

Handläggare
Elin Dellström Gidmark
08-508 265 81**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Överenskommelse om exploatering med försäljning samt exploateringsavtal för bostäder inom del av Aspudden 2:1 m.fl. i Aspudden med Sveafastigheter Utveckling AB m.fl. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Aspudden 2:1 för projekt Sothönan till en projektutgift om 31,6 miljoner kronor, en projektinkomst om 12,5 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om cirka 40,1 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Aspudden 2:1 till Sveafastigheter med en preliminär köpeskilling om cirka 40,1 miljoner kronor enligt bilaga 1.
3. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Svea Fastigheter Utveckling AB, Segersälls Fastighets AB BRF Sothönan 100 och BRF Sothönan 101 angående exploatering på privat mark inom Sothönan 3-5,7-10,12-13 och 15 i Aspudden.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 04
Växel 08-508 276 00
ebba.von.platen@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

En detaljplan har tagits fram för ett område invid Aspudden tunnelbanestation i Aspudden. Detaljplanen innebär att tio villafastigheter rivs inom fastigheterna Sothönan 3-5,7-10,12-13 och 15. Tillsammans med en del naturmark inom stadens fastighet Aspudden 2:1 omvandlas dessa till en plats med flerbostadshus med cirka 225 bostäder, lokaler för verksamheter, ett nytt allmänt torg och trappstråk samt en ny gata. Projektet ligger i ett centralt läge i Aspudden intill Aspuddens tunnelbanestation.

I översiktsplanen redovisas Aspudden som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Området kring Aspuddens tunnelbana redovisas som lokalt stadsdelscentrum. Planen syftar till att komplettera Aspudden med bostäder samt utveckla och stärka Aspudden som lokalt stadsdelscentrum genom att utöka centrumområdet som är från 1900-talets början.

De centrala kvarteren med fastigheterna Sothönan 3-5,7-10 och 15 ägs av BRF Sothönan 100 och BRF Sothönan 101. De är dotterbolag till The Other Group AB och Resona Utveckling AB. Det västra kvarteret med fastigheterna Sothönan 12 och 13 ägs av Segersälls Fastighets AB och kommer att byggas av Svea Fastigheter Utveckling AB, se kvartersindelning i figur 2.

Det norra kvarteret inom stadens fastighet Aspudden 2:1 markanvisades i augusti 2020 till Svea Fastigheter Utveckling AB. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per ljus BTA.

I de centrala kvarteren tillskapas två stadskvarter med cirka 180 lägenheter och cirka 750 kvm lokaler för centrum. Mellan kvarteren bildas ett nytt torg. Utgångspunkten för utformningen av torg och stadskvarter är att den skyddsvärda eken utmed Erik Segersälls väg bevaras. Kvarteren kommer skiljas åt av ett trappstråk som förbinder torget med en ny angoringsgata norr om kvarteren. Trappstråket tillför en genare koppling mellan det norra kvarteret och Aspuddens tunnelbana och centrum i söder.

I västra delen av planområdet ersätts två villor med ett flerbostadshus med cirka 23 lägenheter. I det norra kvarteret byggs ett flerbostadshus med cirka 21 bostadsrätter.

Området är kuperat och nivåskillnaderna stora i nord-sydlig riktning. Även om kvartersmarken uppfyller stadens krav vad gäller angöring och parkering för människor med funktionsnedsättning kommer den allmänna platsen inte kunna anläggas på alla ställen så att föreskrifterna följs fullt ut.

Stadens investeringar avser främst byggnation av ny angöringsgata, trappa norr om angöringsgatan och rekreativa tillägg som sitt- och grillplatser och nya grönytor. Den befintliga asfalterade ytan i Sigfridsvägens ände tas bort och görs om till parkyta med kvaliteter i form av utsiktsplats, som en del av Varnhemsparken.

Exploateringskontoret har tagit fram förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark till Svea Fastigheter Utveckling AB samt exploateringsavtal med Segersälls Fastighets AB och BRF Sothönan 100 och BRF Sothönan 101.

Utbyggnaden av allmän platsmark beräknas påbörjas i början av 2026 och byggaktörerna beräknas påbörja byggnation av de första bostadshusen i slutet av 2026. Projektet beräknas vara helt färdigställt cirka år 2029.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 18 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 31,6 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 156 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 40,1 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-06-26.

Föreslagen detaljplan planeras tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden december 2023 och för antagande i kommunfullmäktige i början av 2024.

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och centrumändamål i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i

området. Projektet bidrar till bostäder på en plats som är utpekad i översiktsplanen för omfattande komplettering och bidrar även till flera mål i budget och översiktsplanen.

Bakgrund till överenskommelsen

I augusti 2017 påbörjades ett detaljplanearbete inom fastigheten Sothönan 3 m.fl. i Aspudden för omvandling av ett befintligt villaområde till blandad och tät bebyggelse genom uppförande av flerbostadshus.

Platsen består idag av gles villabebyggelse och ligger intill Aspuddens tunnelbanestation och är utpekad i översiktsplanen som ett stadsdelscentrum. Den södra delen av planområdet ligger inom tunnelbanans skyddszon, se Figur 1.

Planförslaget innebär att tio villafastigheter rivs och tillsammans med del av stadens fastighet Aspudden 2:1 omvandlas till fem flerbostadshus med cirka 225 bostäder, lokaler för verksamheter, ett nytt allmänt torg och trappstråk, samt en ny gata.

The Other Group AB och Resona Utveckling AB äger genom dotterbolag åtta av villorna inom Sothönan 3-5,7-10 och 15. Inom dessa centrala kvarter föreslås cirka 180 lägenheter och cirka 750 kvm lokaler för centrum (för kvartersindelningar se Figur 2). Segersälls Fastighets AB äger resterande två villor inom Sothönan 12 och 13 där ett flerbostadshus föreslås med cirka 23 lägenheter. Detta västra kvarter avses utvecklas tillsammans med SBB Sveafastigheter Bostad AB.

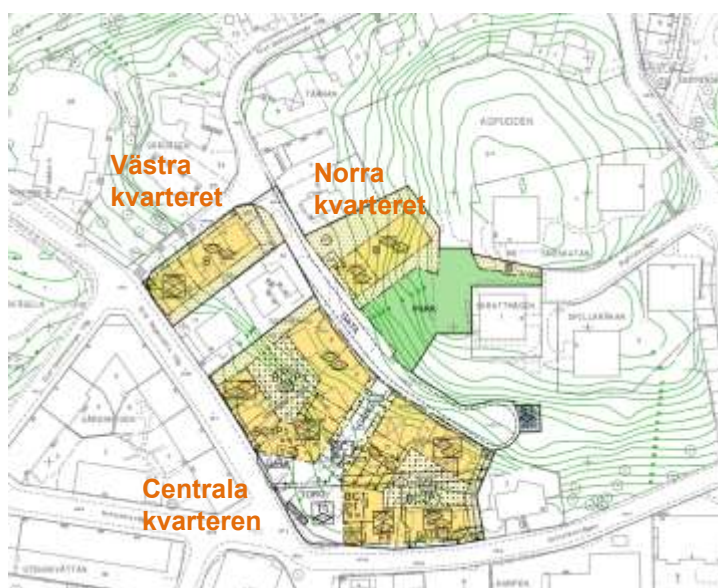
I augusti 2020 fick Sveafastigheter en markanvisning för ca 30 bostadsrätter inom stadens fastighet Aspudden 2:1 i nära anslutning till planområdet. Platsen utgör det norra kvarteret i detaljplanen.



Figur 1. Illustrationsplan som illustrerar föreslagen bostadsbebyggelse, allmän platsmark och skyddszon för tunnelbana.

För den allmänna platsen är målet med detaljplanen att prioritera för gång och vistelse, skapa gena rörelsestråk samt ett trivsamt och livligt torg med tillhörande trappstråk, se Figur 1.

Samtliga bostäder i detaljplanen avses att upplåtas som bostadsrätter.



Figur 2. Plankarta med kvartersindelning

I den nordöstra hörnan av planområdet, i slutet av Sigfridsvägen, finns idag en asfalterad yta (se grönmarkerad yta i Figur 3) som med gällande detaljplan är planlagd som parkmark (allmän plats). Ytan har olovligen men utan påföljd ianspråktagits som privat parkering med plats för cirka 19 bilar. Planförslaget innebär att parkeringsplatserna utgår och att ytan görs om till grönyta med kvaliteter i form av utsiktsplats och införlivas i resterande parkmiljö.



Figur 3. Sigfridsvägen med vändplan. Grön yta omvandlas från parkering till park.

Planarbeten som pågår i närområdet är bland annat

- Detaljplan för del av Aspudden 2:1 m.fl. vid Blommensbergsvägen, dnr 2019-05858 (215 nya bostäder och verksamhetslokaler.). På granskning.
- Del av Aspudden 2:1 vid Sigfridsvägen/Schlytersvägen, dnr 2015-17932 (cirka 120 bostäder). Under genomförande.
- Staven 8 m.fl., dnr 2019-05855 (omvandling av villabebyggelse till flerbostadshus, ca 46 bostäder). Under genomförande.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria för planläggning inom Sothönan 3 m fl. i augusti 2017.

- Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2020 att anvisa mark på del av Aspudden 2:1, norr om kvarteret Sothönan till Sveafastigheter Utveckling AB. Nämnden tog vid samma tidpunkt ett inriktningsbeslut för projektet.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Sveafastigheter Utveckling AB för det norra kvarteret samt två exploateringsavtal – det ena med Segersälls Fastighets AB för det västra kvarteret och det andra med BRF Sothönan 100 och BRF Sothönan 101 för de centrala kvarteren.

Priset för överlåtelse av mark till Sveafastigheter baseras på ett överenskommet pris vid markanvisningen. I prisläge 2020-03-01 är dessa priser 17 500 kronor per kvm ljus BTA för bostäder. Köpeskillingen vid tillträdet utgår ifrån de totala bruttoareor som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan.

I exploateringsavtalet för det västra kvarteret regleras försäljningen av cirka 4 kvm tillskottsmark inom Aspudden 2:1, se mörklila område i figur 4. Priset är satt till 32 000 kronor per kvm ljus BTA för bostäder i prisläge 2022-03-01. Köpeskillingen vid tillträdet utgår ifrån de totala bruttoareor som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan. Byggaktören har även ett åtagande att delvis bekosta flytt av ledningar och en trappa på allmän plats som staden utför. SBB Sveafastigheter Bostad AB ställer ut en moderbolagsborgen för Segersälls Fastighets ABs åtaganden i avtalet.

I exploateringsavtalet för de centrala kvarteren regleras försäljning av ca 21 kvm mark inom Aspudden 2:1, se mörkorange område vid Sothönan 9 och mörkblått område vid Sothönan 4-5 i figur 4. Priset är satt till 30 000 kronor per kvm ljus BTA för bostäder i prisläge 2023-10-01. Köpeskillingen vid tillträdet utgår ifrån de totala bruttoareor som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan. Exploateringsavtalet anger också byggaktörernas åtagande att delvis bekosta stadens utbyggnad av den nya angöringsgatan samt byggaktörernas utbyggnad av torg och trappa och gata som sedan ska överlåtas till staden som allmän plats. Resona Holding AB och The Other Group AB ställer ut en moderbolagsborgen för samtliga åtaganden i exploateringsavtalet.

Exploateringskontoret kommer även teckna avtal med bostadsrättsföreningarna för fastigheterna Snöskatan 1 och Skrattnåsen 1 för överlåtelse av del av Aspudden 2:1 (cirka 103 kvm + 26 kvm) som idag är planlagd som allmän plats, se orangea områden i figur 4.



Figur 4. Karta som redovisar fastighetsreglering

Expertrådet har godkänt ärendet för markanvisning till Svea Fastigheter Utveckling AB 2020-06-26 (dnr. E2019-01889). Expertrådet har godkänt ärendet för tillskottsmark till Segersälls Fastighets AB 2022-06-02 (dnr. E2022-00209). Expertrådet kommer att behandla ärendet för tillskottsmark till BRF Söthönan 100 och BRF Söthönan 101, 2023-12-07 (dnr. E2023-04473).

I södra delen av kvarteret Söthönan finns ett tryckutjämnings-schakt för tunnelbanan inbyggt i en stödmur. Tunnelbanans anläggning ovan mark ska integreras i torgmiljön och utformas som vistelseyta och vara allmänt tillgänglig. BRF Söthönan 100 ansvarar för och bekostar denna förändring och har tecknat avtal med Trafikförvaltningen för genomförandet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens arbeten avser främst de investeringar som skall göras i ny angoringsgata inklusive ledningsflyttar, trappa norr om angoringsgatan och rekreativa tillägg som sitt- och grillplatser och nya grönytor.

Resona ska bekosta 40 % av utbyggnaden av angöringsgatan inklusive vändplan.

Stadens intäkter utgörs av försäljning av mark inom norra kvarteret samt försäljning av tillskottsmark inom det västra och de centrala kvarteren.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnation av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 31,6 miljoner kronor.

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 positivt nettonuvärde om 18 miljoner kronor motsvarande 888 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,7.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 31,6 miljoner kronor, varav 3,6 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst investeringar i ny angöringsgata, ledningsflytt, trappa och nya grönytor. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

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

Utgifterna har ökat jämfört med projektets inriktningsbeslut som togs i ett tidigt skede i projektet. Kalkylen som upprättats för aktuellt utlåtande är baserat på en systemhandling. De ökade utgifterna om ca 19 miljoner kronor beror bland annat på omfattningen av utbyggnaden av gata, ledningsomläggningar, flytt av en trappa och investeringar i en ny trappa mot Varnhemsparken samt ytterligare investeringar i park i området. En generell byggkostnadsökning har även skett sedan 2020.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 12,5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning för utbyggnad av gata. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning och beräknas till 40,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 38,3 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 828 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 156 procent.

Bolagen bekostar en anslutningsavgift för vatten och avlopp för exploateringen i det norra kvarteret.

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 31,6 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 12,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. 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 (-)	-3,6	-1,0	-1,1	-2,7	-23,2	0,0	-31,6
Inkomster (exkl. försäljning)	1,8	0,1	0,4	0,5	9,5	0,2	12,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-1,0	-0,6	-2,2	-13,6	0,2	-19,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	40,1	0,0	40,1

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

2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
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 -0,5	år 2028
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	39,9	0,0	0,0	totalt 39,9
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	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	38,3	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	mellan 0,4 och 0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

* 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 0,2 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,5 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 39,9 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets ekonomi är baserad på en preliminär tid- och skedesplan för genomförandet. Projektet innebär ombyggnationer av allmän plats samt utbyggnad av ett stort antal bostäder på en relativt liten plats. Detta kräver hög grad av samordning mellan

staden och övriga aktörer för att kunna hålla skedesplan, tidplan och budget. Projektet har en lång utbyggnadstid och bedöms kunna vara färdigställt cirka 2029. Sannolikheten att tidplanen justeras under utbyggnadstiden är stor. Risken för att detaljplanen överklagas är relativt hög vilket riskerar att tidplanen förskjuts framåt. Förändringar av marknadsförutsättningar som påverkar markförsäljningar respektive priser för anläggningsarbeten kan komma att ske under projektets gång, vilka kan vara till fördel eller nackdel för projektets ekonomi.

Slutsats ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt resultat på 18 miljoner kronor inklusive nedlagda utgifter. Trots ökade utgifter jämfört med inriktningsbeslutet visar kalkylen på ett positivt nettonuvärde med en täckningsgrad som bedöms som godtagbar för ett projekt av denna storlek.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

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

Den aktuella exploateringen tillför 225 nya bostadsrätter i Aspudden. I stadsdelen i dag finns 2281 lägenheter i hyresrätt och 2431 i bostadsrätt.

Lokaler

Projektet tillför lokaler för verksamheter och centrumändamål belägna i bottenvåningar, främst i de centrala kvarteren av detaljplanen.

Social hållbarhet

Planförslaget gör det möjligt för flera att hitta bostad i centrala Aspudden. Inga hyreslägenheter föreslås vilket missgynnar

mångfalden i området och försvårar för vissa kategorier av bostadssökande. Med hyresrätter i projektet hade de kvaliteter som tillförs Aspudden genom ett nytt torg och nytt trappstråk inte varit ekonomiskt möjliga att genomföra. Däremot är lägenhetsfördelningen som föreslås en blandning från 2 rum och kök till 5 rum och kök vilket ger en mångfald i lägenhetsstorlekar.

Tillgänglighet

Området är kuperat och nivåskillnaderna är stora i nord-sydlig riktning. Allmänna platser ska kunna användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen eller förhållandena i övrigt. I detaljplanen kommer trappstråken på allmän plats inte kunna anläggas så att föreskrifterna gäller fullt ut, med hänsyn till platsens terrängförhållanden. Vid utvecklandet av parken intill det norra kvarteret har bevarande av berghällar prioriterats före tillgänglighet, vilket medför lutningar på upp till 8 %.

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande på kvartersmarken följa stadens riktlinjer, Stockholm – en stad för alla, för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Angöringsplatser finns inom 10 meter från samtliga entréer. Bostäder nås via trapphus mot befintliga gator eller parkeringsgarage i anslutning till trapphusen.

Kravet på tillgänglighet för funktionshindrade uppnås genom att parkering för rörelsehindrad placeras närmast hissarna i garagen. På ett par platser medges parkering för rörelsehindrad som markparkering, i anslutning till entré.

Barnrättsperspektivet

Projektet bedöms medföra positiva konsekvenser främst för äldre barn. Detaljplanen innebär en omvandling av ett villaområde till stadsmiljö. Att bo i en stadsmiljö kan begränsa yngre barns möjligheter att röra sig fritt, bland annat av trafiksäkerhetsskäl. Äldre barn drar större nytta av stadsmiljön, genom exempelvis god tillgång till kollektivtrafik och tillgång till urbana kvaliteter. Kvarteren som planeras har relativt små gårdar vilket inverkar på barnens möjligheter till bostadsnära utelek. För de allra minsta barnen kan tillgången till lek anordnas på de innergårdar som föreslås.

Förslaget innebär å ena sidan att viss del av naturmark tas i anspråk men å andra sidan att stora ytor naturmark iordningsställs och görs mer tillgängliga och attraktiva. Planförslaget innebär samtidigt att privat mark omvandlas till offentliga ytor som torg och trappstråk där barn och ungdomar kan vistas och röra sig trafiksäkert. Även breddningen av trottoarer på Erik Segersälls väg och Schlytersvägen är åtgärder som gynnar gångtrafikanter i allmänhet, och barn i synnerhet. Inom nära gångavstånd finns såväl naturmark i Varnhemsparken i den norra delen av planområdet, samt anlagd park i Aspudsparken och Botvidsparken.

Jämställdhet och trygghet

Projektet innebär att Aspudden kompletteras med nya mötesplatser, flera lokaler för centrumändamål och ett ökat antal invånare. Ett utvidgat centrum med nya mötesplatser och levande bottenvåningar skapar förutsättningar att fler ska vilja vistas i området över en större del av dygnet vilket bidrar till social hållbarhet såväl som jämställdhet och trygghet.

Miljömässig hållbarhet

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som i enlighet med tidig bedömning vid inriktningsbeslutet har utretts är omhändertagande av dagvatten, hur siktlinjer kan behållas till de befintliga husen på Sigfridsvägen och hur grönska kan bevaras runt de nya husen. Det som också har utretts under planarbetet är naturvärden och geotekniska förhållanden inklusive omgivningspåverkan vid bergborttagning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planförslaget innebär påverkan på naturmark norr om kvarteret Sothönan samt en genomgripande förändring av naturmiljön inom kvarteret Sothönan. Under planprocessen har bedömningen gjorts att tillskapandet av kollektivtrafiknära och servicenära bostäder samt möjligheten att ta ett samlat grepp kring infrastruktur och bostäder i området motiverar ett intrång i naturmarken.

Ett stort fokus under planarbetet har varit att bevara eken utmed Erik Segersälls väg, vilket har blivit en utgångspunkt för utformningen av torg och bebyggelse i de centrala kvarteren. Utredningar visar att byggnader kan uppföras utan att skada eken och att vattentillförsel till eken kan säkerställas genom dagvattenmagasin under torgytan.

I övrigt har fokus varit att kompensera med rekreativa värden främst genom att prioritera för gång och vistelse med gena rörelsestråk. Idag saknas en gen koppling från norra Aspudden till centrum, vilket planförslaget tillskapar med ett allmänt trappstråk genom kvarteret Sothönan. Den nya kopplingen skapar även en koppling mellan centrum och Varnhemsparken, en park som idag är relativt undangömd och delvis olovligt ianspråktagen med asfalterad yta för privat parkering. Denna asfalterade yta i Sigfridsvägens ände tas bort och görs om till parkyta med kvaliteter i form av utsiktsplats, som en del av Varnhemsparken. Platsen knyts samman med centrala Aspudden genom att trappstråket mellan de centrala kvarteren knyts samman med en trappa norr om angöringsgatan, till utsiktsplatsen. Från utsiktsplatsen fortsätter gångstråket mot nordost, till Rimbertsvägen. Längs stråket föreslås bland annat sitt- och grillplatser. Befintlig vegetation och topografi sparas i möjligaste mån. Rekreativa tillägg uppförs genom en varsam anpassning till befintlig vegetation, berghällar och topografi.

Hållbarhetskrav

Sveafastigheter åtar sig för det norra kvarteret 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

En översiktlig och preliminär tidplan för projektets genomförande har tagits fram i samverkan med byggaktörerna. Tidplanen har förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft 2024. Efter projektering och upphandling beräknas byggstart för stadens arbeten inom allmän plats kunna ske i början av 2026. Byggstart för de första bostadskvarteren planeras till mitten av 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028. Projektet bedöms kunna vara helt färdigställt cirka år 2029.

Risker och osäkerheter

I projektet finns ett antal olika risker som kan komma att påverka projektets ekonomi och tidplan. För att kunna hålla tidplanen krävs en hög grad av samordning och att staden och byggaktörerna har framdrift i sina respektive projekt. Konjunktur och marknadsläge kan påverka detta. En förutsättning för att staden skall kunna utföra stadens planerade arbeten i projektet är att det norra kvarteret kommer byggas då största delen av stadens intäkter kommer ifrån det kvarteret. Rådande marknadsläge innebär en risk i det avseendet. Även tekniska förutsättningar på platsen och mark- och grundförhållanden kan påverka. Det finns en opinion i området som är emot utbyggnaden av projektet och det finns en risk att detaljplanen överklagas och tidplanen försenas. Sannolikheten att tidplanen justeras får anses vara relativt stor då projektet är innefattar flera intressenter som byggaktörer, ledningsägande bolag och Trafikförvaltningen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar även till flera mål i budget och översiktsplanen. Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och centrumändamål i ett servicenära och bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området. Projektet bidrar till bostäder på en plats som är utpekad i översiktsplanen för omfattande komplettering och bidrar även till flera mål i budget och översiktsplanen.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering (vid försäljning över 10 miljoner kronor)
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal