

**Handläggare**  
Dana Trabulsi  
08-508 265 19

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-09-30

## **Skola och bostäder inom fastigheterna Packrummet 9-12 och del av Årsta 1:1 i Liljeholmen**

### **Reviderat Genomförandebeslut**

#### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom fastigheterna Packrummet 9-12 samt Årsta 1:1, omfattande investeringsutgifter om 526,9 mnkr och investeringsinkomster om 54 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 19  
Växel 08-508 276 00  
dana.trabulsi@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Nina Morling  
Enhetschef

## Sammanfattning

Detaljplanen för Packrummet som vann laga kraft 2016-05-10 omfattar tomträttsfastigheterna Packrummet 9-12 belägna invid Årstabergets station i stadsdelen Liljeholmen. Detaljplanen möjliggör uppförande av ca 900 lägenheter, 16 förskoleavdelningar, verksamhetslokaler i bottenvåningar samt en skola med 1200 elever. Skolan färdigställdes och togs i bruk 2019 och två utav totalt fem bostadskvarter i detaljplanen är färdigställda. Ett tredje bostadskvarter är nyligen byggstartat.

Stadens åtaganden i projektet består av att bygga nya gator, en ny kvarterspark, Zachrisbergsparken, ett förbättrat pendlingscykelstråk och en ny gångförbindelse från Årstabergets station till det nya området. I naturområdet norr om projektområdet anläggs nya gångvägar och en ny stadsdelspark, Årstabergetsparcken.

Kommunfullmäktige tog 2015-12-14 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 214 mnkr för projektet, försäljningsinkomster om 1 115 mnkr samt investeringsinkomster om ca 6,6 mnkr.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter för projektet om cirka 313 mnkr jämfört med det tidigare genomförandebeslutet. De ändrade förutsättningarna beror bland annat på att en till park tillkommit i projektet, samt på högre utgifter för utredningar, projektering och byggande av gator, park och torg. Utgiftsökningen beror främst på att projektet byggs ut etappvis och att samtliga etapper utförts med separata entreprenader. På grund av projektets många etapper har även stora och tidskrävande samordningslösningar erfordrats mellan olika och ofta samtidigt pågående entreprenader. Samordning har även behövts för att låta allmänheten ta sig igenom området under utbyggnaden.

Trots att det uppkommit ökade investeringsutgifter för projektet har projektets nettonuvärde ökat i jämförelse med det tidigare genomförandebeslutet, vilket främst beror på ökade försäljningsinkomster än tidigare beräknat.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till ett positivt nettonuvärde om 633 mnkr för projektet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar nu ett positivt nettonuvärde om 1 129 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 526,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 293 %.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2021-08-24.

Kontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner ökade investeringsutgifter om cirka 313 mnkr, till totalt cirka 527 mnkr. Detta så att den pågående entreprenaden kan fullföljas.

## Bakgrund

Projektet är beläget invid Årstabergets station i stadsdelen Liljeholmen och utgör en viktig del i genomförandet av programmet för stadsutvecklingsområdet i Liljeholmen.



*Figur 1: Karta över delar av Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde, med aktuell plats markerad.*

Detaljplanen som är framtagen för projektet omfattar tomträttsfastigheterna Packrummet 9-12 och tidigare del av Årsta 1:1 som ägs av Stockholm stad.

Söderport Södra AB (Sagax) som tidigare var tomträttshavare till fastigheterna Packrummet 9-12, gjorde bedömningen att det skulle bli svårt att blanda pågående industriverksamhet med

bostäder och tecknade 2014 ett markanvisningsavtal med staden för att omvandla området, som tidigare varit planlagt för industri, till ett nytt bostadsområde. Rumpack Fastighets AB (Ikano Bostad AB) förvärvade i juni 2015 tomträtterna Packrummet 9-12 av Söderport Södra AB och har arbetat vidare med projektet.

Detaljplanen inrymmer förutom 900 lägenheter, 16 förskoleavdelningar, verksamhetslokaler i bottenvåningar, även en ny F-9 skola för ca 1200 elever.



Figur 2: Planområdet i sydost av Sjöviksbacken och nordost av Årstabergsvägen/Södra Länken, i sydost av stambanan och i norr av park- och naturmark.



Figur 3: Planområdet inom streckad linje. Flygfoto från söder.

Projektet innefattar bostadsbebyggelse samlade i fem kvarter varav både kvarter 1 och 2 består av ett punkthus med slutna kringbyggda gårdar. Kvarter 3 består av ett friliggande hus vid den centralt belägna parken, Zachrisbergsparken. Kvarter 4 består av ett trekantigt hus som byggts av Besqab. Kvarter 5 består av tre friliggande punkthus i planområdets nordöstra del. Husen varierar i höjd mellan 7-24 våningar.

Skolan är placerad i områdets norra del i anslutning till naturmark. Området byggs ut etappvis och ca två tredjedelar av planområdet är färdigställt. Den kvarstående etappen inklusive resterande allmän plats planeras vara färdigställda år 2029. Skolan färdigställdes 2019 och är upplåten med tomträtt till Sisab AB. Utav totalt fem bostadskvarter är två färdigställda och upplåtna med bostadsrätt. Ett tredje bostadskvarter är nyligen byggstartat.



Figur 4: Kvarterstruktur inom planområdet.

Stadens åtaganden i projektet består av att bygga nya gator, anlägga nya ledningar, en ny kvarterspark, Zachrisbergsparken, ett nytt pendlingscykelstråk samt förbättra den befintliga gångförbindelsen från Årstabergrs station till det nya området för att rymma större kapacitet och tillgänglighet. I naturområdet norr om projektområdet anläggs nya gångvägar och en ny stadsdelspark, Årstabergrsparken.

Vidare har kontoret under projektets gång gjort bedömningen att en del av parkprogrammet Årstadal som Årstabergrsparken del 4 (Blockriket) ingår i, se figur 8, ska ingå i Packrummet av

strategiska skäl. Blockriket som ursprungligen var projekterad som kvarterspark i ett annat bostadsprojekt, Årstadal, blev en del av parkprogrammet när programmet togs fram 2015. Packrummet bedömdes ha bättre ekonomiska förutsättningar att bygga ut denna park som i samband med programmet kommit att bli mer omfattande. Kontoret bedömde även att det på grund av den stora mängd bostäder som ingår i Packrummet, och med de behov som det genererar på Årstadal i sin helhet, är motiverat att inkludera Blockriket i projektet Packrummet.



Figur 4: Parker som ingår i park programmet för Årstadal från 2015.

## Genomförandeinformation

### Inledning

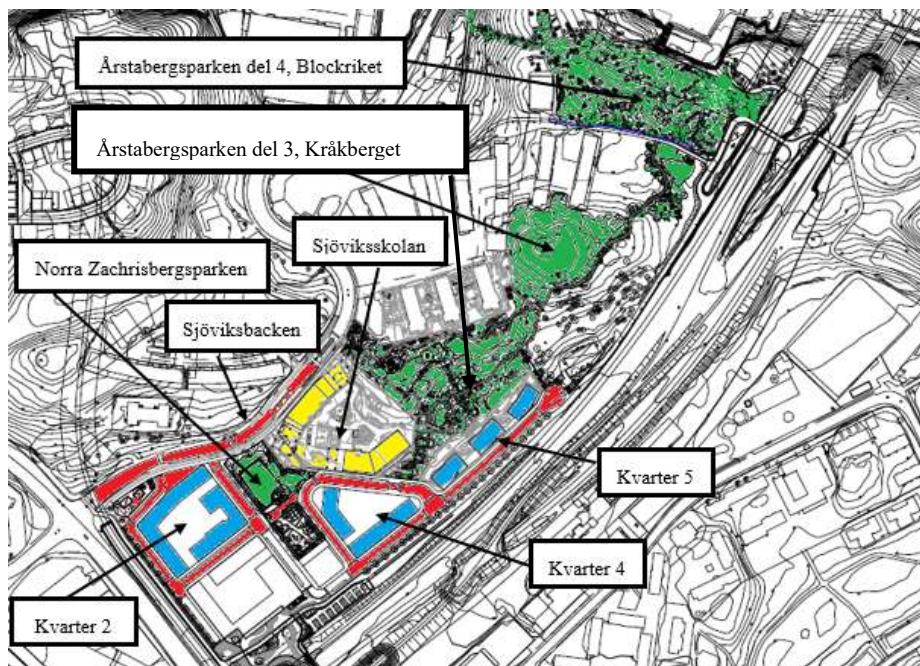
Staden och byggherren bygger ut området etappvis. Området får en ny struktur enligt detaljplan med nya bostadskvarter, gator, parker och torg som skiljer sig helt från tidigare struktur. I takt med att Ikano river industribyggnaderna och bygger ut bostadskvarteren i etapper så bygger även staden ut allmän plats med gator, torg och parker i etapper. Under den etappvisa utbyggnaden av gator kopplas nya ledningar ihop med gamla så att kvarvarande industrihyresgäster kan ha fungerande vatten, el mm. Invid området finns även ett bostadshus som ägs av fastighetskontoret som ska ha försörjning och tillgänglighet under hela byggtiden.

### Det som byggts

Hittills har staden byggt gator runt kvarter 2, 4 och 5 samt utfört arbeten på Sjöviksbacken (markerat med rött i figur 9). Gång- och cykelväg invid järnvägen är byggd invid byggaktörens kvarter 3 och 5. Där är också komfortskärm mot järnvägen byggd, som ett visuellt skydd vid fjärrtåg och pendeltåg. Gång- och cykelväg invid tvärbanan är byggd invid byggaktörens kvarter 2.

Den nya kvartersparken, Zachrisbergsparken, har byggts till hälften (markerat med grönt i figur 9). Det är den del som är närmast Sjöviksskolan och Sjöviksbacken som är färdigställd.

Årstabergsparken del 3 (Kråkberget) och Årstabergsparken del 4 (Blockriket) är färdigbyggd (markerat med grönt i figur 9).



*Figur 5: Karta över planområdet med färdigställda arbeten markerat i färg, där Stadens arbeten är markerat i rött och grönt.*

### Det som planeras byggas

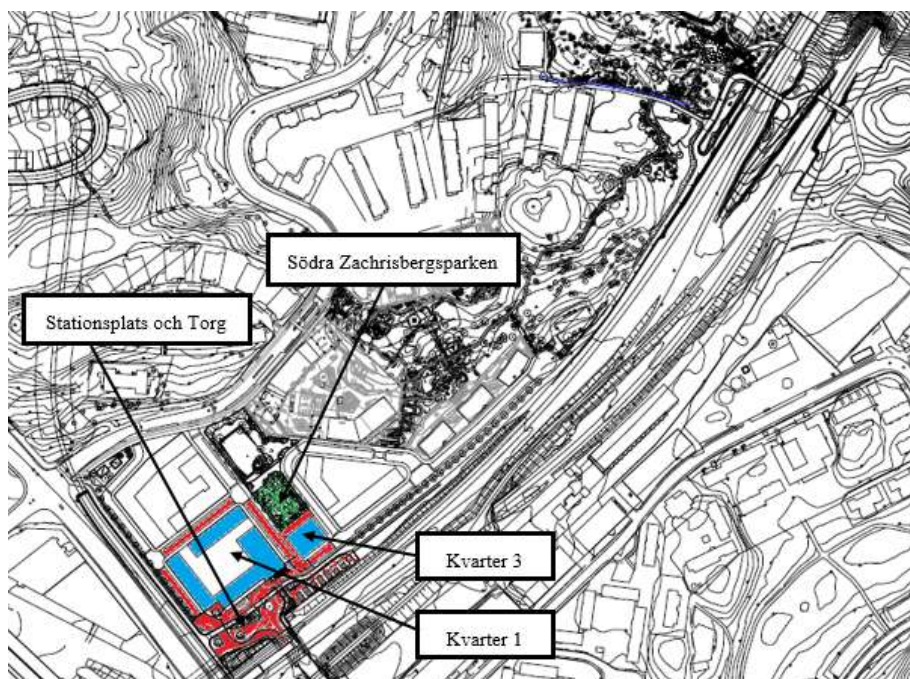
I området planerar staden att anlägga ny stationsplats, torg, cykelparkering, gång- och cykelvägar, cykelbro, kvarterspark med lekpark, träd, gator och ledningar.

Idag finns två industribyggnader kvar i området som ska bli två bostadskvarter, och huvuddelen av stadens återstående arbeten kan genomföras först efter att dessa byggnader tagits bort.

En ny stationsplats planeras i anslutning till Årstabergets pendeltågsstation. Befintlig mark sänks så att stationsplatsen anläggs i nivå med befintlig gångtunnel under pendeltågsstationen. Gående kommer ha en tillgänglig gångväg och även två trappor för att ta sig till och från gator, torg och pendeltåg. En bro för cyklar ska byggas ovanför stationsplatsen. Ovanför stationsplatsen planeras ett centrum med torg som ansluter till bostadskvarter 1. Invid pendeltågsstationen planeras en permanent cykelparkering med 578 cykelplatser. Gång- och cykelvägar anläggs utefter järnvägen och utefter tvärbanan.

I den del av kvartersparken Zachrisbergsparken som återstår planerar staden att bygga en lekpark för förskolebarn.

Runt de kommande bostadskvarteren 1 och 3 planerar staden även anlägga gator.



Figur 6: Karta över planområdet med återstående arbeten markerat i färg, där stadens återstående arbeten är markerat i rött och grönt.



## Tidigare beslut

- 2012-06-14 fattade exploateringsnämnden beslut om att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Packrummet 9-12 till Söderport Södra AB, Söderport Södertull AB omfattande 500-800 lägenheter.
- 2013-02-07 fattade exploateringsnämnden beslut om att anvisa mark för skola med tomträtt inom del av fastigheten Årsta 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB.
- 2013-06-13 godkände stadsbyggnadsnämnden start-pm för detaljplaneläggning. Under detaljplanearbetet omarbetades kvartersstrukturen för att möjliggöra en större park, ändrat läge för skolan samt till att möjliggöra för 900 bostäder.
- 2015-10-15 godkände exploateringsnämnden genomförande av projektet samt gav kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB.
- 2015-12-14 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av projektet inklusive exploateringsöverenskommelsen med överlåtelse av mark mellan exploateringskontoret, Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB.
- 2015-12-14 fattade kommunfullmäktige beslut om att anta detaljplanen. Detaljplanen vann laga kraft 2016-05-10.
- 2018-10-29 godkände exploateringsnämnden ett tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering som tillåter Ikano Bostad AB att söka bygglov på fem procent lägre yta än det som det tidigare övertalats om.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Kommunfullmäktige fattade 2015-12-14 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 214 mnkr för projektet samt försäljningsinkomster om 1 115 mnkr.

## Information utgiftsökning

Projektets utgifter har ökat i förhållande till genomförandebeslutet som togs i nämnden och

kommunfullmäktige 2015. Det är framför allt utgifter rörande markentreprenad, projektering och utredningar som har ökat.

Redan vid genomförandebeslutet 2015 bedömdes stadens budgeterade investeringsutgifter för allmän plats som osäkra eftersom utbyggnaden av området kommer att pågå under en 10-års period samt med en etappvis utbyggnad som kräver flera entreprenadupphandlingar. Till grund för genomförandebeslutet 2015 låg en kalkyl som baserades på en systemhandling för området i tidigt skede, innan mer detaljerade handlingar fanns färdiga. Nyckeltalen som användes vid tidig budgetering var inte helt anpassade för etappvis projektering och utbyggnad. Kalkylen som låg till grund för genomförandebeslutet tog heller inte hänsyn till det mycket stora samordningsbehov som uppstår med många stora entreprenader inom ett och samma område. Vidare har det tillkommit ökade investeringsutgifter på grund av byggnation av parken Årstabergsparken del 4 (Blockriket) som inte fanns med i genomförandebeslutet men som under projektets gång har blivit en del av Packrummet.

Därutöver har undersökningar av föroreningar visat på högre halter och en mera omfattande föroreningsutbredning än vad som tidigare var känt 2015. Utgifterna för sanering har därför blivit högre då det rör sig om en stor ökad mängd massor totalt.

För en mer detaljerad beskrivning av utgiftsökningen för olika utgiftskategorier jämfört med kalkyl och beslut från 2015 se bilaga 2.

### Information projektekonomi och inkomster

Rumpack Fastighets AB förvärvade år 2016 fastigheten Skyttevärdet som idag utgör kvarter 5 i projektet för 256 mnkr. Bolaget förvärvade även år 2018 fastigheten Kokgropen (kvarter 4) för 166 mnkr. Vidare har bolaget under 2021 förvärvat fastigheten Zachrisberg (kvarter 2) för 393 mnkr.

Kvarter 1 och 3 ska överlåtas år 2023 för en bedömd försäljningsinkomst om ca 352 mnkr respektive ca 35 mnkr.

Fastigheten Krönröset som Sjöviksskolan är byggd inom är upplåten med tomträtt till Sisab AB som betalar en årlig avgäld om 1 095 tkr.

Vid genomförandebeslutet budgeterades 16,5 mnkr för ledningskostnader. Ikano ska dock enligt gällande exploateringsavtal ersätta staden för kostnader som tillkommer utöver ledningsägarnas kostnader. Staden har hittills lagt ut för ca 37,7 mnkr som ska återbetalas av Ikano och ledningsärare.

Kontoret bedömer att projektet, trots ökade investeringsutgifter, kommer ge ett stort överskott till staden. Nettonuvärdet enligt detta förslag uppgår till 1 129 mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster jämfört med 633 mnkr i genomförandebeslutet från 2015. Det är främst på grund av att försäljningsinkomsterna har ökat med en kraftig ökning i markandsindex som gjort att projektet fortfarande är mycket lönsamt för staden. Försäljningsinkomsterna enligt detta förslag uppgår till ca 1 665 mnkr jämfört med försäljningsinkomster om ca 1 115 mnkr i genomförandebeslutet från 2015.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 mnkr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Trots att det uppkommit ökade investeringsutgifter för projektet har projektets nettonuvärde ökat i jämförelse med det tidigare genomförandebeslutet, vilket främst beror på ökade försäljningsinkomster än tidigare beräknat.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 129 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 1050 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).

En del av marken har upplåtits med tomträtt samt sålts och en del kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 5,84.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 526,9 mnkr, varav 206,8 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park samt anläggandet av torg.

Inkomsterna beräknas till ca 54 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ledningsinkomster, återställande av naturmark samt ersättning för lekpark från JM. Försäljningsinkomster som avser kvartersmark beräknas till 1 665,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 659,5 mnkr. Redan genomförda försäljningar uppgår till 830,0 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 397 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 293 procent.

En skuggkalkyl har också gjorts där Sisabs kostnader för skolan lagts in. Skuggkalkylen visar ett positivt nettonuvärde om 617 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas då uppgå till 159 procent. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas då till cirka 1003 mnkr.

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 ca 526,9 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 54,0 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>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-	-6,5	-	-	-34,6	-117,8	-526,9
Inkomster (exkl. försäljning)	206,8	24,2	52,6	108,6	2,5	0,0	54,0
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>-</b>	<b>17,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-32,1</b>	<b>-117,8</b>	<b>-473,0</b>
	<b>200,6</b>		<b>31,6</b>	<b>108,6</b>			
Försäljningsinkomst	830,0	405,2	0,0	430,4	0,0	0,0	1 665,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	max 1,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -12	år 2029
Reavinster/förluster	402,3	0,0	427,2	0,0	0,0	0,0	totalt 1659,5
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>403,4</b>	<b>1,1</b>	<b>428,3</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-1,2	-1,2	-1,8	-1,8	-1,9	mellan -1,9 och -2,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,7 och -2,3	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,9</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 4,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 14,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 659,5 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Utbyggnaden av projektets kvarvarande etapp (torg och stationsplats) i förhållande till kalkyl kan komma att fördyras på grund av dess komplexitet. Bland annat kan fördyringar av projektet uppkomma då det planeras att byggas nära tvärbana och järnväg samt att oväntade problem kan uppkomma under markentreprenaden. Vidare har staden inte upphandlat någon entreprenör för den kvarvarande entreprenaden än. Detta kan betraktas som en ekonomisk osäkerhet eftersom kalkylen inte tar hänsyn till marknadsläget.

Det finns enligt ovan risk för ändringar och tillägg under genomförandet på grund av det omfattande arbetet med markentreprenaden för gata, park och stationsplatsen samt eventuell sanering som kan uppkomma under entreprenadtiden. Om oväntade problem uppstår under entreprenaden kan det medföra till tidsförskjutningar för stadens arbeten och därmed vissa utgiftsökningar.

Ett normalt risktillägg på 30 % på kommande entreprenadkostnader finns med i nuvarande budgetkalkyl för att hantera eventuella oförutsedda poster samt ovanstående osäkerheter i projektet då arbetena ligger längre fram i tiden.

## Slutsats-ekonomi

Projektets utgifter har ökat i förhållande till genomförandebeslutet som togs i nämnden och kommunfullmäktige 2015. Det är framför allt den etappvisa utbyggnaden som tidigare beskrivits i detta tjänsteutlåtande som ökat utgifterna för projektet. Till grund för genomförandebeslutet 2015 låg en kalkyl som baserades på en systemhandling för området i tidigt skede, innan mer detaljerade handlingar fanns färdiga. Vidare har även parken Blockriket som tillkommit i projektet påverkat det ekonomiska utfallet.

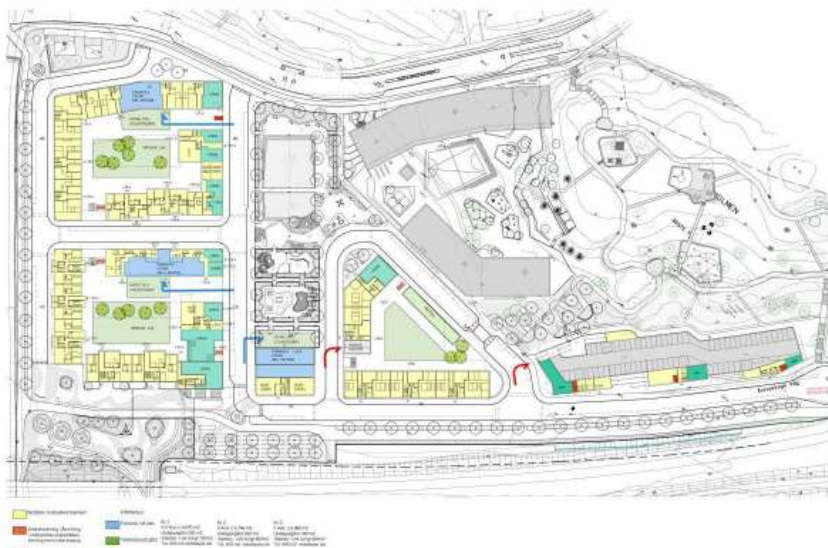
Sannolikheten att projektets utgifter ökar ytterligare i en större omfattning bedöms som relativt måttliga i nuläget med hänsyn till de risker som beskrivits under avsnittet ”Risker och Osäkerheter”.

## Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse och skola

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet tillför 900 lägenheter i ett kollektivtrafikhärläge och i ett läge där förutsättningar för cyklande är mycket goda. Projektet tillgodoser också behovet av en skola i området.

### Lokaler

Projektet möjliggör verksamhetslokaler i bottenvåningarna i samtliga kvarter. Förskolelokaler finns också placerade i bottenvåningarna i kvarter 1-3.



Placering av verksamhetslokaler.

Blå ytor = förskolor. Gröna ytor = övriga lokaler

### Miljö

Generellt sett så har undersökningarna visat på högre föroreningshalter och en mera omfattande föroreningsutbredning än vad som tidigare var känt. Kostnaderna har blivit höga då det rör sig om en ökad mängd massor totalt.

Området utsätts för buller främst från stambanan, Södra Länken och Sjöviksbacken. Byggnaderna har utformats på sådant sätt att aktuella riktvärden har kunnat uppnås samt att bostäderna kunnat erhålla god ljudkvalité. I Zachrisbergsparken har en ljusavskärmning byggts för att skydda mot buller från Sjöviksbacken.

Skolan har placerats så långt från stambanan som möjligt och bullerstörning har minimerats genom dess placering i skydd av punkthusen.

Risk för översvämning föreligger inte om man bortser från ramper till källarplan inne på fastighetsmark. Området ligger på en höjd med lägsta punkt 20 m över havet. Vid häftiga skyfall förväntas dagvattnet samlas i områdets lågpunkt vid pendeltågsstationen. Detta har beaktats i stadens planering av gator och infrastruktur.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

### Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har studerats under detaljplanprocessen. För att möjliggöra en ökad tillgänglighet har systemhandlingarna baserats på en genomtänkt höjdsättning.

### Påverkan på barn

Barnkonsekvensanalyser har utförts för att tillgodose barnens intressen och säkerhet i utbyggnaden av området. En förutsättning för projektet har varit att säkerställa att barn har god gång tillgänglighet till parker och aktivitetsytor. Årstabergsparken samt Zachrisbergsparken skapades för att öka tillgången och närheten till park. Gång- och cykelvägar har utformats för att vara så säkra som möjligt för boenden i området. Vidare ligger skolan i direkt anslutning till bostäderna vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

### Konstnärlig utsmyckning

Konst som redan byggts är ett konstverk i Zachrisbergsparken av Ulla West. Verket föreställer en typsnittskula från en IBM Selectric-skrivmaskin som introducerades 1961.

Ytterligare konst kommer att tillföras i samband med kommande entreprenad. Beräknad utgift uppgår till 934 tkr.

### Genomförandefrågor

#### Tidplan

Byggnation av den kvarvarande etappen som omfattar ny stationsplats, torg, cykelparkering, gång- och cykelvägar, cykelbro, kvarterspark med lekpark, träd, gator och ledningar planeras att påbörjas år 2022. Etappen planeras att vara slutförd



år 2023. Därefter återstår finplaneringsarbeten som beräknas vara slutförda år 2029.

## Risker och osäkerheter

Utbyggnaden av resterande allmän plats i projektet behöver göras med hänsyn taget till närheten till järnväg och tvärbana vilket kräver särskild varsamhet samt samordning med Trafikförvaltningen och Trafikverket. Utbyggnaden av resterande delar bedöms även innehålla byggtekniska utmaningar och osäkerheter bl.a. i form av spontning och varsam schaktning vilket kan komma bli fördyrande. En ytterligare osäkerhet och därmed risk är att byggnation kommer ske i närheten till Ikanos kvarter 1, vilket kräver ytterligare samordning vad gäller stadens och Ikanos respektive konstruktioner och tekniska lösningar.

## Kommunikation

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2021-08-24.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret föreslår att nämnden samt kommunfullmäktige godkänner investeringsutgifter om ca 526,9 mnkr, d.v.s. en ökning med 313 mnkr jämfört med det tidigare genomförandebeslutet. Utav den totala utgiftsökningen bedöms cirka 313 mnkr behövas till projektets kommande entreprenader för att färdigställa resterande delar av Zachrisbergsparken med lekpark samt anläggandet av ny stationsplats, torg, cykelparkering, gång- och cykelvägar, cykelbro, träd, gator och ledningar. Stadens arbeten är nödvändiga för att möjliggöra för försäljning av resterande kvartersmark som enligt detaljplan ska upplåtas för bostäder samt för att resterande allmänna ytorna ska kunna färdigställas och användas för avsett ändamål.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Beskrivning av utgiftsökningen för olika utgiftskategorier jämfört med kalkyl och beslut från 2015.