

**Handläggare**  
Johan Filipsson  
08-508 264 89

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-05-12

## **Markanvisning för bostäder, kommersiella lokaler och parkering inom fastigheterna Imröret 10, Fotot 2 och Örby 4:1 ”Önskehemsplan” i Högdalen till Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB, Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, handel och parkering inom fastigheten Imröret 10, Fotot 2 och Örby 4:1 till Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt ”Önskehemsplan”. upp till 13 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
johan.filipsson@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Britta Eliasson  
Enhetschef

## Sammanfattning

Staden arbetar sedan flera år tillbaka för att utveckla och utvidga Högdalens centrum. Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB (nedan kallat Niam) förvärvade tomträtterna i Högdalens centrum under våren 2021. Niam har inkommit med en ansökan där de önskar utöka byggrätten inom fastigheterna Imröret 10 och Fotot 2 och att de också ska omfatta bostäder. Därutöver önskar bolaget uppföra ett nytt kvarter med handel, bostäder och parkering inom del av Örby 4:1 (Önskehemsplan). Niams projekttid innebär att allmän besöksparkering och utrymme för inlastning förläggs i garage under mark.

Niams ansökan omfattar ny bebyggelse om totalt cirka 240 lägenheter (cirka 17000 kvm ljus BTA), varav cirka 90 bostadsrätter och cirka 150 hyresrätter. Därutöver föreslås nya handelsytor om totalt cirka 5000 BTA. Inom berörd del av Örby 4:1 ska bostäderna, handeln och undermarksanläggningen upplåtas med tomträtt. Avgälden för butiker är bestämd till 203 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2021-12-01. Den överenskomna avgälden för kommersiell parkering, är bestämd till 1300 kronor per plats och år i prisläge 2021-12-01. Nya bostäder inom Fotot 2 ska upplåtas genom tillägg till tomträttsavtal.

Kvartersmarken för bostäder inom Imröret 10 ska överlåtas med äganderätt till bolaget. Det överenskomna markpriset för bostäder är 12 500 kronor per kvm ljus BTA och är bestämt i prisläge 2021-12-01. Markvärdet för butiker är bestämt till 4 500 kronor per kvm ljus BTA i prisläge 2021-12-01. Från köpeskillingen ska avdrag göras med sammanlagt 39 067 000 kronor. Avdraget gäller under förutsättning att ny inlastning uppförs under mark.

Ärendet avser också ett inriktningsbeslut för projektet. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 6 miljoner kronor. En del av marken kommer att upplåtas med tomträtt och en del av marken kommer att säljas. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 95,3 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 43,7 miljoner.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-05-05 (Dnr E2021-04386).

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på projektet. Projektet innebär en utvidgning av dagens centrum och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket kollektivtrafikhärläge. Tillsammans med det pågående planarbetet på närliggande Rangstaplan innebär projektet att staden tar ett helhetsgrepp om stadsutvecklingen och parkeringsbehovet.

Markanvisningsområdet vid Önskehemplan domineras idag av hårdgjord markparkering och inlastningsytor. Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen och mål i stadens budget. Bebyggelsen kan öka tryggheten och trivseln i området och bidra till en blandad stad. Projektet innehåller både hyresrätter och bostadsrätter och en stor andel nya kommersiella lokaler. De kommersiella ytorna kommer generera flera nya arbetstillfällen. Förslaget bygger på att norra delen av Önskehemsgatan stängs av. I kommande arbete behöver den förändrade trafikföringen utredas.

Kalkylen visar på ett projekt med lågt nuvärde. En god kostnadskontroll kommer krävas. Eftersom flera av stadens mål för att stärka Högdalen centrum handlar om att skapa mer attraktiva och trygga allmänna platser, anser kontoret att projektet är angeläget trots att nuvärdet är lågt.

## **Bakgrund till markanvisningen**

### **Allmänt om Högdalen**

Högdalen planerades under 1950-talet som en ABC-stad (Arbete-Bostad-Centrum). Det innebär att arbete och centrumfunktioner koncentrerades till tunnelbanestationens närhet i en tät bebyggelse med torgbildningar och gångstråk. Bostäderna runt centrum placerades i en öppnare och glesare struktur. Området kännetecknas av två skalor, högre punkthus och lägre lamellhus. Centrum byggdes om 1994-95 och delar av Högdalsgången fick tak och fasaderna förändrades. Under 2000-talet har flera bostadsprojekt genomförts i centrumets närhet.



Översiktbild, Högdalen Centrum med omnejd

## Stadens planering i Högdalen Centrum

2011-08-18 tog stadsbyggnadsnämnden startpromemoria för programarbetet för Högdalens centrum. Området utreddes och ett utkast till programhandling upprättades. Stadsbyggnadskontoret beslutade senare att avbyta programarbetet för att istället starta ett detaljplanearbete.

Åke Sundvall Projekt AB erhöll markanvisning för delar av Rangstaplan 2012 och ett planförslag som syftade till att möjliggöra bostäder, torgstråk, verksamhetslokaler och parkering i garage var på samråd under våren 2020. Tidplan och utbyggnad av Rangstaplan är beroende av den nu aktuella markanvisningen på Önskehemsplan, och särskilt av den planerade markanvisningen för ett större parkeringsgarage under Rangstaplan.

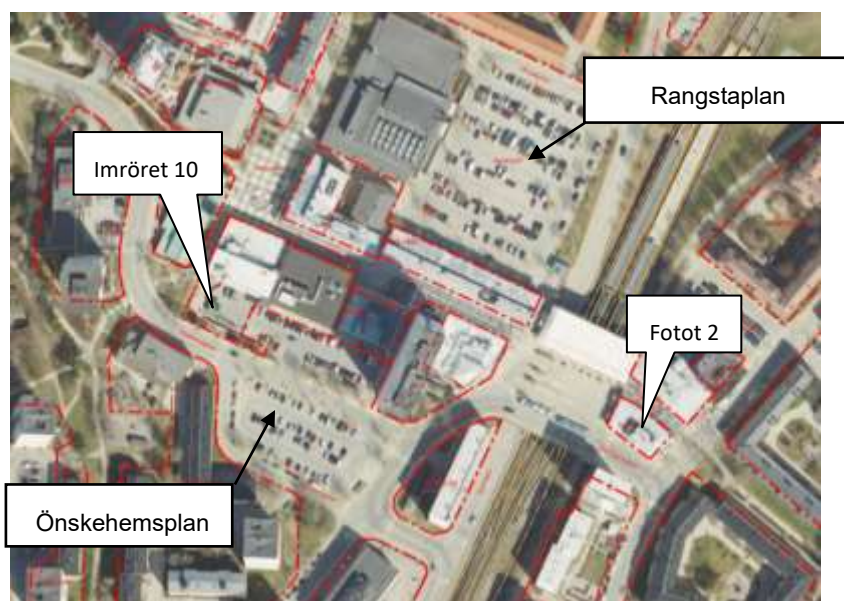
## Jämförelseförfarande

Både Önskehemsplan och Rangstaplan är idag platser för trafik och markparkering. Platserna kan frigöras för ny bebyggelse och förbättrade offentliga miljöer genom att huvuddelen av parkeringen förläggs under mark.

I juli 2020 bjöd staden in byggherrar, som tidigare har visat intresse för att utveckla Högdalen, till att medverka i ett jämförelseförfarande inför direktanvisning för ny stadsbebyggelse vid Önskehemsplan och del av Rangstaplan. Sex aktörer deltog. Dessa var Citycon, Selvaag, JM, Åke Sundvall, Familjebostäder och Bonava. Jämförelseförfarandet syftade till att välja den byggherre som hade den bästa idén för ny bebyggelse, på Önskehemsplan och del av Rangstaplan, och förmåga att genomföra den.

Stadens ursprungliga tanke var att åstadkomma en större parkeringsanläggning under Rangstplan. Men denna lösning visade sig, i jämförelseförfarandets slutskede, vara mycket svår att åstadkomma. Inget av de inlämnade bidragen löste heller helt och fullt uppgiften att ta om hand båda platserna.

Mycket sent under jämförelseförfarandet så bytte centrum ägare. Niam förvärvade tomträtterna i Högdalen centrum under våren 2021. Niam har lämnat in ett eget bidrag och projektidé som på många sätt motsvarar det material som lämnats in tidigare av de andra aktörerna. Som centrumägare har Niam andra möjligheter att ta sig an utvecklingen i Högdalen centrum jämfört med andra aktörer.



Översiktbild, Högdalen Centrum

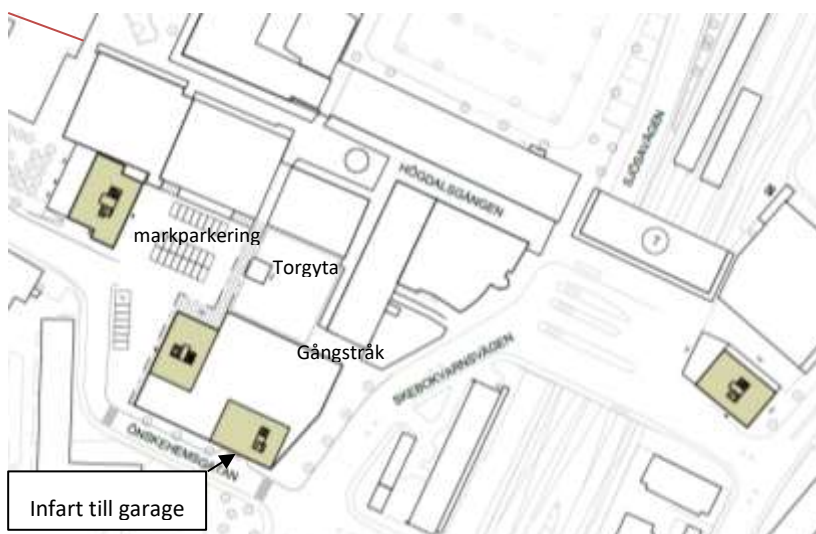
### Projektidé från ny centrumägare

Niam önskar utveckla sina tomträttsfastigheter i Högdalen Centrum. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bebyggelse om totalt cirka 240 lägenheter (cirka 17000 kvm ljus BTA), varav cirka 90 lägenheter avser bostadsrätter och cirka 150 hyresrätter. Därutöver föreslås nya handelsytor om totalt cirka 5000 BTA och utrymme under mark för parkering och hantering av varor till centrum.

Bolagets projektidé omfattar ny bebyggelse inom tomträttsfastigheterna Imröret 10 och Fotot 2 samt på närliggande Önskehemsplan inom Örby 4:1. Bolaget föreslår att nuvarande markparkering och inlastningsytor vid Imröret 10 och

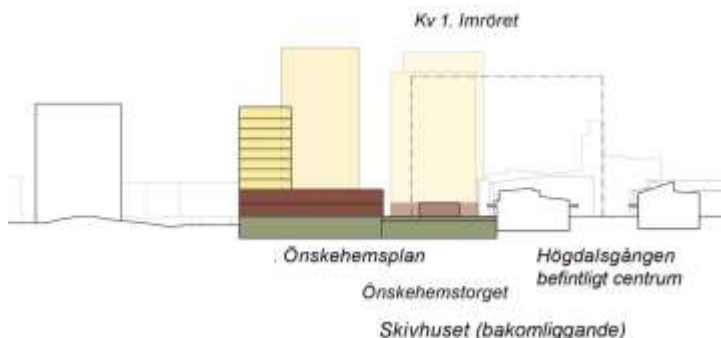
Önskehemsplan ersätts av ett nytt centrumkvarter och nya stadsrum. Parkering och inlastning placeras under mark i två plan. Avsikten är att utrymmet för parkering och inlastning byggs samman med befintlig undermarknanläggning. Ovanpå garaget föreslås handelsytor i två plan och ovanpå handeln placeras bostäder. Önskehemsgatans norra gren föreslås bli ett gångstråk. Viss parkering för bilar och cyklar i markplan kvarstår.

Inom det pågående projektet på Rangstaplan har staden utrett parkeringsbehovet i Högdalen centrum. Projektidén från Niam innebär att merparten av behovet av allmän besöksparkering invid Önskehemsplan ordnas i nytt garage. Därutöver behålls viss markparkering i området. Parkeringsbehovet på Rangstaplan tas om hand inom projektet för Rangstaplan. Sammantaget innebär de båda projekten att staden tar ett helhetsgrepp om Högdalen centrum och parkeringsfrågan. Fortsatt samordning ska ske mellan projekten.



*Tidig projektidé, Niam/Equator Stockholm AB*

*Skissen visar i stora drag bolagets förslag till projektets utformning. De grå rutorna visar högre huskroppar med bostäder. Kvarteret på Önskehemsplan och torgytan norr om detta underbyggs med garage.*



Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts. Bolaget Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB och dess moderbolag NiamVII Community Centres AB ingår i koncernen Niam AB. Niam har under 2020 fått en markanvisning för kontorsändamål.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden tar beslut om att ge markanvisning till Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Enligt stadens statistik för området så har Högdalen en befolkning om cirka 10 100 personer, varav en jämn fördelning mellan kvinnor och män. Av områdets totalt 5100 bostäder, så finns det en övervikt av tvåor och treor. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är ungefär 55/45%. Inom hyresrättsbeståndet är fördelningen ganska jämn mellan allmännyttan och övriga hyresvärdar.

Gällande plan för markanvisningsområdet inom del av Örby 4:1 på Önskehemsplan anger användningen gatumark. Området utgörs idag av markparkering. Trafikkontoret ansvarar för underhåll och drift. För de befintliga tomträttsfastigheterna Imröret 10 och Fotot 2 anges centrumändamål.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

### Markanvisning

Utifrån ovan beskrivna projektidé föreslås Niam få en markanvisning för del av Örby 4:1 (Önskehemsplan) för cirka 100 lägenheter (cirka 7500 kvm ljus BTA bostäder) i flerbostadshus ovanpå handelsytor om cirka 4000 BTA. Bostäderna, handeln och undermarksanläggningen ska upplåtas med tomträtt.

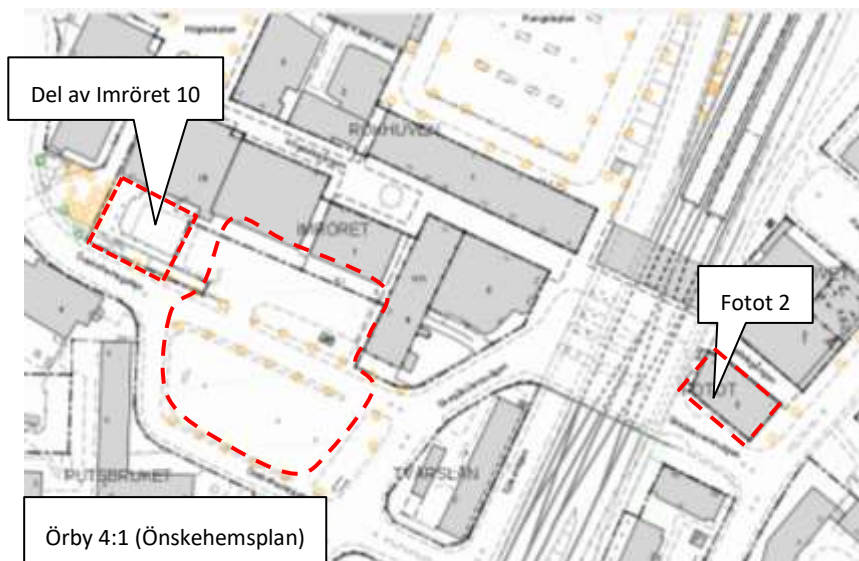
Kvartersmarken för bostäderna ska upplåtas med tomträttsavtal enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Avgälden för butiker, är bestämd till 203 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2021-12-01.

I överenskommets markanvisningsavtal anges vilka huvudprinciper som ska gälla. Det innebär bland annat att bolaget i huvudsak ska följa den projekttidplan som lämnats in vid markanvisningsansökan. Det ska finnas minst 96 allmänna parkeringsplatser vid Önskehemsplan, dels i garage och dels som markparkering. I avtalet anges att minst 70 parkeringsplatser i garaget ska vara avsedda för allmän besöksparkering till centrumområdet. Den överenskomna avgiften för denna kommersiella parkering, är bestämd till 1300 kronor per plats och år i prisläge 2021-12-01. Avtalet anger också att bolaget ska anordna och bekosta en tillgänglig och publik entré från parkeringsanläggningen till den ovanpåliggande torgytan. Bolaget ska upplåta utrymme för elnätstation i garaget.

Inom del av tomträttsfastigheten Imröret 10 föreslås bolaget få en markanvisning för cirka 90 lägenheter (cirka 6100 kvm ljus BTA) i flerbostadshus med handel i bottenvåning. Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till bolaget. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Det överenskomna markpriset för bostäder är 12 500 kronor per kvm ljus BTA och är bestämt i prisläge 2021-12. Markvärdet för Butiker, är bestämd till 4 500 kronor per kvm ljus BTA i prisläge 2021-12-01.

Från köpeskillingen ska avdrag göras med sammanlagt 39 067 000 kronor (avseende rivningskostnader, kostnader för uppförande av ny inlastning samt reduktion på grund av att det endast finns en möjlig köpare). Avdraget gäller under förutsättning att ny inlastning uppförs under mark. Om inlastning uppförs på annat sätt ska den del av avdraget som avser kostnader för uppförande av ny inlastning omprövas för att spegla de nya förutsättningarna.





*Streckad markerad yta visar ungefärlig utbredning för markanvisningsområdena inom del av Örby 4:1, del av Imröret 10 och Fotot 2*

Inom tomträttsfastigheten Fotot 2 föreslås Bolaget få markanvisning för att ersätta befintlig byggnad och med ett nytt bostadshus med handel i bottenvåning. Förslaget omfattar cirka 50 lägenheter i flerbostadshus (cirka 3500 kvm ljus BTA) och handel i bottenvåning. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Kvartersmarken för bostäderna ska upplåtas med tillägg till tomträttsavtal enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Avgälden för butiker, är bestämd till 203 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2021-12-01, det vill säga samma nivå som för Önskehemsplan.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet hanterar ärendet 2022-05-05 (Dnr E2021-04386).

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut) ett positivt nettonuvärde om 6 miljoner kronor motsvarande 22 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

En del av marken kommer att upplåtas med tomträtt och en del av marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 5,0. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 95,3 miljoner, varav 0,7 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Enligt kontorets nuvarande bedömning är den största utgiften förändringar av gatumark invid det nya kvarteret. Projektkalkylen innehåller en kostnad för att kunna bredda Södra Önskehemsgatan, så att körbanan blir något bredare än idag. Därutöver finns utgifter för ledningsflytt, som framför allt innefattar flytt av befintlig elnätstation. Bolaget ska enligt avtal upplåta utrymme för elnätstation i den blivande undermarksanläggningen och bekosta byggandet av utrymmet i undermarksanläggningen samt de anpassningar i den egna konstruktionen som krävs. Staden har utgifter för den torgyta som planeras norr om det nya kvarteret. Staden står även för anslutningsavgift till den blivande tomträttsfastigheten

Försäljningsinkomster som avser del av Imröret 10 beräknas till 43,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 42,4 miljoner kronor.

---

<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).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till cirka 300 000 kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt likvärdigt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 95,3 miljoner kronor 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>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-1,2	-2,6	-3,3	-3,2	-84,2	-95,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,2</b>	<b>-84,2</b>	<b>-95,3</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	43,7	43,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	max 1,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,3	år 2032
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	42,4	0,0	totalt 42,4
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>44,2</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 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>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,8 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 42,4 miljoner.

## 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.

Föreslagen ändrad trafikföring runt Önskehemsplan behöver utredas, projekteras och fungera trafikalt under byggtid. Körbanan på den Södra delen av Önskehemsplan behöver breddas. Projektets utgifter för förändringar av gatumark beror på hur gatuförändring ska genomföras. Trafikförändringen kan påverka exploateringsgraden i projektet i viss mån. Projektet är dock som mest känsligt för en eventuell minskad exploateringsgrad inom del av Imröret 10, den del som avser friköp av mark. Exploateringsgraden inom Imröret 10 bedöms inte påverkas av åtgärder på gatumark.

## Slutsats-ekonomi

En förutsättning för projektet är att det ska ha ett positivt nuvärde och täcka sina egna utgifter. Stadens utgifter för att genomföra investeringar i ny allmän platsmark finansieras genom inkomster från markförsäljning och från avgälder från tomträttsupplåtelser.

Intäkterna och inkomsterna i projektet bedöms räcka för de investeringar i allmänna platser som är nödvändiga. En god kostnadskontroll kommer krävas eftersom kalkylen visar på ett lågt nuvärde. Generellt gäller att de investeringar som är nödvändiga eller bidrar mest till att uppnå projektmålen prioriteras högst. Projektet bär kostnader för bland annat gatuförändring, flytt av elnätstation och tillskapande av torgyta. Om de ovanstående investeringarna visar sig bli billigare än dagens uppskattning och en del risker inte faller ut kan projektet prioritera högre standard på gatu- och torgmiljö.

Projektet möjliggör en stor mängd bostäder i ett mycket kollektivtrafikhögt område. Projektet avser byggnation på ytor som idag används som markparkering. Inga rekreativa- eller ekologiska värden riskeras.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande. Sammantaget ger projekten ett välbehövligt tillskott av både hyreslägenheter och bostadsrätter i ett mycket bra kommunikationsläge. Totalt innehåller projektet cirka 240 lägenheter. Projektet innebär blandade upplåtelseformer. Fördelningen HR/BR blir totalt cirka 65/35 procent.

Projektet stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner och strategier. I översiktsplanen är Högdalen utpekad som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Det är positivt om centrum kan utvecklas med mer service, fler funktioner och fler bostäder. Det är i linje med stadens ambitioner att bygga på redan exploaterad mark och på markparkeringar vid centrum. Därutöver ligger området inom ett så kallat strategiskt samband, ett samband som är viktigt att förstärka för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Projektet utnyttjar närheten till kapacitetsstark och attraktiv kollektivtrafik.

## Arbetsplatser och lokaler

En viktig målsättning är att projektet ska leda till ett utvidgat centrum med nya lokaler och förbättrade och nya mötesplatser. Fler stråk än Högdalsgången får levande bottenvåningar, hög entréäthet och lokaler. Tillkommande bostadsbebyggelse ger ett större kundunderlag till centrumet och stärker på så sätt centrumets fortlevnad och möjlighet att utvecklas.

Det blivande projektet bidrar till stadens mål om ökat antal arbetsplatser i form av nya lokaler för handel. Projektet innehåller en relativt stor andel nya lokaler, preliminärt 5000 BTA. Handelsytorna uppskattas föra med sig cirka 27 nya arbetsplatser.

Därutöver ska Bolaget och Staden tillsammans verka för att planlägga för cirka 6 lägenheter i gruppbofast enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Det innebär 6-8 anställda.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Flera utredningar har tagits fram i det pågående närliggande detaljplaneärendet på Ransgtaplan, bland annat avseende risk-, buller- och markförhållanden och parkeringsbehov. Flera motsvarande utredningar är aktuella att ta fram för det nu aktuella projektet.

Projektet tar inte rekreativa eller ekologiska värden i anspråk. Projektet innebär exploatering av redan hårdgjord yta, inga ytterligare hårdgjorda ytor tillkommer. Större grönområden finns i närliggande Önskestråket och Bandängen. Utmed Önskehemsgatan och på Rangstaplan finns ett antal befintliga träd att beakta i fortsatt planering.

Områdena som är aktuella för markanvisning har idag mycket begränsade möjlighet till naturlig infiltration. Projektet bedöms inte försvåra möjligheterna till omhändertagande av dagvatten, utan tvärtom finns en chans att kunna skapa bättre förutsättningar för dagvattenhantering. Markanvisningsområdet på Önskehemspan har används för parkering under många år. Det finns potentiellt förorenad mark i området. En markmiljöundersökning ska tas fram.

Ny bostadsbebyggelse på Önskehemspan behöver hantera bullersituationen på platsen. Området omgärdas av gator och trafikeras av busstrafik. Genom närheten till tunnelbanans spår

kan det även finnas risk för stomljud och vibrationer i området. Önskehemsplan kan även vara utsatt för industribuller från de fläktar som finns på närliggande centrumbyggnader. Projektet bedömer att det går att få till tillräckligt goda boendemiljöer genom rätt placering och utformning av byggnaderna

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas eftersom inga ekologiska och rekreativa värden påverkas av den föreslagna markanvisningen. Åtgärder för att skapa fler gröna inslag på allmän plats kommer studeras under planprocessen. Idag finns ett antal träd inom projektområdet. Flera av dessa träd har dåliga växtförutsättningar, vilket också syns på deras ojämna växtsätt. Vid nyplantering kan staden skapa bättre förhållanden åt träd.

### Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

### Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och för personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för - Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Högdalens centrum har generellt sett god tillgänglighet inom centrumområdet, med undantag för vissa gångbanor med något kraftig lutning. Den tillkommande mark som föreslås anvisas innehåller inga större nivåskillnader. Tillgänglighetsfrågorna för markanvisningsområdena ska studeras inom detaljplanarbetet.

Nya allmänna platser och vistelseytor och entréer intill kommande bebyggelse ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid genomförande av nybyggnation gäller det att genom utformning stärka offentligheten, orienterbarheten och framkomligheten.

### Påverkan på barn

Inom Högdalens centrala delar råder det idag brist på platser som är anpassade för yngre barns utevistelse. Enligt "Landskap- och barnkonsekvensanalys för Högdalen från 2012" framgår att barn i alla åldrar upplever ett obehag att passera centrum överlag

kvällstid. Markanvisningsområdet på Önskehemsplan används idag uteslutande som uppställningsplats för bilar. Genom att merparten av behovet av besöksparkering placeras under mark kan nya ytor tillkomma som är mer lämpliga för barn. I planprocessen kommer förutsättningar för barns utevistelse och möjlighet till lek studeras mer noggrant

## 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.

Enligt det framtagna underlaget *Lägesbild Samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm* (framtaget av lokalpolisområdet Globen och Farsta, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningen) har det framkommit i dialoger som Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltningen och lokalpolisen genomfört att kvinnor generellt är mer otrygga än män och äldre personer är mer otrygga än yngre i Enskede-Årsta-Vantör bland annat i Högdalen. I Högdalens centrum beskriver också både medborgare och personal att centrum och området runt tunnelbanan är otryggt av flera skäl då det förekommer öppen narkotikaförsäljning och många påverkade personer både ungdomar och vuxna vistas där.

Konsekvenser av projektet utifrån ett jämställdhetsperspektiv baseras på dagens användning. Markanvisningsområdet på Önskehemsplan består idag av en stor yta för markparkering. Området är tillgängligt för alla, men nyttjas uteslutande av bilister. Ett genomförande av projektet kommer innebära flera mötesplatser, målpunkter och bostäder i nära anslutning till kollektivtrafik. Dessa förändringar kommer att bidra till en tryggare miljö, vilket är positivt ur ett jämställdhetshänseende. Fokus i projektet kommer att ligga på att skapa trygga miljöer där alla känner sig välkomna och där orienterbarheten förbättras. Trygghetsskapande åtgärder kan vara förbättrad belysning och ökad närvaro i det offentliga rummet. Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet.



## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I genomförandebeslut kommer medel och konstnärlig gestaltning att redovisas närmare.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Preliminärt kan detaljplanen antas Q1 2026 och då ska överenskommelse om exploatering tecknas med exploitören. I samband med tecknande av överenskommelse om exploatering ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut och besluta om markförsäljning.

Planeringen av genomförandet inom kvartersmark och inom allmän plats behöver ordnas i lämpliga skeden och etapper. Ett genomförande bedöms kunna påbörjas år 2026. Samordning med projektet på Ransgtaplan, dess planering och genomförande, ska ske i det fortsatta arbetet. Genomförandet på Rangstaplan bedöms kunna ske före ett genomförande på Önskehemsplan.

### Risker och osäkerheter

Flera frågor och miljöaspekter är undersökta inom det pågående arbetet för Rangstaplan, vilket i viss mån kan effektivisera och underlätta planläggningen för markanvisningsområdena vid Önskehemsplan. Men det finns risker och beroenden som kan påverka tidplan och budget för det fortsatta arbetet:

- Föreslagen ändrad trafikföring behöver utredas. Trafiken behöver fungera även under byggtid.
- Bebyggelsen placering måste ta hänsyn till framkomligheten för bussar och trafikförvaltningens behov av utökad kapacitet i bussterminalen
- Eventuell biotopskydd för befintliga träd kan kräva särskilda motiv och dispens.
- Övriga fördröjning av erforderlig ledningsflytt
- Osäkra mark- och grundförhållanden

### Kommunikation

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Exploateringskontoret har haft ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret under planeringen av markanvisningen.

Stadsutveckling vid Önskehemsplan och tillkomsten av ett nytt parkeringsgarage kan komma att innebära ändrade trafikrörelser och ett förändrat ansvar för trafikkontoret, som är huvudman för stadens gator.

Staden och trafikförvaltningen har haft tidig dialog om bussterminalen i Högdalen centrum. I takt med att Högdalen växer kommer kapaciteten i dagens bussterminal att vara otillräcklig. En framtida utvidgning av bussterminalen ingår som en planeringsförutsättning på Önskehemsplan. Markanvisningen ska inte omöjliggöra en eventuell framtida utvidgning av bussterminalen. Fortsatt dialog med trafikförvaltningen kommer ske inom projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning/socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Byggaktören är informerad om detta önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar till att utveckla Högdalen centrum som helhet. Projektet innebär en utvidgning av dagens centrum och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder till stadsdelen i ett mycket kollektivtrafknära läge. Högdalens centrum är en kulturhistoriskt intressant miljö och genom att centrum utvidgas söderut kan dagens bebyggelsestruktur kring Högdalsgången behållas i huvudsak intakt.

Markanvisningsområdet vid Önskehemsplan domineras idag av hårdgjord markparkering och inlastningsytor. Området har en karaktär av baksida. Ett genomförande av projektet innebär att det skapas nya inramade torgytor och gångstråk. Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen och mål i stadens

budget. Bebyggelsen kan öka tryggheten och trivseln i området och bidra till en blandad stad.

Bolagets projektidé bygger på att norra delen av Önskehemsgatan stängs av. Denna lösning öppnar upp för att kunna placera nya busshållplatslägen utmed Skebokvarnsvägen i framtiden, och på så vis utöka kapaciteten i dagens bussterminal. I kommande arbete behöver trafikförvaltningens framtida behov av hållplatslägen och den förändrade trafikföringen utredas närmare.

Projektet innehåller både hyresrätter och bostadsrätter och en stor andel nya kommersiella lokaler. Kalkylen visar på ett projekt med lågt positivt nuvärde. Eftersom flera av stadens mål för att stärka Högdalen centrum handlar om att skapa mer attraktiva och trygga allmänna platser, anser kontoret att projektet är angeläget trots det låga nuvärdet.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal