

Handläggare
Jonida Qureshi
08-508 265 34

Till
Exploateringsnämnden
2023-03-23

Markanvisning för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Mälarhöjden 1:1 i Mälarhöjden till ALFA Development AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Mälarhöjden 1:1 till ALFA Development 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 Slättgårdsvägen upp till 7,2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 47
Växel 08-508 276 00
amanda.viklund@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

ALFA Development AB, nedan kallat bolaget, föreslås erhålla en markanvisning för ca 75 lägenheter på mark inom del av stadens fastigheter Mälarhöjden 1:1. Inom markanvisningen ingår även kommersiella lokaler i bottenvåning.

Markområdet ligger längs Slättgårdsvägens västra sida i Mälarhöjden. Norr om området ligger Mälarhöjdens tunnelbana och längre söderut från området kopplar Slättgårdsvägen ihop Mälarhöjden med Mälaräng. Området, som kallas Branterna, kännetecknas av betydande höjdskillnad med berg i dagen.

Marken är bevuxen med blandskog och en naturvärdesinventering har bedömt att området karakteriseras av påtagligt naturvärde och i mindre utsträckning högt naturvärde. Det finns en del kopplingar genom området i öst-västlig riktning varav en är tillgänglighetsanpassad. Målet med exploateringen är ett tillskott på bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafikhögt läge och tillskapandet av ett nytt gaturum som bidrar till ökad trygghet.

Projektet föreslås ingå i stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen. Projektet ska arbeta för att stärka sambandet mellan stadsdelarna Mälarhöjden och Bredäng. Projektet kommer bidra till de gemensamma kostnaderna för Fokus Skärholmen avseende social hållbarhet, bygglogistik, kommunikation och grönkompensation.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Markanvisningen har föranletts av en anbudstävling. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 159 kr/m² ljust BTA för bostäder och för 4 200 kr/m² ljust BTA för lokaler (värdetidpunkt 2022-09-01).

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 97 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 89,5 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 223 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 212,4 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2022-12-01 (dnr E2021-01707).

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser positivt på projektet. Projektet kommer ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och lokal service i bottenvåningslokaler i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Bakgrund till markanvisningen

Slättgårdsvägen i Mälarhöjden är i Stockholms översiktsplan utpekad som ett urbant stråk.

Längs Slättgårdsvägens västra sida ligger ett parkområde som kallas Branterna. Området kännetecknas av betydande höjdskillnad med berg i dagen. Marken är bevuxen med blandskog och en naturvärdesinventering har bedömt att området karakteriseras av påtagligt naturvärde och i mindre utsträckning högt naturvärde.

Topografin gör området svårtillgängligt och utgör en barriär i området men flera gångvägar och trappor finns i öst-västlig riktning för att koppla samman Slättgårdsvägen med Lillsvängen och Storbergsgatan. En tillgänglighetsanpassad gångväg har anlagts mitt emot Mälarhöjdens skola. I övrigt finns gång- och cykelväg endast längs den östra sidan av Slättgårdsvägen. Norr om området finns en viktig målpunkt, Mälarhöjdens tunnelbanestation, och vissa centrumfunktioner med service. Längre söder ut från området kopplar Slättgårdsvägen ihop Mälarhöjden med Mälaräng

Markanvisningen om ca 75 lägenheter berör ett stort område i förhållande till antal lägenheter, se Figur 1. Den större avgränsningen beror främst på att läget på kommande bebyggelse måste utredas vidare under planprocessen. Fördjupande studier kring typologier, skala, placeringar, befintliga och nya gångkopplingar och hänsyn till naturvärden och terräng kommer krävas för att resultera i var inom området det är som mest lämpligt med bebyggelse.

Målet med exploateringen är ett tillskott på bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge och tillskapandet av ett nytt aktivt

gaturum. Projektet kommer bidra till ökad trygghet, social hållbarhet och ökad tillgång på samhällsservice



Figur 1. Ungefärligt markanvisningsområde markerat med röd begränsningslinje.

Projektet föreslås också ingå i stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen som delvis syftar till att förbättra stadskvaliteter. En avgörande målsättning är att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen. Projektet Slättgårdsvägen ska verka för att stärka kopplingen mellan stadsdelarna Mälarhöjden och Bredäng. Projektet kommer bidra till de gemensamma kostnaderna för Fokus Skärholmen avseende social hållbarhet, bygglogistik, kommunikation och grönkompensation.

Denna markanvisning har föranletts av en anbudstävling då ett 20-tal aktörer tidigare visat intresse för platsen. Anbudstävlingen publicerades digitalt 2022-09-14 och länk till tävlingen skickades ut i ett digitalt nyhetsbrev. Dessutom mailades länken ut specifikt till de aktörer som ansökt om en markanvisning på platsen.

Vinnare av anbudstävlingen har i sitt anbud lämnat det högsta priset för marken, uttryckt i kr/m² ljus BTA i prisnivå september 2022.

I inbjudan till anbudstävlingen angavs förutsättningar som bland annat berörde att markanvisningsområdet bedömts kunna inrymma ca 50-75 bostäder, motsvarande ca 5000-7500 m² ljus BTA, i flerbostadshus, att bostäderna inom markanvisningsområdet ska upplåtas med bostadsrätt och att parkeringsbehovet måste lösas helt inom kvartersmark. Deltagare i tävlingen behövde också beskriva sin projekttid samt två referensprojekt. Utvärderingen gjordes dock endast på högst angivna pris. Kontroll gjordes att bilagorna fyllts i. Alla förutsättningar går att läsa i Bilaga 1 – anbudsunderlag. Se sammanställning av inkomna anbud i Tabell 1 nedan.

Sammanställning av inkomna anbud		
	Anbudslämnare	Anbud kr/kvm BTA
1	ALFA Development AB	26 159 kr
2	Anbud nr 17	25 061 kr
3	Anbud nr 3	22 051 kr
4	Anbud nr 20	22 000 kr
5	Anbud nr 10	21 359 kr
6	Anbud nr 5	20 225 kr
7	Anbud nr 11	20 155 kr
8	Anbud nr 18	19 753 kr
9	Anbud nr 12	19 556 kr
10	Anbud nr 14	19 556 kr
11	Anbud nr 2	18 505 kr
12	Anbud nr 6	18 051 kr
13	Anbud nr 1	16 539 kr
14	Anbud nr 9	16 000 kr
15	Anbud nr 13	15 110 kr
16	Anbud nr 8	14 040 kr
17	Anbud nr 16	13 333 kr
18	Anbud nr 7	12 005 kr
19	Anbud nr 19	6 500 kr
20	Anbud nr 15	5 000 kr

Tabell 1. Sammanställning av inkomna anbud.

Högst bud lämnade ALFA Development AB, nedan bolaget. Bolaget ingår i en koncern och har sitt ursprung ur den danska projektutvecklaren ALFA Development A/S som funnits sedan 2006. ALFA Development AB startades 2016 och har inledningsvis fokuserat på bostadsutveckling i Skåne. Bolaget har där byggt ca 200 lägenheter, bland annat projektet Kajkanten.

Enligt Bolaget själva inriktar de sig på att bygga hållbara bostäder med hög arkitektonisk nivå och design utan att det behöver innebära högre kostnader eller avkall på funktionalitet.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Som garant kommer bolaget använda den danska bostadsutvecklaren ALFA Development A/S.

ALFA Development A/S startades 2006 och är Danmarks tredje största bostadsutvecklare med över 3000 bostäder under utveckling. I Danmark har ALFA Development A/S utvecklat både mindre infill-projekt och större områden där man tar helhetsgrepp med bostäder, lokaler, omgivning mm för att skapa trivsamma stadsdelar, t.ex. i Irmabyen där ALFA Development A/S har utvecklat ca 1200 bostäder med olika upplåtelseformer och bostadstyper. ALFA Development A/S är privatägt.

Bolaget har inte tidigare fått några markanvisningar.

För området gäller *stadsplan för Mälarhöjden och del av Hägersten (Pl 1137b)* enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

I stadsdelen Mälarhöjden (2021) finns det ca 402 lägenheter, varav andelen hyresrätter är totalt ca 18 % och andelen bostadsrätter är ca 82 %. Senaste markanvisning för bostäder i Mälarhöjden var vid kvarteret Konduktören längs Bredängsvägen 2012. Planförslaget som antogs i KF 2022-10-03 innehåller ca 150 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 75 lägenheter i flerbostadshus och eventuellt lokaler i bottenvåningar. I figur 2 är markanvisningsområdet markerat. Lägenheterna ska upplåtas

med bostadsrätt. Markanvisningen innehåller även sex lägenheter i gruppbofastad då berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.



Figur 2. Otrofoto med markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Marken ska överlätas med äganderätt till bolaget. Bolaget föreslås få markanvisning om ca 75 lägenheter i bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 159 kronor per m² ljus BTA för bostäder och 4 200 kronor per m² ljus BTA för kommersiella lokaler i prisläge 2022-09-01.

Expertrådet har behandlat ärendet 2022-12-01 (dnr E2021-01707).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 159 kronor per kvm ljus BTA.

Utgifter för kommunala anläggningar avser främst tillägg av gångbana längs Slättgårdsvägens västra sida och anpassningar i allmän platsmark med flytt av övergångsställen, busshållplatser och en del ledningsomläggningar. Övrig infrastruktur finns i området.

Utgifterna för de gemensamma utgifterna för Fokus Skärholmen beräknas uppgå till 6,9 mnkr. År 2023 beräknas de uppgå till 1,3 mnkr. År 2024 och 10 år framåt (tom 2034) beräknas utgifterna uppgå till 508 tkr per år, totalt ca 5,6 mnkr.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 97 miljoner kronor motsvarande 1295 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,75.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 89,5 miljoner kronor, varav 0,6 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. De huvudsakliga investeringsutgifterna berör utbyggnaden av Slättgårdsvägen med tillägg av gångbana längs den västra sidan och anpassningar i allmän platsmark med flytt av övergångsställen, busshållplatser och en del ledningsomläggningar. Utbyggnaden av gatusektionen görs för att skapa ett förbättrat gaturum främst för gångtrafikanter och cyklister. En del ledningsomläggningar är nödvändiga för exploateringen. Vissa anpassningar i allmän platsmark kommer eventuellt behövas, exempelvis omläggning/tillägg av gångstråk.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 212,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 208,7 miljoner kronor.

Förvärvande bolag står för VA-anslutningar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 961 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 223 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 89,5 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,6	-3,7	-4,0	-2,7	-5,3	-73,4	-89,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,6	-3,5	-4,0	-2,7	-5,3	-73,4	-89,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	212,4	212,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år

2023. 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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2031 totalt 208,7
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 -2,1	
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	208,7	0,0	
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	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	208,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 208,7 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.

Den enskilt största ekonomiska osäkerheten är att projektet är i ett så pass tidigt skede att det ännu är oklart var inom det relativt stora markanvisningsområdet är mest lämpligt med bebyggelse. Bebyggelsens placering kommer behöva anpassas till naturvärden och kan komma kräva ändringar i allmän platsmark som flytt av parkvägar och övergångsställen. Naturvärden och topografi

kommer vara mest styrande för bebyggelsens läge men fördjupade utredningar behövs innan läge kan fastställas. Det finns därför osäkerheter kring investeringsutgifterna beroende på hur stora anpassningar av allmän plats som kommer behövas.

Risk för förorenad mark inom området bedöms som liten men förekomsten av föroreningar kan ändå inte uteslutas och bör undersökas i planarbetet. Ingen undersökning av bergkvalitet eller förekomst av sulfidmalm är genomförd. I samband med fortsatt planering kommer geotekniska undersökningar genomföras.

På grund av de stora osäkerheterna i kalkylen har ett riskpåslag gjorts på de totala investeringsutgifterna.

Med utmaningarna kring husens placering, såsom beskrivet ovan, och eftersom det inte finns en tydlig projekttidé blir exploateringsgraden också något osäker. Kontoret har därför gjort en känslighetsanalys gällande exploateringsgraden. Skulle exploateringsgraden minska till 2,5 redovisas ett nettonuvärde om 41 mnkr och täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 153 procent. Skulle exploateringsgraden istället öka till 5,0 redovisas ett nettonuvärde om 153 mnkr och täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 290 procent.

Slutsats-ekonomi

Projektet har en mycket god täckningsgrad även med stora riskpåslag och efter känslighetsanalyser. Projektet bedöms kunna ge ett överskott till staden trots de ekonomiska osäkerheter som identifierats.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 8000 lägenheter under 2023
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat buller, dagvatten och skyfall, markmiljö, landskasanalys och kompletterande utredningar relaterade till naturvärden.

Området bedöms inte innehålla förorenad mark. Förekomst av föroreningar kan ändå inte uteslutas och kommer undersökas i planarbetet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En naturvärdesinventering har utförts 2020. Området karakteriseras av påtagligt naturvärde och i mindre utsträckning högt naturvärde. I stort sett hela området ingår även som skyddsvärd trädmiljö utpekad av Länsstyrelsen i Stockholms län. Ett antal fridlysta och rödlistade arter har identifierats i området. Området innehåller även ett stort antal särskilt skyddsvärda träd. Målet är att med den relativt lilla volymen av bebyggelse som föreslås så kan huvuddelen av den nuvarande naturmarken behållas. Som en del i de kompletterande utredningarna som behövs gällande naturvärden kommer förslag på ekologisk grönkompensation utredas. Landskapsanalysen kommer studera vilken form av rekreativ kompensation som kan vara lämplig. Kompensationsåtgärder kommer även utföras inom Fokus Skärholmen. Investeringar kommer läggas på sociala hållbarhetsåtgärder så som exempelvis åtgärder för att bidra till ökad trygghet.

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

I nära anslutning till området finns en skola. Exploateringen kommer bidra till ett tryggare gaturum. Ett tillägg av gångbana bidrar till tryggare övergångar från exempelvis busshållplats på motsatt sida från skolan. En barnkonsekvensanalys kommer utföras inom planprocessen.

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.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning samt en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2020 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis kvinnor, äldre, utlandsfödda och funktionsnedsatta.

Enligt rapporten Trygghet i Hägersten-Älvsjö 2020 är andelen som under de senaste tolv månaderna varit orolig för att utsättas för brott av något slag 7 % kvinnor, 5 % äldre (65-79 år), 8 % har funktionsnedsättning och 6 % är utlandsfödda. Det kan jämföras med 7 % i den totala gruppen för Hägersten-Älvsjö och 11 % inom Mälardalen samt 9 % i hela staden. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är 12 % i den totala gruppen för Hägersten-Älvsjö och 11 % inom Mälardalen. Det kan jämföras med 15 % i den totala gruppen för hela staden. ([Trygghetsmätningen - Stockholms stad \(start.stockholm\)](#))

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Tillkommande bostadsbebyggelse i närhet till kollektivtrafik och ytterligare närservice är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv och bidrar till ett tryggare gaturum.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 4, 2024. När avtal om överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2024.

Risker och osäkerheter

Föreslagen plats ligger inom en geografi med stor opinion mot förändringar. Risk finns därför att planeringen och antagande av detaljplan förskjuts i tid.

Det kan finnas en viss risk för förhöjda halter av sulfidmalm i berg. Även detta behöver utredas i planprocessen för att inte påverka tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av sex lägenheter i en gruppbostad enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö 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 omvandla Slättgårdsvägen, som i Stockholms översiktsplan är utpekad som ett urbant stråk. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och lokal service i bottenvåningslokaler i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Anbudsunderlag