

**Handläggare**  
Denise Silveti Bustillos  
08-508 264 34

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-05-12

## **Markanvisning för parkeringsanläggning inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Åke Sundvall Projekt AB. Reviderat Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringsanläggning inom fastigheten Örby 4:1 till Åke Sundvall Projekt 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 Rangstaplan/Högdalen centrum upp till 12,3 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 34  
Växel 08-508 276 00  
denise.silveti.bustillos@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

Planering för en utveckling av Högdalens centrumområde har pågått länge. På Rangstaplan inom centrumområdet har Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallat bolaget, två markanvisningar från 2012 och 2016 omfattande sammanlagt cirka 270 bostäder. Nu föreslås bolaget också få en markanvisning för ett

parkeringsgarage för minst 98 allmänna parkeringsplatser under Rangstaplan, vilket möjliggör att den stora parkeringsytan på Rangstaplan kan bli torg och en mer innehållsrik centrummiljö.

Bolaget föreslås bygga och äga parkeringsanläggningen. Fastigheten för parkeringsanläggningen upplåts med tomträtt till bolaget efter fastighetsbildning. Den överenskomna avgälden för denna kommersiella parkering, är bestämd till 1300 kr per plats och år i prisläge 2021-12-01. Parkeringsanläggningen får också, utöver de allmänna parkeringsplatserna även innehålla boendeparkering, vilket kan möjliggöra ett samutnyttjande.

Expertrådet kommer att ha behandlat ärendet 2022-05-05.

Ärendet avser även ett reviderat inriktningsbeslut för hela projektet Rangstaplan/Högdalens centrum - omfattande kostnader för utredningar och investeringar i allmän plats. Ett reviderat inriktningsbeslut är nödvändigt då förväntade utgifter ökat mer än 15%. Även förväntade intäkter har ökat för projektet, varför kontoret bedömer att projektet bär sina kostnader med ett nettonuvärde i balans. Det har gått åtta år sedan ett reviderat inriktningsbeslut fattades för projektet. De uppskattade utgifterna för utredningar och för anläggningarbeten i gata har ökat och eftersom merparten av parkeringen förläggs under mark behövs investeringar i torg- och centrummiljöerna ovan mark. Projektet bär även tidigare utredningskostnader från programarbete för Högdalen.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar nettonuvärde om 0 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 60 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

Parkeringsanläggningen kommer att ingå i pågående detaljplanearbete på Rangstaplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret bedömer att projektet möjliggör en utveckling av Högdalen genom att kollektivnära hårdgjorda ytor frigörs för stadsutveckling genom förläggning av markparkering under mark. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge

ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som investeringar i allmän plats ökar både attraktiviteten, trivseln och tryggheten i området.

## 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.

I Stockholms översiktsplan framgår att de stora stadsutvecklingsmöjligheterna i stadsdelarna främst ska tas tillvara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum samt längs befintliga gator såsom Sjösavägen (Kapitlet Utvecklingsmöjligheter för Enskede-Årsta-Vantör). Högdalen ingår i ett av Översiktsplanens strategiska samband omfattande Bandhagen-Högdalen-Rågsved som ska stärkas genom utveckling.



*Översiktbild, Högdalen Centrum med omnejd*

Rangstaplan består idag av en stor markparkeringsyta avsedd för allmän besöksparkering. Planarbete för Rangstaplan påbörjades 2014 och detaljplaneförslaget var ute på samråd våren 2020. Planförslaget syftade till att möjliggöra cirka 350 hyreslägenheter, torgstråk och verksamhetslokaler. En parkeringsutredning visade att 98 allmänna parkeringsplatser behövdes på Rangstaplan. I det förslaget skulle 30 parkeringsplatser lösas i garage och övriga kvarstå som markparkeringsplatser. Parkeringen för de nya bostäderna föreslog lösas i garage under bebyggelsen.

Bolaget har under 2021 inkommit med en ansökan om markanvisning för en parkeringsanläggning under Rangstaplan med minst 98 allmänna parkeringsplatser, i direkt anslutning till bolagets markanvisningar för bostäder på Rangstaplan. Bolaget vill skapa ett effektivt större garage under Rangstaplan med samutnyttjande av allmän parkering och boendeparkering för de nya bostäderna. Genom att huvuddelen av markparkeringsytan förläggs i garage kan större delen av Rangstaplan omvandlas till torg.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts. Bolaget har de genomförandemässiga förutsättningarna varför bolaget föreslås få en markanvisning för en parkeringsanläggning under Rangstaplan.

Ingen annan aktör har ansökt om att bygga garage under Rangstaplan för allmän besöksparkering.

Bolaget har under 2020 fått sex markanvisningar för bostäder om totalt 415 lägenheter och under 2021 fått fyra markanvisningar om totalt 300 lägenheter. Markanvisningar innefattar både hyresrätter och bostadsrätter.

För området som underbyggs av föreslagen parkeringsanläggning gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för gatumarkändamål. Området utgörs idag av markparkeringsyta avsedd för allmän besöksparkering till centrumområdet. Trafikkontoret ansvarar för underhåll och drift.

## Tidigare beslut

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 ersätta det med detaljplanearbete (DNR 2011-05427-53).

2012-11-22 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa 80-90 hyreslägenheter och 60-70 studentlägenheter på del av Örby 4:1, slänten mellan Rangstaplan och Sjösavägen i Högdalens centrum, till bolaget. I februari 2013 tog kontoret ett inriktningsbeslut på delegation, omfattande ca 9,4 mnkr (DNR 2012-513-01612).

2014-02-06 tog stadsbyggnadsnämnden beslut om startpromemoria för 90 hyreslägenheter och 90 studentlägenheter för del av Örby 4:1 (DNR 2013-13851).

2016-09-22 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa ytterligare 90 hyreslägenheter inom fastigheten Örby 4:1 på Rangstaplan till bolaget intill deras befintliga markanvisning. Tillsammans med markanvisningen från 2012 omfattar projektet cirka 270 lägenheter. Bolaget åtog sig även att samarbeta med Stockholm Parkering för att möjliggöra parkering för bostäder och centrumbesökare. I samband med markanvisningen beslutade exploateringsnämnden om ett reviderat inriktningsbeslut för projektet omfattande 14,6 mnkr (E2012-513-01612).



*Planområdet Rangstaplan markerat med röd ring*



## Lägesredovisning, pågående projekt Rangstaplan

Utifrån markanvisningar från 2012 och 2014 togs ett planförslag fram som var ute på samråd under våren 2020. Rangstaplan är idag är en plats för trafik och markparkering med ca 240 allmänna parkeringsplatser på gatumark.



*Ortofoto Högdalens centrumområde*

Planförslaget syftade till att möjliggöra cirka 355 bostäder, lokaler i bottenvåning och torgstråk på östra och norra delen av Rangstaplan markparkeringsyta. Ianspråktagen allmän markparkering skulle ersättas av bolaget med 30 parkeringsplatser i garage under mark och 70 stycken parkeringsplatser skulle finnas kvar på Rangstaplan som markparkering. Bostädernas parkeringsbehov löstes under de nya byggnaderna med gemensam in- och utfart från Sjösavägen. Det ingick även en cykelbana längst delar av Sjösavägen. Samrådsförslaget var anpassat för att i en framtid möjliggöra ett större garage under Rangstaplan.



*Samrådsförslaget, flygvy över Rangstaplan med omnejd*

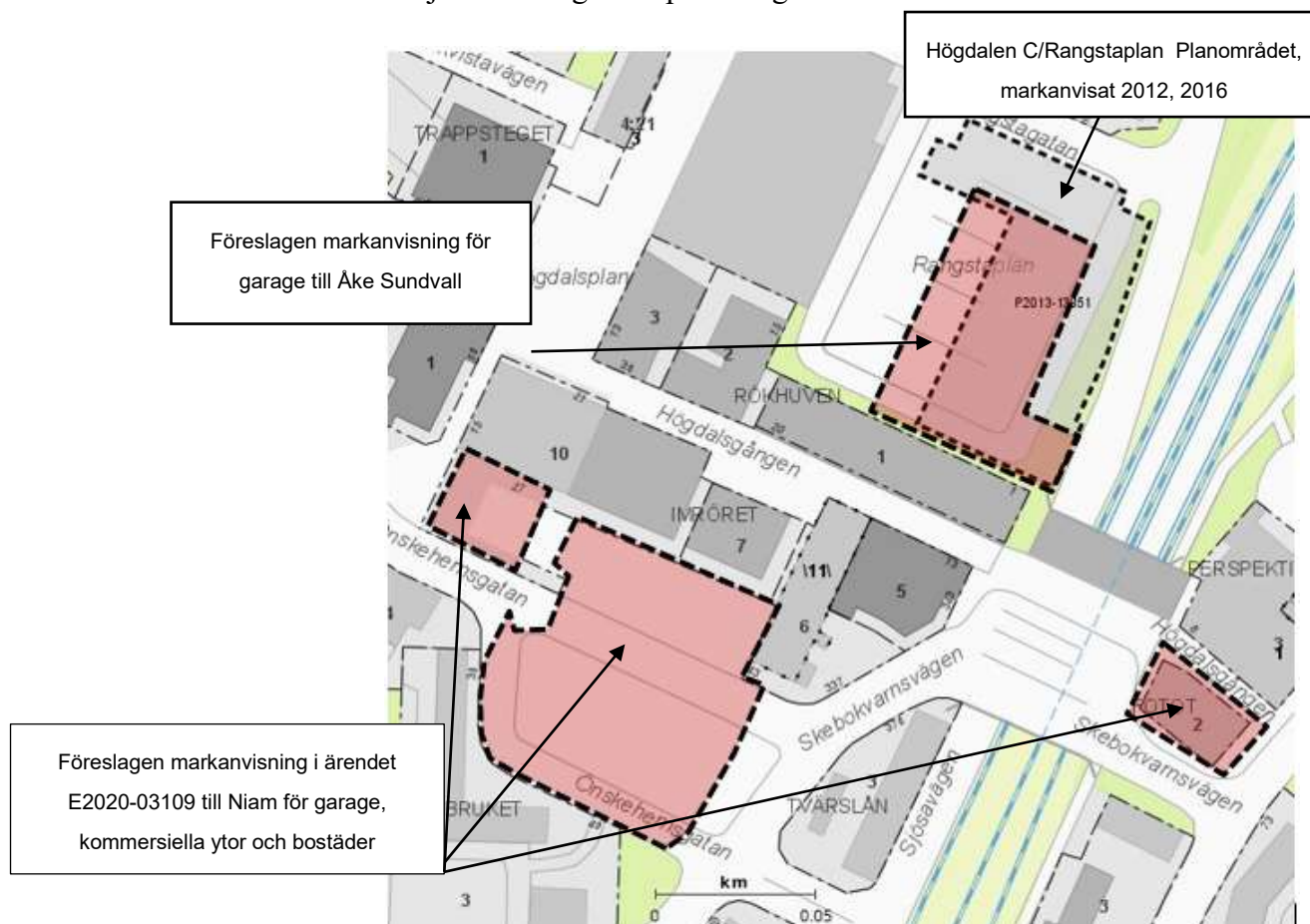
## **Parkering i Högdalen centrum och koppling till fortsatt centrumutveckling**

Hantering och ersättning av den stora markparkeringsytan på Rangstaplan har varit en komplex fråga i projektet. Majoriteten av de stora markparkeringsytorna i centrum ligger idag på gatumark och har två-timmar avgiftsfri parkering på vardagar dagtid, i övrigt är det avgiftsfritt så som det är i hela Högdalen.

Inför samråd togs en övergripande parkeringsutredning fram där en inventering och nummerskrivning genomfördes av parkerade bilar i hela centrumområdet. Parkeringsutredning visade ett parkeringsbehov för Rangstaplan om 98 platser, för det korttidsbehov som besöksparkering på Rangstaplan är till för. Kontoret har sökt lösningar för att ersätta fler parkeringsplatser i en större garagelösning än samrådsförslaget, men det har varit svårt för staden att få ihop ett sånt förslag med de ekonomiska förutsättningar som finns i Högdalen. Kontoret har fört samtal med Stockholm Parkering och tidigare centrumägare Citycon men inte heller för dem har kalkylen gått ihop.

Nu har bolaget ansökt om att bygga ett större garage under Rangstaplan innehållande minst 98 allmänna besöksparkeringsplatser för centrumområdet, eventuellt i viss mån samutnyttjade med bolagets hyresbostäder. Samtidigt har den nya centrumägaren Niam ett förslag om att lösa behovet av besöksparkering i garage på Önskehemsplan i samband med egen

centrumutveckling och nya bostäder, vilket föreläggs nämnden i ett annat ärende. Genom att majoriteten av besöksparkeringen förläggs under mark på både Rangstaplan och Önskehemsplan möjliggörs en utveckling av hela centrumområdet med bostäder, kommersiell service och större satsningar på den offentliga miljön samtidigt som parkeringsbehovet säkras.



### Fortsatt planarbete Högdalen centrum

Samrådsförslaget för Rangstaplan har under 2021 bearbetas med beaktande av inkomna synpunkter under samrådsperioden. Föreslagen markanvisning för garage till Åke Sundvall kan inkorporeras i pågående detaljplanarbete för Rangstaplan.

Samrådsredogörelsen för Rangstaplan och start-PM för Niams projekt på Önskehemsplan, som redovisas för exploateringsnämnden för beslut om markanvisning 2022-05-12, planeras tas upp i stadsbyggnadsnämnden.

Preliminär tidplan för fortsatt detaljplanarbete på Rangstaplan:

- Granskning av detaljplan: kvartal 3, 2023
- Antagande: kvartal 2, 2024



Kontoret bedömer att utbyggnaden av Rangstaplan tidigast kan påbörjas 2025. Planarbete på Rangstaplan bör fortsättningsvis samordnas med projektet på Önskehamsplan.

### Projekt i Högdalen

Flera bostadsprojekt pågår i olika skeden inom Högdalens centrumområde och det finns ett stort intresse för bostadsutveckling inom Högdalen. En fortsatt utveckling av centrumområdet skulle bidra till Högdalens tillväxt och attraktivitet.

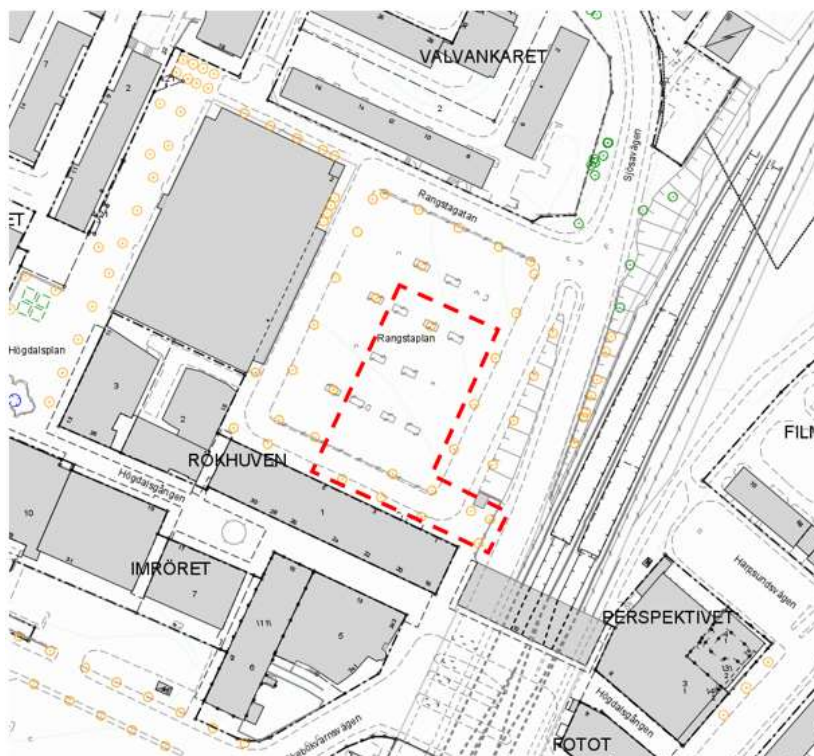


*Inringade områden avser stadsutvecklingsprojekt i olika skeden. Pilen avser viktig koppling (strategiskt samband mot Rågsved och Bandhagen).*

## Markanvisning

Förslaget innehåller en parkeringsanläggning under Rangstaplans plan med minst 98 parkeringsplatser för besöksparkering.

Parkeringsanläggningens ungefärliga utbredning under mark redovisas i nedan kartbild.



Anläggningen får också inrymma boendeparkering. Bolaget ska anordna och bekosta en tillgänglig och publik entré (med hiss) från parkeringsanläggningen till den ovanpåliggande allmänna platsen. Infart till parkeringsanläggningen ska fortsatt ordnas ifrån Sjösavägen.

Parkeringsanläggningens utformning och utbredning kommer att prövas i planprocessen. Marken ovanpå parkeringsgaraget ska vara allmän plats.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Fastigheten för parkeringsgaraget ska upplåtas med tomträtt. Den överenskomna avgiften för denna kommersiella parkering, är bestämd till 1300 kr per plats och år i prisläge 2021-12-01.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Bolaget ska ansvara för och bekosta överbyggnaden för garaget inklusive yttsikt och de

konstruktioner och åtgärder som behövs för att bära upp lasten av ovanpåliggande allmän plats. Bolaget ska bekosta och medverka i att träffa de överenskommelser med staden som krävs för uppförande, nyttjande, drift och underhåll av gemensamma delar som kan uppkomma till följd av parkeringsanläggningen så som infart, hisskurer, trappor och ramper kopplade till allmän plats.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-05-05 (E2020-04073).

## **Detaljplan**

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

Parkeringsanläggningen kan komma att ingå i pågående detaljplanarbete för del av Örby 4:1 vid Rangstaplan i stadsdelen Högdalen (Dp/DNR 2013-13851).

## **Reviderat inriktningsbeslut för Högdalen centrum – Rangstaplan**

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Aktuell markanvisning ingår i projektet Rangstaplan/Högdalens centrum som Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut om 2014 och reviderat inriktningsbeslut om 2016.

Nu har förutsättningarna förändrats så att kontoret föreslår ytterligare en revidering, bland annat till följd av aktuell markanvisning. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar således de allmänna investeringar som behövs för pågående bostadsprojekt med cirka 350 bostäder och aktuell föreslagen markanvisning för garage vid Rangstaplan. Marken upplåts med tomträtt för såväl bostäderna som för parkeringsanläggningen. Bostadsvolymens omfattning har ökat till viss del under planarbetet vilket innebär något mer intäkter för projektet. Inriktningsbeslutet behöver revideras då utredningsutgifterna, servisavgifter och behov av anläggningsåtgärder ökat. Tidigare uppskattade kostnader för utredningar och anläggningsåtgärder i gata har visat sig underskattade och, i och med att parkering förläggs under mark vid Rangstaplan tillkommer behov av investeringar i torg och centrummiljön. Projektet bär också tidigare utredningskostnader från programarbete för Högdalen. Skillnaderna i uppskattade kostnader i projektet redovisas i nedan tabell.

SAMMANSTÄLLNING UTGIFTER		
	Reviderat inriktningsbeslut 2016	Reviderat inriktningsbeslut 2022
Projektering	400 tkr	3 mnkr
Gata	4 mnkr	8 mnkr
Park	2 mnkr	-
Torg/centrum	-	14 mnkr
Ledningar	500 tkr	2,5 mnkr
Byggledning	600 tkr	2 mnkr
Risk	50 tkr	8 mnkr
Konst	400 tkr	-
Serviser	500 tkr	2 mnkr
Fastighetsbildning	50 tkr	125 tkr
Övrigt (Bemanning, utredningar inkl. programarbete, drift, indexering.)	6,1 mnkr	20,4 mnkr
<b>TOTALT:</b>	<b>14,6 mnkr</b>	<b>60 mnkr</b>

Något större utgifter för nya kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom torgytor tillkommer på befintlig markparkering men de framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör och/eller är till följd av parkeringsanläggning.

Kontoret bedömer att exploateringsens nettonuvärde är i balans och bär stadens utgifter men generera inget 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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 0 miljoner kronor motsvarande 1 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup> inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

<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 att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,18.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 60 miljoner kronor, varav 6,1 miljoner kronor är utgifter före år 2021, det vill säga redan nedlagda utgifter. Kommande utgifterna avser främst:

- fortsatta utredningar och projektering
- anläggningskostnader för gatuombyggnad intill ny bostadsbyggnation vid Rangstagatan och Sjösavägen
- Flytt av belysning och dagvattenbrunnar
- Investeringar i nya torgytor på Rangstaplan.
- Servisavgifter

Bolaget kommer att ansvara och bekosta för återställandet av allmän plats ovan parkeringsanläggningen samt de följdkonsekvenser som uppkommer på allmän plats till följd av att Rangstaplan underbyggs.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 222 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 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 60 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,1	-0,4	-1,7	-2,0	-2,2	-47,5	-60,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-6,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,7</b>	<b>-2,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>-47,5</b>	<b>-60,0</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/incomester 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.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,9	1,9	max 1,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,4	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
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>1,9</b>	<b>1,9</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-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>-0,1</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 1,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,9 miljoner kronor per år.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter).

En kostnadsbedömning för anläggningsåtgärder för Rangstaplan samrådsförslag är framtaget. Utifrån denna kunde noggrannare kalkyler göras i tidigt skede för att uppskatta stadens utgifter. Grundläggande investeringar för nödvändiga funktioner på gata och torg bedöms kunna genomföras inom projektet. En ny gång- och cykelförbindelse längs Sjösavägen mellan Rangstaplan och Önskehemsgatan i Högdalen föreslogs i samrådsförslaget men

behöver utgå då investeringen inte ryms inom projektets budget. Kontoret har möjlighet att anpassa vissa torginvesteringar så som möblering i relation till budget.

## Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att projektet kan finansieras inom budget men utan att generera ett överskott till staden. Då detaljplanen samrådsynpunkter har bearbetats finns det en tydlig inriktning inför fortsatt arbete och de allmänna investeringar som behöver göras. Bolaget kommer att ansvara och bekosta upp till och med ytskikt ovan parkeringsanläggningen och den allmänna platsen som behöver återställas på grund av exploateringen.

Totalt uppgår utgifterna till 60 mnkr i löpande prisnivå. Gatuombyggnader uppskattas kunna anpassas så att större ledningsomläggningar undviks. Investeringar i torgytor kommer att genomföras utifrån projektbudget. Projektkalkylen har även ett riskpåslag om ca 29 % på uppskattade anläggningskostnader för att hantera framtida osäkerheter.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet bidrar i sin helhet till stadens mål om ökat bostadsbebyggande med ca 300-350 hyreslägenheter. Det tillkommer även kommersiella ytor i bottenvåning och en parkeringsanläggning. Genom att bebygga hårdgjorda markparkeringsytor genom effektivisering och förläggning av dessa under mark möjliggörs nya bostäder, handel och allmänna platsbildningar som bidrar till stadens mål om att bland annat stärka det strategiska sambandet Bandhagen – Högdalen – Rågsved.

Mål som uppfylls genom aktuell markanvisning för parkeringsanläggning är:

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

## Miljö

Flera utredningar har tagits fram i det pågående detaljplaneärendet på Rangstaplan, bland annat avseende risk-, buller- och markförhållanden. De miljökonsekvenser som kommer att utredas vidare vid planering av bebyggelsen är markmiljön via ytterligare markundersökningar. Resultaten från den genomförda markundersökningen visar att fyllningen inom undersökningsområdet på vissa ställen är förorenad av alifater och till viss del PAH. Analyserade halter av metaller överskrider dock inte riktvärde för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden.

Projektet innebär exploatering av redan hårdgjord yta som har inslag av enstaka träd, inga nya hårdgjorda ytor tillkommer. Större grönområden finns i närliggande Bandängen.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas eftersom inga ekologiska och rekreativa värden påverkas av den föreslagna markanvisningen. På Rangstaplan finns ett antal befintliga träd att beakta i fortsatt planering. Flera av dessa träd har dåliga växtförutsättningar, vilket också syns på deras ojämna växtsätt. Vid nyplantering kan staden skapa bättre förhållanden för träd. Målsättningen och bedömningen i detta skede är att mer växligheter och gröna ytor kommer att tillskapas än vad som finns idag när stora delar av markparkeringen blir torg- och centrumytor. Goda förutsättningar för växtlighet kommer att säkerställas med tillräckligt djup i överbyggnaden för den allmänna platsen som underbyggs med garage.

## 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 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 fortsatt att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt



rörelseförmåga. Den allmänna platsen på Rangstaplan omkringliggande den nya bebyggelsen kommer att bearbetas för att öka tillgängligheten jämfört med samrådsförslaget. Det avser främst nivåskillnaderna mellan föreslagna torgytor och omgivande gator. Bolaget kommer även att anlägga en tillgänglig publik entré (med hiss) från parkeringsanläggningen till den ovanpåliggande allmänna platsen.

## Påverkan på barn

Samrådsförslaget innebar redan en förbättring för barn och unga som har sina målpunkter i centrum då bredare torgstråk, tryggare utemiljö och nya cykelparkeringar prioriteras framför bilparkeringar. Samtidigt är tillgången på park och lekytor, såväl inom planområdet som i närområdet, bristfällig. Genom att majoriteten av all markparkering förläggs i garage frigörs mer yta på Rangstaplan för torgytor och mötesplatser. I den fortsatta planprocessen och vid programmeringen av den allmänna platsen kommer förutsättningar för barns trygghet, 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 underlaget *Lägesbild Samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm* (av lokalpolisområdet Globen och Farsta, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningen) har det framkommit i dialoger som stadsdelsförvaltningen och lokalpolisen genomfört att kvinnor generellt är mer otrygga än män i Enskede-Årsta-Vantör, bland annat i Högdalen. I Högdalens centrum beskriver också både medborgare och centumpersonal att området runt tunnelbanan upplevs som otryggt. Rangstaplan, som idag består av en stor markparkering och trafikfunktioner, används enbart för biltrafik. Konsekvenserna av föreslagen markanvisning innebär att torgytor, nya bostäder och lokaler i bottenvåning tillskapas vilket ger goda förutsättningar för trygga miljöer genom platsaktivering och nya målpunkter. Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande platser och kopplingar.

## Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt kommer inga medel att avsättas för ett Stockholm Konstprojekt då det inte ryms inom projektbudgeten. Offentlig konst kommer istället att möjliggöras inom närliggande projekt på Önskehemsplan.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024/25 och första inflyttning bedöms till år 2029. Det är viktigt att parkeringsanläggningen färdigställs först, så att finns besöksparkering till centrumområdet under byggtiden för bostäderna. Sedan kommer byggnation av bostäderna och slutligen färdigställande av den allmänna platsen (gata och torg). En noggrann skedesplanering kommer att tas fram i nästa skede. Samordningen med projektet på Önskehemsplan, trafikkontoret och centrumägaren blir viktigt inför genomförandeskedet.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering. När överenskommelse om exploatering ska träffas med bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2024.

## Risker och osäkerheter

Projektet innebär en omfattande byggnation i ett centralt läge som påverkar verksamheten i centrum och de många människor som besöker centrum och Högdalens simhall. För att möjliggöra ett fungerande centrumområde med besöksparkering under byggnation är det viktigt att tidplanen för genomförandet är noggrant planerad och förankrad med berörda parter inom centrumområdet och projektet på Önskehemsplan

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Förslaget ses som positivt då det möjliggör att den allmänna besöksparkeringen förläggs under mark i garage i Högdalens centrumkärna. Parkeringsanläggningen innebär en undermarksanläggning under allmän plats vilket är avstämt med

trafikkontoret. Bolaget har åtagit sig att utforma parkeringsanläggningen utifrån trafikkontorets konstruktions- och bärighetskrav för undermarksanläggningar.

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 anser att projektet är viktigt då det ger ett välbehövligt tillskott av bostäder, lokaler och flera trivsamma offentliga platser i ett bra kommunikationsläge. Centrummiljön kan utvecklas och förbättras genom att huvuddelen av parkeringen förläggs under mark..

Det reviderade inriktningsbeslutet möjliggör investeringar på nya allmänna platser som främjar möten och platsaktivering i ett centrumområde kring vilket det finns många pågående bostadsprojekt. Centrumområdets attraktivitet stärks samtidigt som orienterbarheten, trivseln och tryggheten ökar och bidrar till en blandad stad.

Det är också positivt att planarbetet kan fortsätta med en aktör som har genomförandemässiga förutsättningar att ta ett helhetsansvar för Rangstaplan tillsammans med staden.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal