

**Handläggare**  
Carl Larsson  
08-508 869 22

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-12-14

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 i Grimsta och Blackeberg till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och kommersiella lokaler inom fastigheten Grimsta 1:5 till AB Svenska Bostäder 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 Cirkusplatsen upp till 2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projekt väst

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 869 22  
Växel 08-508 276 00  
carl.larsson@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Gustaf Schneidler  
Enhetschef

## Sammanfattning

AB Svenska Bostäder föreslås tilldelas en markanvisning för bostäder om cirka 120 ekvivalentlägenheter i flerbostadshus, samt inom byggrätten ha möjlighet att uppföra kommersiella lokaler i bottenvåning om maximalt 850 kvadratmeter totalyta. Markanvisningen sker med direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Exploateringskontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden under 2024 med markanvisning för bostäder med markförsäljning i en annan del av projektområdet. Kontoret bedömer att den totala exploateringen ger ett överskott till staden.

Platsen för markanvisning ligger i Grimsta och Blackeberg och i nära anslutning till Grimsta naturreservat. Del av projektområdet ligger inom ESBO. Kontoret har genomfört en intern ekologisk bedömning som visar att det är möjligt att påbörja ett projekt på platsen. Fortsatta ekologiska utredningar kommer behövas under detaljplaneprocessen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för det totala projektet, inklusive kommande kompletterande markanvisning, redovisar ett positivt nettonuvärde om 51 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 0 kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 205 procent.

Försäljningsinkomster i samband med kommande markanvisning beräknas i dagsläget till cirka 87,9 miljoner kronor.

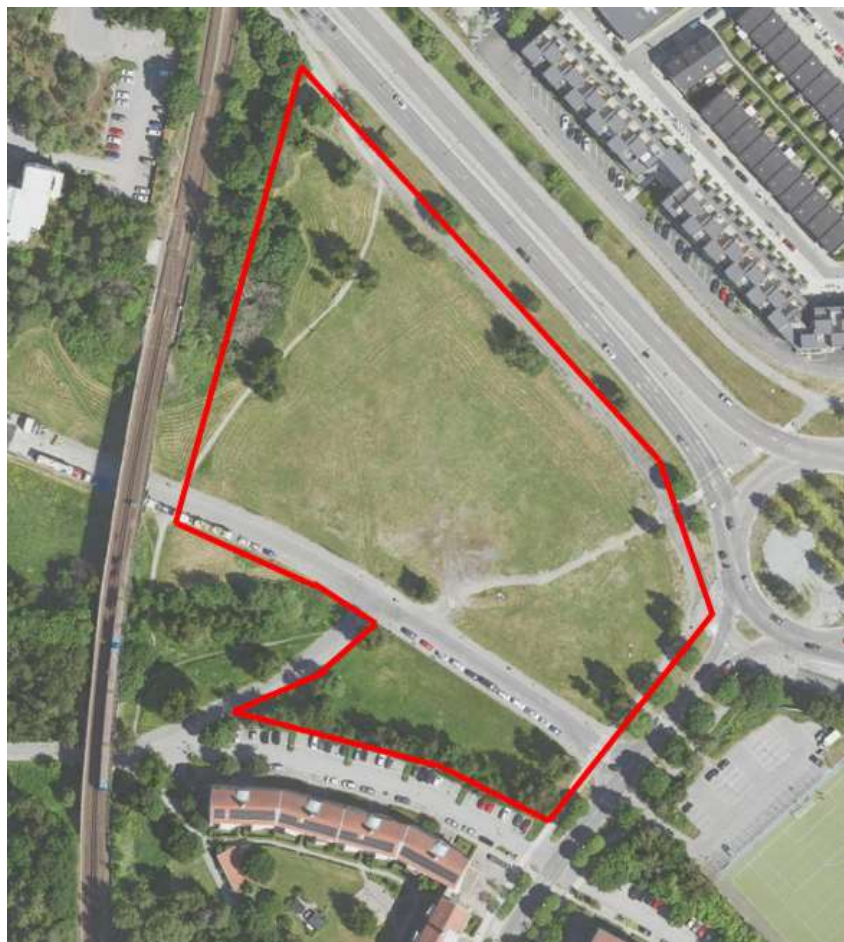
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet bidrar till stadsmässighet och effektiv användning av stadens mark och infrastruktur. Bostäderna som möjliggörs inom projektet kommer ha närhet till naturområden med höga värden, goda kommunikationer, prioriterade cykelstråk och service. Projektet har potential att stärka kopplingarna mellan stadsdelarna Grimsta, Blackeberg och Råcksta, samt de ekologiska spridningssambanden som idag är svaga på platsen.

## Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet ligger i Grimsta direkt väster om Räckstarondellen, vid den så kallade Cirkusplatsen. Cirkusplatsen utgörs i huvudsak av en öppen gräsyta. Upptrampade stigar indikerar att folk genar över ytan idag. Platsen har genom åren använts som evenemangsplats för cirkus och kringresande nöjesfält. Ytan används under vintrarna som snöupplag.

Ytan för markanvisning är i dagsläget detaljplanlagd för parkändamål. Del av projektområdet är utpekad som ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO), mer ingående beskrivning av det och kontorets ekologiska bedömning finns under rubriken *Ekologisk bedömning*.



*Figur 1. Ortofoto med ungefärligt projektområde.*

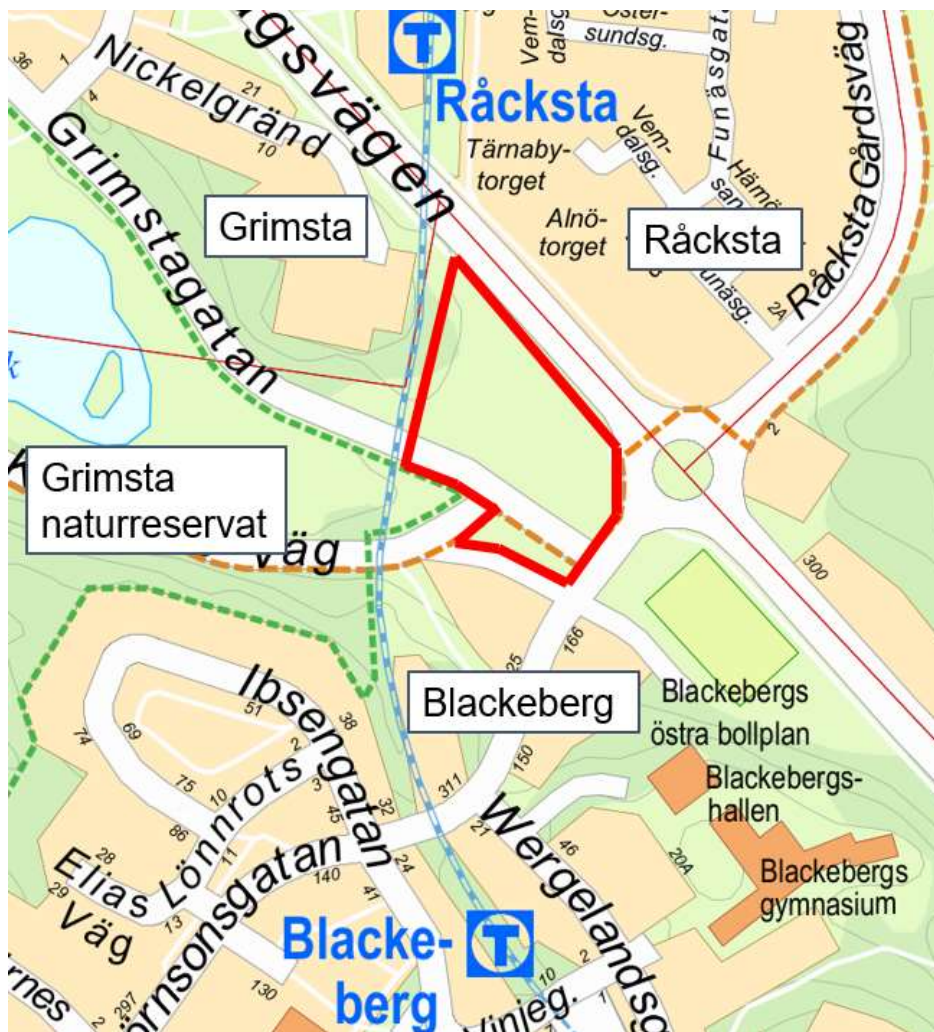
Inom Grimsta ligger den närmsta bebyggelsen cirka 100 meter västerut och utgörs av punkthus uppförda under 90-talet. Bebyggelsen söder om projektområdet, inom Blackeberg, är även den uppförd under 90-talet och utgörs av lameller på fyra våningar.

Grimsta har en homogen bebyggelse, där cirka 96 procent av bostäderna ligger i flerbostadshus. Cirka 70 procent av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt, där allmännyttan dominerar med 97 procent av beståndet. Det är en relativt liten andel små och stora lägenheter i stadsdelen idag, där 2 respektive 3 r o k står för ungefär 72 procent av de befintliga lägenheterna.

I Blackeberg ligger cirka 90 procent av bostäderna i flerbostadshus, med en fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt på 57 respektive 43 procent. Allmännyttan förvaltar cirka 33 procent av hyresrätterna. Även i Blackeberg är det en klar övervikt för lägenheter med 2 eller 3 r o k, cirka 70 procent av lägenheterna.

I Grimsta, vid Grimstagatan 113, pågår ett projekt med lagakraftvunnen plan som omfattar cirka 68 lägenheter. I Blackeberg pågår en rad projekt i olika skeden. Det som ligger närmast projektområdet ligger vid Wergelandsgatan och Björnsonsgatan där en detaljplan som medger cirka 55 lägenheter förväntas antas inom kort. Vid Blackebergs torg finns en lagakraftvunnen detaljplan som möjliggör cirka 130 lägenheter och ytor för vårdcentral, verksamhet och service.

Historiskt har ett flertal aktörer sökt markanvisningar på Cirkusplatsen. Tidigare har platsen varit avsedd för evakueringskola, vilket omöjliggjort annan användning. I mars 2023 fattade utbildningsnämnden beslut om att avbryta projektet med evakueringskolan eftersom annan mer kostnadseffektiv lösning fanns tillgänglig. Detta möjliggjorde för exploateringsnämnden att påbörja ett projekt på platsen.



Figur 2. Projektområdets ungefärliga utbredning.

AB Svenska Bostäder föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 120 lägenheter inom området. Markanvisningen sker med direktanvisning.

Byggaktören är ett av stadens allmännyttiga bostadsbolag och förvaltar i dagsläget många bostäder i Grimsta och närliggande stadsdelar. Totalt förvaltar bolaget cirka 27 000 lägenheter och över 500 000 kvm kommersiella lokaler i staden. Bolaget har under de senaste 12 åren fått 57 markanvisningar om totalt 6 942 lägenheter.

Bolaget har stor vana av att bedriva projekt i staden och är väl insatt i processerna och arbetet med att tillsammans med stadens förvaltningar ta fram detaljplan. Bolaget lyder under stadens gemensamma mål vad gäller exempelvis hållbarhet som är beslutade av kommunfullmäktige.

Markanvisningen till bolaget innebär ett tillskott till de allmännyttiga bostäderna i området, vilket bedöms som positivt då det säkrar en professionell och långsiktig förvaltning.

Denna markanvisning motsvarar cirka 60 procent av den totala uppskattade byggrätten inom projektområdet. Exploateringskontoret avser att föreslå nämnden ytterligare markanvisning inom projektet under 2024. Kommande markanvisning förutsätts vara för markförsäljning i syfte att säkra kontorets ekonomiska åtaganden i projektet.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### Markanvisning

Markanvisningen till AB Svenska Bostäder gäller nybyggnad av cirka 120 ekvivalentlägenheter (100 kvm BTA/lägenhet) i flerbostadshus samt möjlighet att inom byggrätten uppföra kommersiella lokaler om maximalt 850 m<sup>2</sup> totalyta.

Tomträttsavgälden för kommersiella lokaler är 157,5 kr/kvm ljus BTA för handel och 90 kr/kvm BTA för lagerlokaler.

Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Även en gruppbofastad med 6 lägenheter enligt LSS föreslås inom projektet.

Parkering ska lösas inom kvartersmarken under byggnad eller gård och vara minst till hälften under jord. Detta avser både parkering för bostäder och eventuella kommersiella lokaler. Bolaget ska tillsammans med staden identifiera åtaganden för att stärka den sociala hållbarheten inom Grimsta och Bläckeberg. De kommersiella lokalerna samt gruppbofastaden bedöms kunna skapa cirka 15 arbetsplatser.

AB Svenska Bostäder är införstådda med att detaljplanearbetet kan komma att starta innan nämnden har fattat beslut om markanvisning för resterande förväntad byggrätt inom projektet. Bolaget har kommunicerat att de är villiga att studera struktur för hela projektområdet innan ytterligare byggaktör kommer in i projektet.



Figur 3. Föreslagna ytor för bebyggelse inom projektområdet.



Figur 4. Bilden visar preliminär markdisposition inom projektet.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Antagandet i detta tidiga skede är att en yta mot Björnsonsgatan lämnas obebyggd samt att sektionen längs med

Grimstagatan breddas något. Syftet med det är dels att ge förutsättning för hantering av dagvatten och skyfall samt att kunna stärka de ekologiska sambanden som genomkorsar projektområdet.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet med avseende på tomträttsavgäld för kommersiella lokaler den 2023-12-07 (dnr E2023-04374).

## 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 det totala projektet, inklusive kommande kompletterande markanvisning, redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 51 miljoner kronor motsvarande 248 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken i denna första markanvisning kommer att upplåtas med tomträtt och marken i den kompletterande markanvisningen avses säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,07.

---

<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).



De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,3 miljoner kronor, varav 0,8 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av gata och park, ledningsflyttar och grundläggningsåtgärder. Av dessa utgör 0 kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. Försäljningsinkomster som avser kommande markanvisning i projektet med markförsäljning beräknas till 87,9 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 81,7 miljoner kronor.

Projektområdet omgärdas av allmänna ytor och vägar. Deras karaktär och funktion kommer behöva anpassas i samband med exploateringen. Grimstagatans sektion och fördelning av ytor ses över i syfte att skapa en mer stadsmässig gata. Parallellt med tunnelbanans sträckning finns idag en grusad stig som ersätts av en belyst parkväg. Mot Björnsonsgatan sparas befintlig allmän platsmark som utformas som park och platsbildning, och också rymmer funktioner för dagvatten och skyfall.

Samtliga ändringar av befintliga ytor och anläggande av nya ytor inom allmän platsmark bedöms föranleda grundläggningsåtgärder i form av kalkcementpelare eller lättfyllning.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har dagvattenledningar i projektområdets östra del som behöver hanteras. Eftersom det är relativt stora lerdjup och ledningarna är sättningkänsliga har informationen till exploateringskontoret varit att en flytt av ledning kommer generera stor kostnad. Eftersom hanteringen av dagvattenledningarna är kostnadsdrivande föreslås en så gen förläggning som möjligt vilket ger en sträcka om cirka 150 meter.

Stockholm Exergi har en fjärrvärmeledning längs med Bergslagsvägen som berörs och bedöms behöva flyttas på en sträcka om cirka 130 meter. Ellevio har mellanspänningsledningar i projektområdets västra del som behöver flyttas på sträckan mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen, cirka 110 meter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 195 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är lägre än i

andra projekt<sup>2</sup>. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 205 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 46,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,8	-0,9	-9,4	-29,1	-6,1	-46,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,9</b>	<b>-9,4</b>	<b>-29,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>-46,3</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	87,9	0,0	87,9

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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	max 0,9	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	år 2028
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	81,7	0,0	0,0	totalt 81,7
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag 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>82,6</b>	<b>0,9</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		

\* Under år 2022-2023 rättas dessa kostnader genom finansförvaltningen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0 kronor, motsvarande inkomster uppgår till 0 kronor och 0 kronor avser icke offentliga bidrag. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 81,7 miljoner.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

I den föreliggande nuvärdeskalkylen har antagits att exploateringskontoret samlade investeringar i projektet uppgår till 46,3 miljoner kronor. Det finns ekonomiska osäkerheter kopplade till stadens åtaganden i projektet, framförallt med avseende på utgifter för hantering av ledningar, grundläggningsåtgärder och anpassning av allmän platsmark för nya funktioner och skyfallshantering. Det allmänna kostnadsläget vid tidpunkt för genomförande innebär en risk.

SVOA har befintliga dagvattenledningar som behöver flyttas för att ge plats åt tillkommande bostadskvarter. På grund av de geotekniska förutsättningarna i kombination med att ledningen har dåligt fall bedöms en flyttad ledning behöva grundläggas med platta under mark vilket är förenat med stora utgifter.

För inkomstsidan finns ekonomiska risker dels för antagande om projektets totala omfattning, fördelning av byggrätter mellan tomträtt och markförsäljning samt markpris i kommande markanvisningsavtal. Även marknadens utveckling framöver utgör en risk.

Exploateringskontoret har inför inriktningsbeslut genomfört en känslighetsanalys som visar att täckningsgraden är drygt 110 procent även i det fall exploateringsutgifterna ökar med 20 procent i kombination med 20 procent lägre försäljningspris och

25 procent lägre total exploatering (förutsatt en fördelning på 60 respektive 40 procent tomträtt/markförsäljning).

### **Slutsats ekonomi**

I detta skede, inför inriktningsbeslut, bedömer kontoret att projektet ger ett visst överskott från markförsäljning och tomträttsavgälder sedan utgifterna för ledningsomläggningar, park och parkväg med mera är betalda. Känslighetsanalysen visar att täckningsgraden är acceptabel vid förändrade ekonomiska förutsättningar beskrivna enligt ovan.

I det fall den ekonomiska ramen för projektet förändras under det fortsatta arbetet kommer kontoret återkomma till nämnden enligt vad gällande riktlinjer anger.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

Den aktuella markanvisningen avser 120 lägenheter i hyresrätt för allmännyttan inklusive sex speciallägenheter i gruppbostad och bidrar därigenom till flera av markanvisningsmålen. Projektet bedöms också kunna bidra till målet värdeskapande komplettering i det avseende att det dels finns möjlighet att stärka ekologiska spridningssamband, samt att länka samman bebyggelsestrukturen inom stadsdelarna Grimsta, Blackeberg och Råcksta. Bergslagsvägen är utpekad som ett urbant stråk och projektet innebär en möjlighet att bidra till stadsmässighet och ett mer aktiverat gaturum längs del av stråket.

### **Arbetsplatser och lokaler**

De kommersiella lokalerna tillsammans med gruppbostad för LSS bedöms kunna ge ett tillskott om cirka 15 arbetsplatser inom projektet.

### **Social hållbarhet**

Exploateringen innebär att en obebyggd yta mellan Blackeberg, Råcksta och Grimsta bebyggs och befolkas. Rörelsestråk som idag är av enklare karaktär kan ges en mer ändamålsenlig utformning. Mot Björnsonsgatan sparas en yta som kan utgöra en ny platsbildning i området.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

### **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 att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader och nya och ändrade allmänna ytor kan utformas enligt de krav på lutningar som finns. Projektet bedöms kunna förbättra tillgängligheten genom att stråk som idag består av grusstigar kan asfalteras och kompletteras med belysning.

Markanvisningen medger möjlighet till uppförande av kommersiella lokaler vilket kan ge boende i området kortare avstånd till närservice.

### **Barnrättsperspektivet**

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Direkt öster om det markanvisade området ligger Blackebergs bollplan vilket är en 11-spelsplan med konstgräs. För barn och ungdomar som rör sig till och från bollplanen västerifrån har projektet möjlighet att skapa tydligare och tryggare rörelsestråk.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning har inför denna markanvisning inte uttryckt behov av fler förskoleplatser, men har informerat om att de ser ett behov av att utreda det vidare inför kommande markanvisning i projektet.

### **Jämställdhet och trygghet**

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.

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader mellan könen. I Hässelby-Vällingby, där Grimsta ligger, är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde totalt 15

procent, men siffran för kvinnor är 22 procent. Andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är cirka 18 procent.

Blackeberg tillhör Bromma och där visar Trygghetsmätningen från 2023 att andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde är totalt 7 procent, med motsvarande andel för kvinnor på 11 procent. Andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är cirka 12 procent.

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. Bebyggelse och aktiva bottenvåningar på platsen bidrar till en större mängd rörelser och ökad trygghet. En grusad stig ersätts av en belyst parkväg vilket också ger ökad trygghet.

## Miljömässig hållbarhet

Miljömässig bedömning av exploatering på platsen och vilka förutsättningar som ska beaktas i det kommande arbetet beskrivs nedan.

### Tidig miljöbedömning

Kontoret har tagit fram en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen beskrivs här.

Projektområdet ligger nära Vällingby-Råcksta som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Eventuell påverkan på och anpassning till riksintresset utreds under detaljplaneprocessen.

Området är omgärdat av vägar och tunnelbanespor som utgör bullerkällor, framförallt Bergslagsvägen med sina relativt stora trafikflöden. Frågan behöver utredas under detaljplaneprocessen och kan föranleda anpassningar i typologi och struktur.

Området är beläget i ett vattenskyddsområde vilket betyder att det finns särskilda föreskrifter för bland annat vattenföroreningar. Förutom att uppnå åtgärdsnivån för dagvatten inom området

kommer projektet behöva samordning med identifierade åtgärder i det lokala åtgärdsprogrammet för Räcksta träsk.

En stor del av projektområdet utgör idag en lågpunkt vid skyfall. Lågpunkten har ett djup på som mest cirka 50 centimeter och har en kapacitet på uppskattningsvis 1 200 m<sup>3</sup>. Genom området går ett flödesstråk för skyfallsvatten från Blackebergs bollplan via projektområdet och vidare till Räcksta träsk. Kapaciteten i lågpunkten eller möjlighet att avleda en större volym till Räcksta träsk, samt säkerställande av bibehållen flödesväg, behöver utredas under detaljplaneprocessen.

Inom området består marken i huvudsak av lera med ett djup på cirka 10 meter i vissa punkter. Lera kan ge problem med sättningar, instabilitet och erosion. Frågan om markens bärighet påverkar både den allmänna platsmarken och kvartersmarken och behöver studeras under den fortsatta processen.

Tunnelbanan passerar på en bro och en vall väster om projektområdet. Den tidiga miljöbedömningen anger att detta kan vara en fråga att utreda vidare, då det längs med spåren finns en kraftledning.

Ingen av de angränsande vägarna är utpekad som rekommenderad led för farligt gods, men eftersom det förekommer sådana transporter på Bergslagsvägen, bedöms frågan behöva utredas vidare under detaljplaneskedet.

I detta tidiga skede bedöms det inte föreligga någon risk för markföroreningar från tidigare verksamheter inom området. Del av gräsytan används som snöupplag med snö från vägar vilket kan medföra föroreningar i form av metaller, PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och olja. Frågan utreds inom ramen för detaljplanearbetet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativa värden, grön- eller blåstruktur, stads- och landskapsbild, ekologiska värden, fornlämningar, luftkvalitet och koldioxidupptag eller kolförråd.

### **Ekologisk bedömning**

Eftersom del av projektområdet ligger inom ESBO har kontoret tagit fram en tidig intern ekologisk bedömning i samband med markanvisning. Resultatet av den visar att det ur ett ekologiskt

perspektiv är möjligt att markanvisa i enlighet med det som kontoret nu föreslår.



*Figur 5. ESBO inom Cirkusplatsen.*

Cirkusplatsen utgörs främst av gräsytor med angränsande träd och buskar som etablerat sig de senaste decennierna. De har begränsade naturvärden. Inom grönmarkerat område i figuren nedan har det ur ekologiskt perspektiv bedömts som möjligt att pröva exploatering.





*Figur 6. Grönmarkerat visar möjligt markanvisningsområde.*

Baserat på det föreslagna projektområdets utbredning bedöms riskerna för att rödlistade eller fridlysta arter påverkas negativt som låga. En groddjursinventering bedöms behövas för att kartlägga förekomsten av och eventuella skyddsåtgärder för groddjur.

Ädellövs- och barrskogssambanden är svaga i området och i princip all plantering av ek och tall är positiv för spridningssambanden. Om planteringen går att optimera med avseende på spridning kan det finnas möjligheter att stärka spridningssambanden.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Exploateringen ianspråkftar delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande rekreativa värden, eller är utpekad som sociotopyta. Projektets negativa åtgärder på befintliga ekologiska värden bedöms som ringa enligt ovan. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

### **Hållbarhetskrav**

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Det föreligger risk för överklagan av detaljplanen, vilket kan påverka tidpunkt för lagakraftvunnen plan. Därefter genomförs förberedande arbeten inom allmän platsmark, bland annat hantering av ledningar, samt detaljprojektering. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Exploateringskontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden med förslag till markanvisning för resterande del av projektet under år 2024.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med de markanvisade bolagen ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 år 2025.

### Risker och osäkerheter

De risker som har identifierats i projektet är hantering av skyfall, samordning med LÅP (lokalt åtgärdsprogram) för Råcksta träsk och miljö kvalitetsnormer, ekologiska värden, geotekniska förhållanden, bullerutsatthet och hantering av ledningar.

Projektområdet ligger inom en lågpunkt och genom området går en flödesväg för skyfall. Risken är att frågan under detaljplaneprocessen inte kan hanteras på ett tillfredsställande sätt vilket markant reducerar exploateringen inom projektet.

Inom projektområdet har staden inom ramen för LÅP för Råcksta träsk identifierat åtgärder som syftar till att förbättra miljö kvalitetsnormerna i recipienten. Risken är kopplad till finansiering, platsanspråk och ansvarsfördelning.

De ekologiska värden som finns på eller i anslutning till platsen behöver kartläggas och beskrivas under planprocessen. Det finns risk för att resultaten från utredningarna påvisar fynd vilket påverkar projektets lämplighet eller omfattning.

Marken inom projektområdet består huvudsakligen av lera med en mäktighet på uppemot tio meter. Fördjupade geotekniska undersökningar under planprocessen kan komma att påvisa

svårigheter med grundläggning som påverkar både stadens åtaganden, men också produktion inom den blivande kvartersmarken.

Bergslagsvägen och tunnelbanan avgränsar projektområdet från norr och väster. Dessa utgör bullerkällor som kan komma att påverka projektets totala exploatering, eller föranleda anpassningar av typologi och struktur.

Hantering av ledningar innebär främst en ekonomisk risk, men det finns även risk för att det rent tekniskt uppstår problem med att förlägga ledningar på ett sätt som är förenligt med projektet.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat projektet med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och SVOA.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av gruppbostad med sex bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om önskemålet.

Exploateringskontoret har haft en inledande dialog med miljöförvaltningen och SVOA om miljö kvalitetsnormer och de åtgärder för LÅP Råcksta träsk som är utpekade inom projektområdet. Samordning kring frågan behövs fortsättningsvis.

Trafiknämnden är berörda av projektet eftersom ytan i dagsläget används som snöupplag. Trafikkontoret har informerats om projektet och dialogen kring snöupplag behöver fortgå parallellt med det kommande planarbetet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby och Bromma stadsdelsnämnder.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet bidrar till stadsmässighet och effektiv användning av stadens mark och infrastruktur. Bostäderna som möjliggörs inom projektet kommer ha närhet till naturområden med höga värden och närhet till goda kommunikationer, prioriterade cykelstråk och service.

Vidare har projektet både potential att stärka de stadsmässiga sambanden mellan stadsdelarna i området och de ekologiska spridningssambanden som är svaga på platsen. Tryggheten på och runt platsen bedöms kunna stärkas tack vare projektet.

För att uppnå en välavvägd planering är det av stor vikt att övriga förvaltningar och bolag som berörs av projektet involveras tidigt i det fortsatta arbetet. Framförallt när det gäller utredningar och åtgärder för skyfall, dagvatten och ekologiska värden.

## **Slut**

## **Bilaga**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal