

**Handläggare**  
Helena Rosander  
08-508 264 15

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-12-17

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Krigsrådet 3 och Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till AB Svenska Bostäder, Gimle Bostad AB, OBOS Nya Hem AB, Veidekke Entreprenad AB och Wallenstam AB**

### **Inriktningsbeslut**

#### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Krigsrådet 3 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Gimle Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till OBOS Nya Hem AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Veidekke Entreprenad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till AB Wallenstam och ger

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 15  
Växel 08-508 276 00  
helena.rosander@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

6. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Skarpnäck 1:1 och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 7,5 mnkr (inriktningsbeslut).
7. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

Entré Bagarmossen är en av utbyggnadsetapperna från områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck som godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27. Projektet är beläget väster om Rusthållarvägen och planeras för ca 440 bostäder samt förskola. En del av syftet är att stärka kopplingen från Bagarmossens centrum längs tunnelbanan mot Kärrtorp.

Kontoret föreslår att AB Svenska Bostäder anvisas 120 hyresrätter på deras befintliga tomträtt Krigsrådet 3. Vidare att Gimle Bostad AB anvisas 80 bostadsrätter, OBOS Nya Hem AB 50 bostadsrätter, Veidekke Entreprenad AB 50 bostadsrätter samt att AB Wallenstam anvisas 40 hyresrätter inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1.

Gimle Bostad AB, OBOS Nya Hem AB och Veidekke Entreprenad AB, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per ljus BTA.

För AB Svenska Bostäder och Wallenstam avses marken upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 208 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 147,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 271 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 349,7 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10.

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

### **Bakgrund till markanvisningen**

Flertalet av platserna är utpekade i programmet för Bagarmossen-Skarpnäck och är nästa steg i att markanvisa i utvecklingen av Bagarmossen. Som ett led i utvecklingen av Bagarmossen anvisas 340 lägenheter. Projektet kommer också innehålla Assessorn 2 som markanvisades till Svenska Bostäder på deras befintliga tomträtt 2019. Projektet planeras också innehålla Statssekreteraren 1, där kontoret avser att ta upp en markanvisning för en 8 avdelningars förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB på befintlig tomträtt under 2021.



*Orienteringskarta med preliminär grafisk omfattning i blått, lila och grönt. De blå områdena ingår i denna markanvisning. Det lila kommer anvisas under 2021 och det gröna området är redan markanvisat 2019.*

Totalt har 18 bolag ansökt om markanvisning inom det aktuella området om ca 500 lägenheter.

Markanvisningarna har skett genom direktanvisning till AB Svenska Bostäder på deras befintliga tomträtt Krigsrådet 3, samt till Gimle Bostad AB, OBOS Nya Hem AB, Veidekke Entreprenad AB och Wallenstam AB.

Motivet till direktanvisningsförfarandet är motiverat av bolagens gestaltungs-förslag som såväl stadsbyggnadskontoret som exploateringskontoret bedömer är väl anpassat till platsens förutsättningar. Bolagen har också inkommit med förslag som bedöms genomförbara på de aktuella platserna.

Kontoret har under de senaste 3 åren anvisat till:

- AB Svenska Bostäder 12 st, 2182 lägenheter
- OBOS Nya Hem 0 st
- Gimle Bostad AB 1 st, 95 lägenheter
- Veidekke 4 st, 500 lägenheter

- Wallenstam AB 3 st, 280 lägenheter

Områdena används idag som park förutom för allmännyttans redan bebyggda fastighet Krigsrådet 3. Den är byggd på 1950-talet och har tidigare varit panncentral samt tvättinrättning. När dessa verksamheter lades ner har byggnaden använts för verkstadsändamål. En miljöinventering gjordes ca 2011 av tomträttsinnehavaren, den visade på så höga föroreningshalter att verksamheterna inte kunde fortsätta bedriva verksamhet i lokalerna. Efter det har byggnaden varit tomställd i väntan på sanering och en ny detaljplan. Ytorna utanför själva byggnaden hyrs ut som garage i långa samt markparkeringsplatser.

I stadsdelen Bagarmossen är ca 29 % av hushållen lägenheter upplåtna med bostadsrätt, ca 7 % är äganderätter och ca 64 % är lägenheter upplåtna som hyresrätt, av dessa tillhör 51 % allmännyttan<sup>1</sup>. Enligt Skarpnäcks stadsdelsförvaltning finns det 103 speciällägenheter i Bagarmossen, som upplåts till äldre och funktionshindrade.

I Bagarmossen pågår för närvarande framtagande för fyra detaljplaner.

- Bergholmsbacken som är en del av programmet som finns framtaget för Bagarmossen och Skarpnäck, Dnr 2014-1280. Byggstart är planerad till 2023 med inflyttning 2025.
- Byälsvägen, Dnr 2020-05367, en byggaktörsdriven detaljplan gällande förtätning inom Stockholmsboms befintliga fastigheter med ca 300 hyresrätter, start PM nu under 2020.
- Jordbruksministern 3, Dp 2017-19979, detaljplanen har varit på samråd och innehåller byggnation av 90 lägenheter på privat mark.
- Stångåvägen, Dp 2016-01341 är antagen och projektering av en ny förskola pågår på SISABs befintliga tomträtt. Planerad preliminär byggstart 2021 med inflyttning under 2023.

---

<sup>1</sup> Källa: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/skarpnack/bagarmossen.pdf>



*Kartan visar var respektive pågående projekt är beläget.*

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra redovisningen i detta ärende, markanvisning med Dnr E2019-04555 avseende 100 hyresrätter på Assessorn 2 beslutades 2019-12-12. Projektet är också en del av programmet för Bagarmossen – Skarpnäck Dnr 2014-1280.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-11-26,

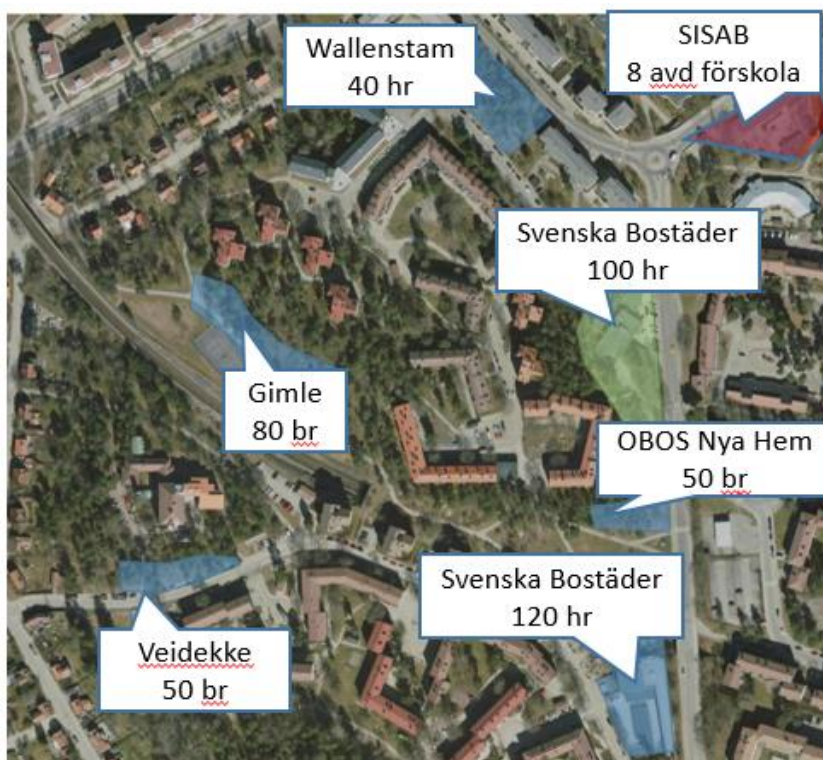
### Markanvisning

Utbyggnadsområdet innehåller totalt nybyggnation av 440 lägenheter i flerbostadshus samt en 8 avdelningars förskola. I den här etappen föreslås att 160 lägenheter ska upplåtas med hyresrätt samt 180 lägenheter med bostadsrätt.

Större delen av de föreslagna markanvisningsområdena ansluter till befintlig infrastruktur. Två av områdena kräver nya vägkopplingar som kommer behöva studeras i planprocessen.

Det har förts diskussioner kring möjligheten att sänka viadukten där tunnelbanespåren tidigare gick ovan mark in till Bagarmossens Centrum, för att skapa en plankorsning för gång, cykel och bil. Utifrån en trafikutredning som gjorts kan viadukten enbart sänkas 2 m för att klara trafikförvaltningens skyddszoner, vilket inte är tillräckligt för att skapa en plankorsning. Därför är en utgångspunkt att viadukten behålls och att kopplingen förstärks för gående och cyklister mot Internationaldagsparken, vidare mot Kärrtorp.

Markanvisningar föreslås till AB Svenska Bostäder på deras befintliga tomträtt Krigsrådet 3, samt till Gimle Bostad AB, OBOS Nya Hem AB, Veidekke Entreprenad AB och Wallenstam AB.



*Ortofoto med preliminär grafisk omfattning i blått, lila och grönt. De blå områdena ingår i denna markanvisning. Det lila kommer anvisas under 2021 och det gröna området är redan markanvisat 2019.*

Exploateringsens 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. Hyresrätterna kommer upplåtas med tomträtt. Marken till bostadsrätterna kommer att säljas.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken ska vara för bostäder 17 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA och för kommersiella lokaler 4 500 kronor per m<sup>2</sup> BTA i prisläge oktober 2020. Bilparkeringen ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10 (dnr E2020-03420).

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Gimle Bostads AB, OBOS Nya Hem AB och Veidekke Entreprenad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per ljus BTA och för hyresrättsbyggarna Wallenstam AB och AB Svenska Bostäder avses marken upplåtas med tomträtt. I den ekonomiska kalkylen ingår också Stadssekreteraren 1 som upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Den planeras markanvisas till en 8 avdelningars förskola under 2021 och ingår i detaljplaneområdet.

Enligt skuggbudgeten klarar projektet investeringen på 67,5 mnkr som Skolfastigheter i Stockholm AB bedömer att projektet kommer kosta. Projektets överskott hjälper också till att täcka delar av Bergholmsskolans investering i det närliggande projektet Bergholmsbacken.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga utgifter 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 208 mnkr motsvarande 458 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>2</sup>.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,39.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 147,9 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 349,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 347,3 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 243 tkr i fast prisnivå. Detta är jämförbart med andra motsvarande projekt i samma storlek. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 271 procent.

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 147,9 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

---

<sup>2</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

<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 (-)	-0,3	-1,0	-2,5	-2,5	-5,3	-136,2	-147,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-5,3</b>	<b>-136,2</b>	<b>-147,9</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	349,7	349,7

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>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 2,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,6	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	347,4	totalt 347,4
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 0,3	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 347,4 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.

Som osäkerheter kan nämnas närheten till tunnelbanespåret och genomförbarheten att kunna anlägga en bilvägskoppling mellan Rusthällarvägen och Ätravägen eller Länsmansvägen.

Önskemålet är att kunna koppla på vägen från vändplanen vid Ätravägen men då behöver lutningen klara tillgänglighetskraven, vilket inte uppfylls i dagsläget. Även bullernivåerna från tunnelbanan för bebyggelsen närmst spåren behöver utredas vidare.

## Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. Staden har vissa 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.

## Bostadsbebyggelse

- 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
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 160 lägenheter i hyresrätt samt 180 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3594 lägenheter i hyresrätt samt 1652 lägenheter i bostadsrätt.

## Arbetsplatser och lokaler

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

Inom projektet planeras för en 8 avdelningars förskola som är tänkt att markavisas under 2021 och väntas kunna hantera exploaterings framtida förskolebehov, vilket förväntas generera minst 24 arbetsplatser.

I området finns ett behov av att uppföra preliminärt en gruppbostad om sex lägenheter med gemensamhetslokal enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) i Krigsrådet 3.

I närliggande projekt Bergholmsbacken planeras för en ny skola för 1200 elever, F-åk 9, två förskolor ett vårdboende för äldre samt seniorlägenheter. Även en ny 8 avdelningars förskola på Stångåvägen planeras byggstartas under 2021 med inflytt 2023.

Den redan välnyttjade parkkopplingen mellan Lagavägen och Lagmansvägen planeras stärkas med fokus på gång- och cykeltrafik, men även en bilväg ska utredas.

## Miljö

En övergripande naturvärdesinventering gjordes i samband med planprogrammet, som kommer följas upp under detaljplaneskedet.

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.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, dagvatten, markföroreningar, naturvärden, fornlämningar och skyfall.

Miljöförvaltningen har tagit fram underlag för miljö- och hälsofrågor och deras bedömning är att aktuella frågeställningar är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete.

På Assessorn 2 som ingår i projektet genomfördes en markteknisk undersökning 2013 som visar på uppmätta halter av klorerade lösningsmedel från kemtvätten som tidigare låg på platsen. Utredningen rekommenderar kompletterande undersökningar nedströms fastigheten baserat på att TCE (klorerad alifat) finns i grundvattnet och kan vara ett resultat från avloppsvatten som läckt ut till mark från ledning i gatan.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, transport av farligt gods, skyddsavstånd, miljöfarlig verksamhet eller kraftledning.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta 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 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn, den planerade utökningen av den befintliga förskolans 5 avdelningar till 8 bedöms hantera förskolebehovet. Gällande skolplatser så ligger befintliga Bagarmossens skola närmast men även den nya Bergholmsskolan kommer vara i drift när inflyttningen sker.

## 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.

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.

Fokus kommer att ligga på att skapa ökad trygghet längs gång- och cykelstråket från Lagavägen mot Lagmansvägen.

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 trygghetsfrågorna längs gång- och cykelstråket.

## 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 36

månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till tidigast år 2023 och 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitörerna 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 kvarterstrukturen 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.

Som osäkerheter kan nämnas närheten till tunnelbanespåret och genomförbarheten att kunna anlägga en bilvägskoppling mellan Rusthållarvägen och Ätravägen eller Länsmansvägen. Önskemålet är att kunna koppla på vägen från vändplanen vid Ätravägen men då behöver lutningen klara tillgänglighetskraven, vilket inte uppfylls i dagsläget.

## Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

En tennisbana som drivs i stadsdelsförvaltningens regi kan eventuellt påverkas av projektet, vilket får utredas vidare.

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 i huvudsak naturmark i detaljplanen och kvartersmark som är upplåten med tomträtt. 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 trivseln och tryggheten i området och bidra till höga stads- och boendekvaliteter.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal