensprojekt.

Sex kvarter ingick i jämförelseförfarandet, fyra för bostadsrätter och två för hyresrätter. Totalt inkom 53 bidrag från en bred blandning av aktörer. Det mycket stora intresset innebar hård

konkurrens, framför allt bland hyresrättsaktörer där intresset var stort men där endast två kvarter var aktuella för anvisning. För ett av kvarteren, **B1** i nedan bild, krävs ytterligare utredning och markanvisning kommer att ske i ett senare skede.

Bedömningen, som genomfördes av representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, baserades på förståelse för platsens förutsättningar, anpassning till topografi och befintlig bebyggelse, kreativitet och hållbara lösningar. Väl genomförda analyser, problembeskrivningar och innovativa förslag på åtgärder har värdesatts, liksom relevans och genomförbarhet i referensprojekt.

De utvalda bolagen har presenterat ambitiösa projektidéer som på ett inlevelserikt sätt visar att de vill vara med och utveckla Skärgårdsskogen till ett område med höga stads- och boendekvaliteter. Projektidéerna bidrar till stadsbilden genom omhändertagande av gränsen mellan privat och offentligt. Projektidéerna är tydliga, men anpassningsbara till platsens krävande förutsättningar. Bedömningsgruppen har bedömt projektidéerna i sin helhet och har valt ut bolag som kompletterar varandra med olika styrkor för att uppfylla stadens mål och policys. Bolagen har genom relevanta referensprojekt visat exempel på möjligheter att genomföra projektiden.

Byggaktörer föreslagna för direktanvisning för bostadsrätter:

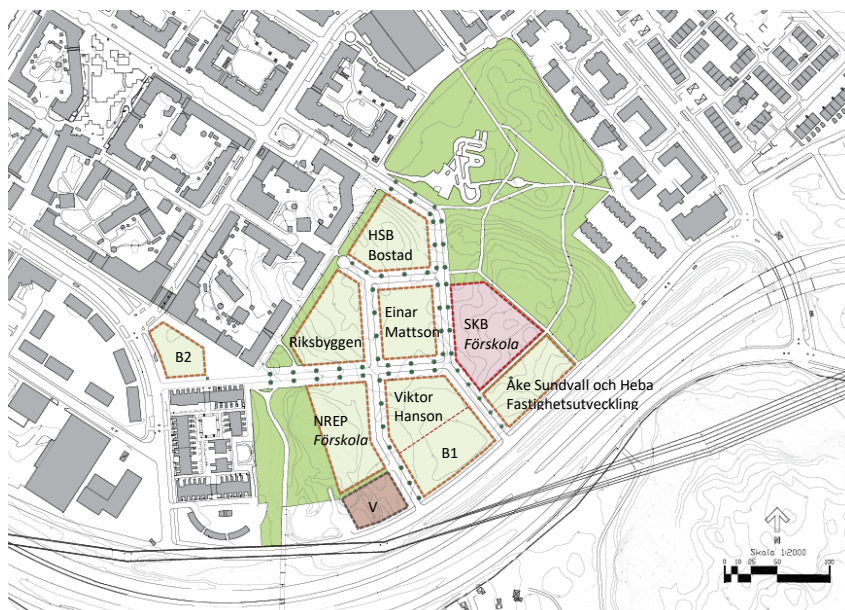
- HSB Bostad AB
- Riksbyggen ekonomisk förening

Byggaktörer föreslagna för direktanvisning efter jämförelseförfarande för bostadsrätter:

- Byggnadsfirman Viktor Hanson AB
- Einar Mattsson Projekt AB
- Åke Sundvall Projekt AB tillsammans med Heba Fastighetsutveckling AB

Direktanvisning efter jämförelseförfarande hyresrätter:

- NREP AB (Nordic Real Estate Partners AB)
- Stockholms Kooperativa Bostadsförening



*Preliminär gatu- och kvartersstruktur baserad på Program för Bagarmossen och Skarpnäck, dnr 2014–12380.*

Den preliminära gatu- och kvartersstrukturen har varit underlag i markanvisningsprocessen men utredningar i det kommande detaljplanearbetet kan leda till förändringar i strukturen. Förskola placeras inledningsvis i bottenplan i två av kvartererna men fler avdelningar kan komma att behövas. Förutsättningarna för bostadskvarteren **B1** och **B2** samt verksamhetskvarteret **V** behöver utredas ytterligare och markanvisas i ett senare skede.

## Markanvisningsområdet

Skarpnäck planerades i huvudsak i ett sammanhang i början av 1980-talet, med en medveten planstruktur och som en tydligt avgränsad rutnätsstad. För området gäller en detaljplan från år 1980 enligt vilken fastigheten är avsedd för arbetsändamål. Stora delar av Skärgårdsskogen utgörs av före detta hagmark och området används främst för passage och rekreation. Platsen är kuperad och upplevs av många som otrygg.

I Skarpnäcks Gård är:

- 78,3 % bostäder i flerbostadshus, 19,5 % bostäder i småhus och 2,2 % är specialbostäder.
- 27,6 % av bostäderna i allmännyttan, 53,9 % i bostadsrätter, 14 % i äganderätt och 4,4 % övriga hyresrätter.
- 85,6 % av bostäderna 2-4 RoK.



Ungefärligt markanvisningsområde markerat med röd streckad linje

I närheten av Skärgårdsskogen finns två pågående projekt, Bergholmsbacken och Gamla Tyresövägen. Detaljplanerna är för båda projekten planerade att godkännas i stadsbyggnadsnämnden år 2020. Tidigast byggstart för Bergholmsbacken och Gamla Tyresövägen är beräknad till år 2022.

### Tidigare beslut

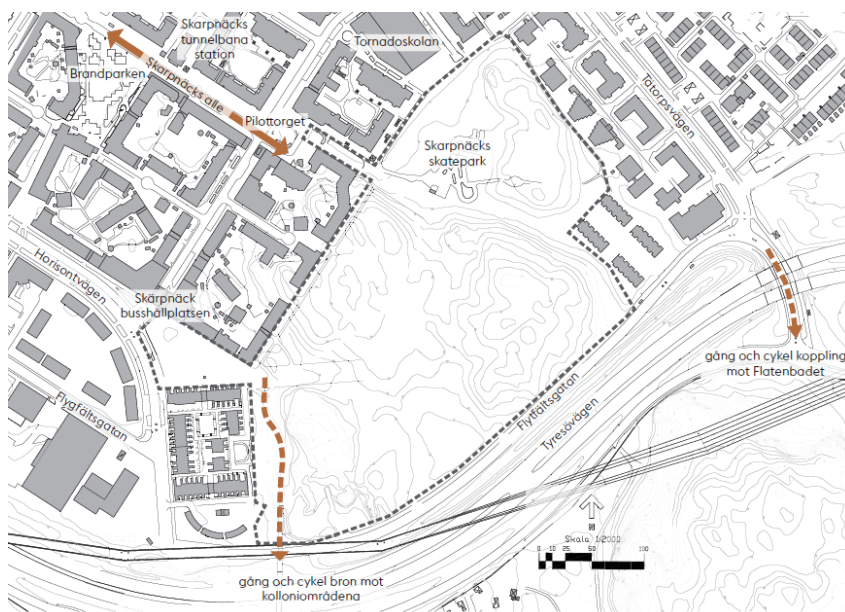
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### Markanvisning

Förslaget till markanvisning innehåller nybyggnation av 700 lägenheter. 200 lägenheter ska upplåtas med hyresrätt och 500 lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Förslaget innehåller minst åtta avdelningar förskola i bottenplan. Markanvisningen innefattar även lokaler i bottenvåning, exakt placering utreds i planarbetet.

Projektet som helhet planeras innehålla ca 800 lägenheter i flerbostadshus när alla markanvisningar är genomförda. 25 % av lägenheterna (200 lägenheter) ska upplåtas med hyresrätt och 75 % (600 lägenheter) ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Staden kommer inom projektet att bygga ut nödvändig gatustruktur och rusta upp befintlig park och lekplats. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



*Hela projektområdet markerat med svart streckad linje.*

Bolagen har tidigare fått markanvisning enligt följande:

- **HSB Bostad AB** har under de senaste tio åren fått elva markanvisningar om totalt 1 587 lägenheter.
- **Riksbyggen ekonomisk förening** har under de senaste tio åren fått nio markanvisningar om totalt 848 lägenheter.
- **Byggnadsfirman Viktor Hanson AB** har under de senaste tio åren fått fem markanvisningar om totalt 505 lägenheter.
- **Einar Mattsson Projekt AB** har under de senaste tio åren fått tolv markanvisningar om totalt 1 005 lägenheter.
- **HEBA fastighetsutveckling AB** har under de senaste tio åren fått fyra markanvisningar om totalt 250 lägenheter.
- **Åke Sundvall Projekt AB** har under de senaste tio åren fått 19 markanvisningar om totalt 1 659 lägenheter.
- **NREP AB (Nordic Real Estate Partners AB)** har inte tidigare fått någon markanvisning.
- **Stockholms Kooperativa Bostadsförening** har under de senaste tio åren fått nio markanvisningar om totalt 930 lägenheter.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolagen enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-10-08 (dnr E2020-01365).

### **Planbeställning**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 8 000 kr per ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) för 3 800 kronor per kvm BTA

För två av kvarteren avses marken upplåtas med tomträtt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 70 mnkr motsvarande 111 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

---

<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).



Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,16.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 296,4 mnkr. Utgifterna avser främst nybyggnad av gatustruktur och investering i t.ex. park.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 412,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 406,9 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 367 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt i linje med större projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 296,4 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 412,1 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 (-)	0,0	-1,1	-2,6	-4,6	-38,4	-249,6	-296,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-2,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>-38,4</b>	<b>-249,6</b>	<b>-296,4</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	412,1	412,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020-2021. 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>Mnkr</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>Kom- mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	max 1,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,4	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	406,9	totalt 406,9
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan -0,7 och -1,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,3	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 8,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 406,9 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Kontoret har gjort en känslighetsanalys. Tidplanen bedöms vara en betydande osäkerhet i projektet på grund av beroendet mellan flera aktörer. Att flytta investeringarna ett år fram i tiden resulterar i utgifter om 309,5 mnkr. Att flytta investeringarna två år fram i tiden resulterar i utgifter om 323,2 mnkr.

Kontoret har gjort en kalkyl baserat på att kommande markanvisning för kvarter B1 sker till samma villkor som för övriga bostadsrättskvarter inom området.

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.

## Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. Staden har stora investeringar i form av ny infrastruktur men

projektet bedöms ge ett överskott. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet överensstämmer med stadens mål om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- 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
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

## Arbetsplatser och lokaler

En intention i projektet är att skapa levande bottenvåningar som inrymmer lokaler för annan verksamhet än bostad. Möjligheten att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas ytterligare i arbetet med detaljplanen.

I området finns ett behov av att uppföra preliminärt en gruppbofastad om sex lägenheter med gemensamhetslokal enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen).

Minst åtta förskoleavdelningar, motsvarande minst 24 arbetsplatser, kommer att tillskapas i projektet.

## Miljö

En övergripande naturvärdesinventering gjordes i samband med planprogrammet. Kontoret har beställt en uppföljning på denna i samråd med miljöförvaltningen och miljökonsulter.

Utifrån den genomförda naturvärdesinventeringen är kontorets bedömning att projektet går att genomföra och att bebyggelsen

inte medför någon betydande påverkan. Den kommande utredningen är mer detaljerad och ska kartlägga om det finns arter eller vegetation som behöver bevaras.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är planlagt som arbetsområde, men utgörs till stor del av före detta hagmark och har delvis höga naturvärden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

### 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 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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### Påverkan på barn

Projektet medför ett stort tillskott av bostäder och därmed ett behov av nya förskoleplatser. Minst åtta avdelningar kommer att tillskapas. Förskolorna är i markanvisningsskedet medvetet placerade mot parkmark för att möjliggöra större gårdar och närhet till grönområden.

Ytorna som ianspråkats används delvis till spontanlek vilken behöver ersättas. Projektet kommer att arbeta aktivt med gårdsutformning i boendemiljön men planerar också att rusta upp den befintliga parken och lekplatsen.

### 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 jämställdhetsanalys.

Området består av naturmark och gångstigar. Området är inte tillgängligt utan används mestadels till att passera genom eller till spontanlek. Närheten till skateparken gör att framför allt många killar använder området.

Under programarbetet och i dialog med stadsdelsförvaltningen framkom att skogen kan upplevas otrygg. Trygghetsmätningen 2020 visar på förbättrade siffror jämfört med föregående mätning från 2017, men fortfarande finns skillnader mellan könen. I Skarpnäck är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 5 %. Av kvinnorna är andelen 8 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är i Skarpnäck 13 %, vilket är mindre än i staden som helhet. Av kvinnorna är andelen 19 %, vilket är högre än både för stadsdelen och för staden som helhet.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga platser och kopplingar. Konsekvenserna av föreslagen exploatering behöver studeras och projektet behöver säkerställa att det fortsatt finns utrymme och aktiviteter för gruppen unga män och samtidigt planera med kvinnor och flickor i fokus.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad 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 detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Genomförandet kommer att ske i etapper där första byggstart planeras till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1, år 2023.

## Risker och osäkerheter

I planprogrammet har buller, naturvärden, arkeologi, topografi och markförhållanden identifierats som frågor att utreda vidare. Gatu- och kvartersstrukturen liksom parkeringsgaragens lägen behöver studeras och anpassas till platsens förutsättningar. I närliggande projekt har förhöjda halter av sulfid upptäckts i berget, projektet kommer tidigt i processen att utreda geoteknik men strukturen och garagemöjligheterna kan påverkas om förhöjda halter upptäcks.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktörerna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Utbildningsförvaltningen bedömer att det tillkommande skolbehovet kan tas omhand i närliggande skolor och i den nya fullstora skola som planeras i Bergholmsbacken. Skolbehovet är under kontroll förutsatt att det totala antalet bostäder inom planprogrammet inte överstiger de planerade cirka 3 000 bostäderna.

Trafiknämnden kommer att påverkas genom att ny infrastruktur anläggs i området.

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**

Den mark som anvisas är idag naturmark. Gatu- och kvarterstruktur, parkering och gårdar måste studeras noga och slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret anser att projektet som helhet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till höga stads- och boendekvaliteter.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal