

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-08-25

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning respektive tomträtt, för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, del av fastigheterna Rustmästaren 2-5 samt fastigheten Byamännen 3 i Bagarmossen med AB Stockholmshem, AB Borätt, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Riksbyggen ekonomisk förening och Småa AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, del av Rustmästaren 2-5 samt Byamännen 3 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Bergholmsbacken och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 396,7 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 50,2 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 600,4 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, del av Rustmästaren 2-5 samt Byamännen 3 till AB Borätt med en preliminär köpeskilling om cirka 262 miljoner kronor enligt bilaga 3 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, del av Rustmästaren 2 och 5 till Riksbyggen ekonomisk förening med en preliminär

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

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

köpeskilling om cirka 258 miljoner kronor enligt bilaga 4 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 och Byamännen 3 till Småa AB med en preliminär köpeskilling om cirka 60 miljoner kronor enligt bilaga 5 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

Bergholmsbacken utpekats som en första utbyggnadsetapp i områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27. Projektet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för ca 560 bostäder varav 72 vård- och omsorgsboende samt satsningar i allmän plats, bland annat med ett gång- och cykelstråk mot Skarpnäck. I bottenvåningarna längs stråket möjliggörs för kommersiella lokaler. Detaljplanen innehåller också möjligheten för förskolor och en grundskola för upp till 1200 elever med idrottshall som kommer beslutas i ett separat ärende i ett senare skede, de kommunkoncern-övergripande ekonomiska konsekvenserna redovisas i detta ärende.

Projektet består av totalt 9 kvarter för bostäder. AB Borätt planerar att uppföra ca 160 bostäder upplåtna som bostadsrätter,

AB Stockholmshem planerar att uppföra ca 240 lägenheter upplåtna som hyresrätter, Micasa Fastigheter i Stockholm AB planerar uppföra 72 platser för vård- och omsorgsboende, Riksbyggen ekonomisk förening planerar uppföra ca 150 bostäder upplåtna som bostadsrätter samt Småa AB planerar uppföra ca 75 bostäder upplåta som bostadsrätter.

Marken som anvisas till Stockholmshem och Micasa ska upplåtas med tomträtt. Borätt, Riksbyggen och Småa ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Priset är 19 030 kr per kvadratmeter ljus BTA samt 3760 kronor per kvm BTA för lokaler och kommersiella ytor, indexerat prisläge januari 2022. Exploateringen beräknas ge ett överskott till staden, exklusive skuggbudget innehållande skola och fristående förskola.

Genomförandetiden beräknas till 6 år. Närliggande projekt är Gamla Tyresövägen, Skarpnäcks sportfält samt Entré Bagarmossen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 246 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 396,7 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 162 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 600,4 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2016-12-08.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med bostäder, vård- och omsorgsboende, LSS-boende och lokaler i Bagarmossen. Inslaget av bostadsrätter i projektet bidrar till en ökad mångfald i stadsdelen och utgör en viktig försäljningsinkomst för staden som möjliggör de investeringar i allmän platsmark som projektet innebär. Vidare förstärks kopplingen mellan Bagarmossen och Skarpnäck via utvecklingen längs gång- och cykelstråket.

Kalkylen ger ett positivt nettonuvärde och innehåller en reserv för bedömda osäkerheter. Dessa kommer att beaktas och hanteras under detaljprojektering och genomförande av allmän platsmark.

## Bakgrund till överenskommelsen

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-10-27 programmet för Bagarmossen-Skarpnäck innehållande cirka 3500 bostäder.

Bergholmsbacken utpekas som en första utbyggnadsetapp i områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck. Projektet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 563 bostäder varav 72 vård- och omsorgsboende samt satsningar i allmän plats bland annat med ett gång- och cykelstråk mot Skarpnäck. Det innehåller också en förskola, en grundskola för upp till 1200 elever med idrottshall som kommer beslutas i ett separat genomförandebeslut i ett senare skede.



*Situationsplan över projektet, beläget söder om Bagarmossens centrum.*



- A – Alm-Småa AB
- B – AB Borätt
- C – AB Stockholmshem
- D – Riksbyggen
- E – AB Stockholmshem
- F – AB Stockholmshem
- G – Återlämnad av SISAB
- H – Micasa Fastigheter i Stockholm
- I – Skolfastigheter Stockholm AB
- J – Skolfastigheter Stockholm AB
- K – AB Stockholmshem

*Karta över projektet med respektive byggaktörs kvarter.*

På platsen fanns tidigare Bergholmsskolan. För att möjliggöra den nya bebyggelsen har Bergholmsskolans byggnader med tillhörande idrottshall och två förskolepaviljonger evakuerats och rivits. Byggnaderna var i undermåligt skick och ersätts enligt ovan med nya lokaler inom projektområdet.

Ett gent stråk placeras från Bagarmossens tunnelbaneuppgång och vidare söderut genom fastigheten Uppbörds mannen 1 som är upplåten med tomträtt, förhandlingar har inletts med tomträttshavaren. Stråket fortsätter sedan ända ner till Bergholmstorpet i söder och ansluter till befintlig gång- och cykelväg i öst- västlig riktning.

Skolan planeras på ytan vid nuvarande grusplan som är belägen mitt emellan Bagarmossen och Skarpnäck. Med avsikt att därmed öka tryggheten längs stråket, utöka skolans upptagningsområde och koppla samman stadsdelarna.

Tidigare markanvisades Stockholm Parkering ett gemensamt garage som nu utgått. Under detaljplanearbete framkom det att alla kvarter hade förutsättningar att bygga egna garage.

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden beslutade 2014-04-03 att markanvisa 200 ospecificerade bostäder inom programmet för Bagarmossen-Skarpnäck till AB Stockholmshem.

Exploateringskontoret beslutade 2015-09-03 att per delegation godkänna reviderat utredningsbeslut för programmet Bagarmossen-Skarpnäck.

Stadsbyggnadsnämnden godkände programmet för Bagarmossen-Skarpnäck 2016-10-27.

Exploateringsnämnden tog 2016-12-15 inriktningsbeslut för Bergholmsbacken. Nämnden tog samtidigt beslut om att anvisa mark inom Bergholmsbacken till AB Borätt, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Skolfastigheter i Stockholm AB, Småa AB och Stockholms Stads Parkerings AB. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start PM för detaljplaneläggning 2017-02-09.

Exploateringsnämnden tog 2018-06-14 beslut om utökad markanvisning till AB Stockholmshem med 16 lägenheter.

Stadsdelsnämnden har beslutat om en förskola om åtta avdelningar, LSS-boende med 12 lägenheter samt inhyra en lokal för daglig verksamhet om 90 kvm BTA. Förskolan uppförs av SISAB, LSS-boendet inryms inom Stockholmshems anvisning och lokalen för daglig verksamhet i Micasas. Stadsdelsnämnden har också beslutat att återlämna en markanvisning avseende en förskola.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen 2020-12-10

## **Överenskommelse om exploatering**

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med AB Borätt, Riksbyggen ekonomisk förening och Småa AB. Samtliga dessa bolag ska bygga bostadsrätter och avser att genomföra sina respektive projekt genom helägda dotterbolag.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Priset för överlåtelse av mark baseras på överenskommets pris vid markanvisningen, prisläge 2016, om 16 500 kronor per kvm ljus BTA för bostäder och 3 300 kronor per kvm BTA för lokaler och kommersiella ytor.

Tomträttsupplåtelse sker enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Expertrådet har behandlat ärendet 2016-12-08 (dnr E2015-02508).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolagen som ska bygga bostadsrätter ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 19 030 kr per ljus BTA samt 3760 kronor per kvm BTA för lokaler och kommersiella ytor, indexerat prisläge januari 2022. För bolagen som bygger hyresrätter samt skola och förskola avses marken upplåtas med tomträtt. I inriktningsbeslutet 2016-12-15 bedömdes de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå till ca 250 mnkr. Utgifterna i projektet har ökat dels på grund av ökad komplexitet i dagvattenhanteringen samt utökade utredningar generellt. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå bedöms nu till 396,7 mnkr. Försäljningsinkomsterna i projektet har ökat marginellt.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,3 mnkr per år.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 246 mnkr inkl. tidigare

nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 437 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,13.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 396,7 mnkr, varav 60,3 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, provisorisk byggväg samt lokal masshantering. Ökningen från tidigare kan härledas till ökade utredningskostnader avseende tillskapande av skyddsrumspplatser, utredning av förekomst av sulfidhaltigt berg samt arkeologisk utredning.

Inkomsterna beräknas till ca 50,2 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning för nyförläggning av ledningar. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 600,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 587,8 mnkr.

Byggherrarna står för plankostnaderna. Staden bekostar VA-anslutningsavgifter för Micasa, Stockholmshem och SISAB. Borätt, Riksbyggen och Småa bekostar anslutningsavgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 532 tusen kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt är något högre, orsakade av tidigare förvärv av Rustmästaren 5, rivningen av Bergholmsskolan samt ökade utredningskostnader. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 162 procent.

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

En lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden som inrymmer SISABs investering för grundskolan och förskolan finns redovisad.

---

<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).



Även om SISAB planerar att uppföra förskolan och skolan i ett senare skede redovisas de kommunkoncern-övergripande ekonomiska konsekvenserna för projektet i detta ärende.

SISAB bedömer projektkostnaden för skolan och förskolan till 583 mnkr respektive 49 mnkr i fastprisnivå.

Investeringsutgifter för skolan/idrottsanläggningar beräknas uppgå till 840,8 mnkr. inkl. tidigare nedlagda utgifter. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på 1 237,5 mnkr, varav 396,6 mnkr är exploateringskontoret utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan/idrottsanläggningar redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 354 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Grundskolan avser att fylla behovet av grundskoleplatser för både befintliga elever som inryms i tillfälliga skollokaler i närområdet samt inflyttade barn i närliggande nybyggnadsprojekt. Förskolan avser att fylla behovet som uppstår i och med projekt Bergholmsbacken.

I direkt anslutning till Bergholmsbacken pågår arbetet med fyra detaljplaner Entré Bagarmossen (500), Gamla Tyresövägen (500), Byälvsvägen (250) och Skärgårdsskogen (700) som tillsammans innehåller ca 1 950 ytterligare bostäder i området vilka kommer kunna tillgodoräkna sig behovet av en skola i Bergholmsbacken.

## **Budgetkonsekvenser**

### **Investeringsbudget och försäljningsinkomster**

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 396,7 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 50,2 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>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-60,3	-4,2	-30,9	-93,4	-89,3	-118,6	-396,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,2	50,2
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-60,3</b>	<b>-4,2</b>	<b>-30,9</b>	<b>-93,4</b>	<b>-89,3</b>	<b>-68,3</b>	<b>-346,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	600,4	0,0	0,0	600,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,9	1,9	2,1	max 2,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,7	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	583,7	0,0	0,0	0,0	totalt 572,1
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>585,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,9	-0,9	-1,0	mellan -1 och -1,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,5 mnkr. Internränta och

avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 9,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 572,1 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektet, läs mer om dessa under Risker och osäkerheter.

Provtagning har påvisat sulfidhaltigt berg inom projektområdet där halterna understiger gränsvärdet. Men det finns en risk att högre halter påträffas under projektets gång vilket kan innebära ökade utgifter för arbeten på allmän platsmark.

Om detaljplanen överklagas och tidplanen flyttas fram kommer de totala utgifterna i projektet att öka på grund av indexering. Detta gäller även om något oförutsett sker som påverkar projektet eller projektets tidplan.

## Slutsats-ekonomi

Projektets kalkyl påvisar ett positivt nettonuvärde och ekonomin bedöms vara god. Det föreligger dock en del osäkerheter som kan påverka kalkylen. Dessa har projektet försökt ta höjd för genom riskpåslag.

## Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder
- 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
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)

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

Den aktuella exploateringen avser 32 % lägenheter i hyresrätt och 68 % lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag är ca 64 % av lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

## Lokaler

Inom projektet planeras för följande lokaler:

- Lokal för daglig verksamhet om cirka 90 kvm BTA.
- Lokaler i bottenvåningarna längs stråket om ca 900 kvm BTA.
- Bergholmstorpet får utökad byggrätt om totalt 100 kvm BTA.
- En kommande fristående förskola med åtta avdelningar om ca 1600 kvm BTA.
- En kommande grundskola för upp till 1200 elever med tillhörande idrottshall om ca 15 400 kvm BTA.

## Miljö

Gällande markmiljö så finns det ett antal punkter som är förorenade, i vissa fall över farligt avfall och över mindre känslig markanvändning (MKM). Hanteringen regleras i avtal med bolagen för halter över MKM. För dagvatten så klarar projektet åtgärdsnivån för både allmän platsmark och kvartersmark. Risker kopplade till sulfidförande berg har utretts inom projektet. Bedömning är nu att en geolog bör vara på plats med jämna mellanrum under genomförandet för att okulärt bedöma mängden järnsulfider i berget. Geologens kompetens bör tillämpas i de områden där provtagning påvisat högre halter svavel. Bedömningen är i dagsläget att inget berg behöver skickas på deponi.

Konsekvenserna efter de bränder som tidigare inträffat i Bergholmsskolan omhändertogs i samband med rivningen av byggnaderna. Bullersituationen längs Rusthållarvägen är utredd och omhändertogs av respektive bolag.

Kommande bebyggelse har placerats för att minska påverkan och i största möjliga mån bibehålla naturvärdena. Bergholmsstråket och ny lekplats ska passas in med så stor hänsyn som möjligt till befintliga värdefulla träd. En viss röjning av undervegetation och sly kommer att ske för att lyfta fram ekar och tallar, förhindra igenväxning och för att öka tryggheten längs gång- och

cykelvägar. Vid entreprenadarbeten kommer stor försiktighet att krävas vid schaktarbeten i trädens närhet.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Större delen av exploateringen sker på redan hårdgjord mark. Viss del utgörs av naturmark som ska kompenseras genom nedanstående åtgärder för grönkompensation:

1. Återplantering av inhemska förekommande träd och buskar på allmän platsmark, i form av gatuträd och parkträd.
2. Friställning av ekar och tallar i delar av naturmark, som angränsar till gång- och cykelvägar.
3. Förbättring för groddjur i befintlig damm i Bergholmsparken, vilket innebär en fördjupning av dammen samt att bygga övervintringsboplatser (s.k. ”grodhotell”).

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Skarpnäcks gård 1:1, del av fastigheterna Rustmästaren 2-5 samt fastigheten Byamännen 3 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

Marken inom planområdet är delvis kuperad. När skogsområdet utvecklas med parkvägar tillgängliggörs området och de huvudsakliga gångstråken utförs med tillgänglig marklutning. På grund av den befintliga topografin i parkområdet kan inte samtliga parkvägar göras tillgängliga.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn. En barnkonsekvensanalys har tagits fram under programarbetet och följts upp med en enkätundersökning från parkernas dag. Synpunkter som har bedömts som viktiga och utvecklingsbara har tagits med i projekteringen. Inom planområdet kommer en ny lekplats med tema torp och odling att anläggas. Det centrala stråket, Bergholmsstråket, har utformas så att trafik ska ske på

gåendes villkor och för vara tryggt under dygnets alla timmar. För att både stimulera till rörelse för både barn och vuxna finns mindre slingor av hinderbanetyp med olika utrustningar som t.ex. balansbommar längs sträckan. En skola med idrottshall mellan områdena innebär ett stort värde för att ”knyta ihop” barn och unga i respektive område

## Jämställdhet

Bergholmsstråket innebär en ökad trygghet och bättre koppling mellan Skarpnäck och Bagarmossen. Otillgängliga ytor, som kan upplevas otrygga, ersätts med funktionsblandad bebyggelse och mötesplatser i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk. Särskilt unga flickor upplever idag otrygghet i gång- och cykelstråket mellan Bagarmossen och Skarpnäck, som kommer att förbättras med den nya, förstärkta kopplingen mellan områdena. Även längs andra gång- och cykelvägar kommer trygghetsskapande åtgärder att vidtas.

Under genomförandet finns risk att trygghetsupplevelsen påverkas, men det finns alternativa gång- och cykelvägar i området med belysning som ska förstärkas med tydlig skyltning.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska en procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har medel avsatts för konstinvesteringar. En gemensam konststatsning planeras tillsammans med projektet Gamla Tyresövägen. Lämplig placering och utformning av konst kommer att utredas vidare tillsammans med Stockholm Konst. Den översiktliga planeringen har påbörjats.

## Genomförandefrågor

### Provisorisk byggväg

En provisorisk byggväg via Skarpnäcks sportfält föreslås då Sockenvägens status som transportväg bedöms kunna orsaka kostsamma vibrationsskador. Olika alternativ för att hantera byggtransporter till projektet har studerats under planprocessen. Trafikkontoret och Stockholm Vatten har i dagsläget många ärenden rörande vibrationsskador från fordonstrafik på Sockenvägen. Skadorna uppstår bland annat i ledningar och byggnader intill vägen. Förläggningen av byggvägen samnyttjas med Stockholm Vattens nya dagvattenledning med självfall, som kopplas på befintlig ledning inom Skarpnäcks sportfält.

Fördelen med att ta in alla transporter via byggvägen är att kvarter J, skolan, kan nyttjas som logistikcenter samt masshanteringsyta innan byggstart för skolan. Det kommer minska antalet transporter med lokal masshantering inom projektet som också planeras kunna hantera sulfidhaltigt berg i hanterbara mängder.

## Tidplan

Projektet har tagit fram en preliminär och översiktlig genomförandeplanering. Vid behov kan tidplanen komma att revideras.

För att byggnationen ska kunna påbörjas längs Rusthållarvägen inleds projektet med flytt av fjärrvärmeledning som samordnas med gatuarbeten och etablering under sommaren 2023. Därefter påbörjas ombyggnationen av Bergrådsvägen, gång- och cykelbanan samt den provisoriska byggvägen via Skarpnäck. Masshanterings- och logistikytorna färdigställs innan husproduktionen påbörjas under 2024. Kvarterens byggstarter planeras ske i turordning enligt följande A, B, D, F, K, H, I, C, E och J, se karta sidan 5. Gatu- och ledningsarbetena fortsätter parallellt med fortsatt husproduktion. Innan skolan kan påbörjas avvecklas masshanterings- och logistikytan som nyttjat ytan innan.

När bolagen börjar färdigställa sina byggnationer kommer staden att utföra finplanering av gator och parkvägar samt andra mindre arbeten såsom trädplantering.

För bostäderna planeras första byggstart till tidigast år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

## Risker och osäkerheter

- Tidplan  
Fjärrvärmeomläggningen behöver ske under icke uppvärmningssäsong april-oktober vilket förskjuter tidplanen en säsong vid försening. En överklagandeperiod riskerar att försena tidplanen
- Angöring och checkpoint  
Centralt att kunna angöra via den provisoriska byggvägen som underlättar samtliga transporter. Den möjliggör också

för en gemensam checkpoint-lösning för smidigare leveranser.

- **Lokal masshantering**  
För att minimera transporterna planeras för en lokal masshantering där områdets material kan krossas på plats och återanvändas inom projektet.
- **Sulfidberg**  
Förekomst av sulfidberg är bekräftat och det finns risk att det kommer påträffas halter över gränsvärdet som behöver hanteras.
- **Parkering**  
Planeras under utbyggnadsskedet på Skarpnäcks sportfältsparkering, ska samordnas med idrottsförvaltningen och projekt Skarpnäcks sportfält.

## **Kommunikation**

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och i de kvarter där det är aktuellt är det reglerat i respektive överenskommelse om exploatering.

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

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Bagarmossen i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Utbyggnadsförslaget är i linje med intentionerna i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck och bidrar till en utveckling av området och den allmänna platsen. De investeringar som görs i allmän platsmark bedöms exempelvis förbättra kopplingen mellan Bagarmossen och Skarpnäck.

## **Slut**



## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Lönsamhetskalkyl inklusive investeringsutgifter för skolan/idrottsanläggningar
3. Överenskommelse om exploatering med AB Borätt
4. Överenskommelse om exploatering med Riksbyggen ekonomisk förening
5. Överenskommelse om exploatering med Småa AB