

Handläggare
Therese Hallén
08-508 264 76

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista till RE Equity Fund AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Akalla 4:1 till RE Equity Fund 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 planeringen för projektet med ett utredningsbelopp upp till 7,9 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 08-508 264 76
Växel 08-508 276 00
therese.hallen@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisning och inriktningsbeslut för cirka 100 bostadslägenheter och lokaler i bottenvåning (cirka 8500 kvadratmeter BTA).

Markområdet som avses anvisas ligger inom del av fastigheten Akalla 4:1 i stadsdelen Kista, i hörnet Hanstavägen/Borgarfjordsgatan, i nära anslutning till projekt Reykjavik.

RE Equity Fund AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 400 kronor per kvadratmeter ljus BTA (värdetidpunkt 2022-06) för bostäder och 5 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA (värdetidpunkt 2022-06) för kommersiella lokaler.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 40 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 46,1 miljoner kronor och det är inga inkomster utöver försäljningen av marken. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 198 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 93,4 miljoner. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2024-06-04.

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

Kontoret anser att projektet kommer att bli väl integrerat med de planerade bostäderna i projekten Reykjavik och Grenå och samtidigt bidra till att omvandla företagsområdet till en mer urban stadsmiljö med potential för stadsliv.

Bakgrund till markanvisningen

I översiktsplanen pekats Kista ut som stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering. Kompletteringen föreslås innehålla bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Enligt översiktsplanen finns behov av mötesplatser och såväl parktillgången som samhällsservicen behöver stärkas i stadsdelen. I översiktsplanens kapitel om lokala utvecklingsmöjligheter anges att Kista, som utgör ett av landets och regionens mest betydelsefulla arbetsplatsområden och ett viktigt kluster inom informationsteknologi, har stora möjligheter

till fortsatt stadsutveckling. Detta kan ske genom att fokusera på en mer attraktiv stadsmiljö med funktionsblandning, kvalitativa offentliga miljöer och lokaler i bottenvåningarna vid viktiga stråk och knutpunkter såsom Hanstavägen och i anslutning till Kista galleria och Kista bussterminal och tunnelbanestation.

Norra Kista (norr om tunnelbanan) är ursprungligen ett renodlat verksamhetsområde uppfört under 1970–80-talen och som sedan slutet av 1980-talet har utvecklats till att bli Sveriges största IT-kuster med ett stort antal företag. Norra Kista har höga flöden av besökare under dagtid samtidigt som det kan upplevas ödsligt under kvällar och helger. Idag pågår en omvandling i området med syfte att åstadkomma en mer urban stadsmiljö. Verksamhetsområdet kompletteras med andra funktioner, såsom hotell, butikslokaler och bostäder samt tydligare stråk och gaturum med potential för stadsliv.

Södra Kista (söder om tunnelbanan) utgör bostadsdelen av Kista med en blandning av flerbostadshus och småhus. I stadsdelen Kista finns cirka 6 600 bostäder varav ungefär 1 400 utgörs av specialbostäder. Cirka 4 300 bostäder utgörs av flerbostadshus och resterande, cirka 1 000, av småhus. Av de cirka 4 300 bostäderna i flerbostadshus är ungefär 1 200 mindre lägenheter om 1-2 rum och kök och cirka 1 000 lägenheter större om 4-5+ rum och kök. Av de totala beståndet i Kista, inklusive speciallägenheter, äger allmännyttan cirka 9 procent, cirka 23 procent utgörs av övriga hyresrätter, bostadsrättsföreningar äger cirka 60 procent, och cirka 7 procent är äganderätter.¹

I Kista pågår flera planprocesser samt om- och utbyggnadsprojekt, se kartan nedan. Det planeras för cirka 4 000 bostäder, hotell, handel, sportanläggning, kontor och förskolor. I de detaljplaner som vunnit laga kraft finns möjlighet till cirka 2 700 bostäder, en F-9-skola för 650 elever och en stor förskola.



*Streckade områden visar pågående planarbeten och projekt med start-PM.
Det föreslagna markanvisningsområdet visas med ett kryss.*

Markområdet som är aktuellt för markanvisning ligger i Kista, i hörnet Hanstavägen/Borgarfjordsgatan. Stadsplan för Kista 1 (dnr 7679) är gällande och området regleras som motortrafikområde. Genomförandetiden har gått ut. Även detaljplan för Torshamnsgatan mm (dnr 2001-15501) är gällande och reglerar området som huvudgata. Genomförandetiden gick ut september 2021.

Detaljplan för Reykjavik 1 (dnr 2019-03406) ansluter till aktuellt markområde. Planen innebär en omvandling av befintlig bebyggelse till skola och bostäder med mera samt medger ytterligare bostads- eller kontorsbebyggelse mot Borgarfjordsgatan i fem till tolv våningar.

Detaljplan för Grenå 4 (dnr 2019-15399) pågår på andra sidan Hanstavägen. Detaljplanen innebär ett nytt kvarter med cirka 280 bostäder (varav sju stycken LSS-lägenheter) och lokaler i bottenvåningar.

Utformningen av miljön invid Hanstavägen ska bidra till omvandlandet av dagens trafikbarriärer till en tät och urban gatumiljö, med god framkomlighet för gång- och cykeltrafik, höga vistelsevärden och levande bottenvåningar. Utvecklingen behöver samordnas med pågående projekt invid Hanstavägen och Borgarfjordsgatan.



Karta med markområdet markerat. De angränsade projekten Reykjavik och Grenå är markerade med cirklar.

Staden gör en direktanvisning till byggaktören. RE Equity Fund AB och Nordika Fastigheter AB är de enda två bolag som under de senaste fem åren har skickat in formella markanvisningsansökningar för aktuellt område. RE Equity Fund AB kom år 2021 tvåa i en anbudstävling på pris i projektet Kista Äng vilket har bidragit till val av byggaktör i detta projekt. Bolaget har också inkommit med ett robust och utvecklingsbart utbyggnadsförslag som är väl anpassat till platsen. RE Equity Fund AB (org.nr. 559165-5021) föreslås därför anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 lägenheter inom området.

RE Equity Fund är en fastighetsgrupp och operativ partner som förvaltar fastighetsinvesteringar och fastighetsutveckling på uppdrag av sina aktieägare och åt institutionella investerare. RE Equity driver idag en bostadsplattform med fokus på utveckling och ägande i Stockholm samt svenska regionstäder.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. För att garantera bolagets åtaganden svarar Ralph Torgersson Konsult och Fastighet AB solidariskt med bolaget i markanvisningen. Ralph Torgersson är en av delägarna i RE Equity Fund AB.

Bolaget har tidigare fått en markanvisning i Stockholms stad om cirka 300 lägenheter (totalt cirka 26 000 kvadratmeter BTA). Markanvisningen gavs till bolaget efter ett anbudsförfarande på pris i projektet Finlandsgatan, Akalla. Bolaget bedriver fem stycken projekt med sammanlagt cirka 350 lägenheter i andra kommuner (Herrljunga, Borlänge, Västerås, Norrtälje och Järfälla). Projekt i Västerås, Norrtälje och Järfälla driver bolaget och övriga projekt har drivits i joint venture. Projekten i Herrljunga respektive Borlänge kommun är snart färdigställda. Projekten i Västerås respektive Norrtälje kommun har byggstartat. Projekt i Järfälla kommun har planerad byggstart Q4 2024. Bolaget fullföljer sina åtaganden enligt förväntan i de samarbeten staden har med Bolaget.

Fokus Järva – övergripande målsättningar

Fokus Järva är sammantaget ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet. Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet, social hållbarhet, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden är att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att

engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Stadsdelsnämndsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare utifrån.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 100 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. I detta skede har en byggnadsvolym om cirka 8500 kvadratmeter BTA antagits. I kommande detaljplaneprocess kommer att utredas om ytterligare volym är möjlig. En större byggnadsvolym medför en mer omfattande flytt av befintliga ledningar inom allmän plats norr om Borgarfjordsgatan.

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

Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet är följande:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Parterna är överens om att under planarbetet utreda huruvida parkering i ett halvplan, alternativt parkeringsköp, är lämpligt.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2 till markanvisningsavtal). Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att staden får publicera resultatet från uppföljningen.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- I syfte att minimera antalet transporter till och från området ska, i de fall Staden anser lämpligt, möjligheten för lokal hantering av berg- och schaktmassor utredas av bolaget och Staden.
- I det fall Staden beslutar att en gemensam bygglogistiklösning för till exempel transporter och/eller lokal hantering av berg- och schaktmassor ska anordnas ska bolaget ansluta sig till denna och ansvara för sin del av kostnaden.
- Avfallshantering kan komma att ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen bekostas av de fastighetsägare och tomträttshavare som ansluts till anläggningen genom anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom den blivande fastigheten.

Genom projektområdet går Alltingsvägen som förbinder Hanstavägen med Borgarfjordsgatan. Alltingsvägen behöver tas bort för att möjliggöra projektet vilket har utretts och bedöms som möjligt att genomföra. Inom planområdet går också en gång- och cykelbana som behöver ledas om. Hanstavägen är utpekad som urbant stråk och ett pendelcykelstråk planeras längs den norra sidan.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2024-06-04 (dnr E2024-01236).

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 11 400 kronor per kvadratmeter ljus BTA (värdetidpunkt 2022-06) för bostäder och 5 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA (värdetidpunkt 2022-06) för kommersiella lokaler. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet 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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 40 miljoner kronor motsvarande 471 tusen kronor/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 5,31.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 46,1 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflytt, rivning av påfartsramp, flytt av avfart och ny gång- och cykelbana.

Projektet har inga investeringsinkomster.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 93,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 85 miljoner kronor.

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 462 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i paritet med andra motsvarande projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 198 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 46,1 miljoner kronor. Projektet har inga investeringsinkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,8	-1,7	-1,9	-26,1	-15,6	-46,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,8	-1,7	-1,9	-26,1	-15,6	-46,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	93,4	0,0	93,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. 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	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
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 2,6	år 2033
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	85,0	0,0	0,0	totalt 85
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 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	85,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
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		

Projektet har ingen nämnvärd påverkan på drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och

stadsdelsnämndens ansvarsområden då omfattningen av allmän plats förväntas bli oförändrad. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 4,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 85 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.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms utifrån detta ge ett positivt tillskott till stadens ekonomi

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

I detta ärende föreslås markanvisning för cirka 100 lägenheter vilket är ett bidrag till målet om att markanvisa 5 000 lägenheter under år 2024.

Att lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt är ett bidrag till målet om att markanvisa minst 3 000 hyresrätter.

Föreslagen exploatering överensstämmer med målet att rikta satsningar till fokusområden och samband i översiktsplanen.

Enligt översiktsplanen finns behov av mötesplatser och såväl parktillgången som samhällsservicen behöver stärkas i stadsdelen. Projektet kan bidra till att förbättra tillgängligheten till Kista gårdspark samt tillskapa lokaler i bottenvåningar för att möjliggöra för service.

Den aktuella exploateringen avser cirka 100 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 728 lägenheter i hyresrätt och 3 563 lägenheter i bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Lokaler planeras i bottenvåningen mot Hanstavägen.

En servicebostad med 12 servicelägenheter (bostäder) och en gemensamhetslokal för personal och boende (cirka 70 kvadratmeter) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) ska uppföras inom projektet. Uppskattningsvis genererar detta cirka 14 arbetsplatser.

Social hållbarhet

Projektet ligger inom fokusområdet Kista-Järva vilket innebär att det är ett område dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. Kista-Husby-Akalla är också ett av tio strategiska samband som är viktiga för ökad social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter, upplevelse av trygghet samt rörelse mellan sambanden öka.

Projektet bidrar till att utveckla Kista med bostäder och lokaler vilket bidrar till att stärka Kista som en mer funktionsblandad stadsdel samt skapa en mer attraktiv stadsmiljö som befolkas även på kvällar och helger.

Projektet bidrar även till att förbättra miljön och tryggheten för gångtrafikanter och cyklister längs med Hanstavägens urbana stråk genom att möta upp utvecklingen inom projektet Grenå på andra sidan Hanstavägen. Upplevelsen av Kista som en trafikseparerad stadsdel med fokus på bilanvändningen minskar då en bilramp, som inte bedöms fylla något trafikalt syfte, föreslås tas bort.

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

Tillgänglighet

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

Barnrättsperspektivet

Tillgång till grönytor och lekområden kommer att säkerställas vid utbyggnaden av området tillsammans med omkringliggande projekt.

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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader i otrygghet mellan Kista och staden i övrigt. Det är till exempel en större andel som känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott (23 % för Kista, 10 % för hela staden). Trygghetsmätningen är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken mellan könen redovisas per stadsdelsnämndsområde och inte för enskilda stadsdelar, vilket gör att Kista inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsnämndsområdet i stort, där kvinnor i större utsträckning upplever otrygghet, vilket troligtvis speglar även situationen i Kista.

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.

Miljömässig hållbarhet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är skyfall och dagvatten då en flödesväg passerar området via Hanstavägen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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 30 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

När exploateringsöverenskommelse ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske våren 2026.

Risker och osäkerheter

Några stora risker med projektet har inte identifierats i detta tidiga skede.

I detta skede har en byggnadsvolym om cirka 8500 kvadratmeter BTA antagits. I kommande detaljplaneprocess kommer att utredas om ytterligare volym är möjlig. En större byggnadsvolym medför troligen en mer omfattande flytt av befintliga ledningar på platsen. Vidare utredning krävs vad gäller potential till utökad volym (kvadratmeter BTA) i relation till kostnaden för flytt av befintliga ledningar.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva till förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad med potential för stadsliv.

Slut

Bilagor

1.
 - a) Lönsamhetskalkyl
 - b) Exploateringsnyckeltal