

**Handläggare**  
Amanda Viklund  
08-508 266 47

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-09-26

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 i Solberga till Aktiebolaget Familjebostäder. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 till Aktiebolaget Familjebostäder 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 Kontrollvägen upp till 3,4 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projekt syd

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

Ebba von Platen  
Enhetschef

## Sammanfattning

Aktiebolaget Familjebostäder, föreslår erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse med cirka 230 hyreslägenheter i form av Stockholmshus inom del av Västberga 1:1, vid korsningen mellan Juvelerarvägen och Kontrollvägen och längs Diamantbacken och Kristallvägen i Solberga. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Markområdet ligger i den norra delen av Solberga, mellan Telefonplan och Älvsjö. I översiktsplanen är kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö utpekad som en koppling som behöver stärkas, bland annat med bebyggelse. Området består idag av blandskog och av obebyggd låglänt gräsyta.

Områdets närhet till E20/Södertäljevägen gör att det finns utmaningar med bland annat buller och luftkvalitet. En del av området ingår i ESBO- Livsmiljö för skyddsvärda arter. En ekologisk utredning har bedömt att området karakteriseras av påtagligt naturvärde, högt naturvärde och visst naturvärde. Naturvärden, buller och luftkvalitet kommer utredas vidare under planprocessen och bebyggelsen kommer anpassas till platsens förutsättningar som exempelvis befintliga naturvärden.

Målet med exploateringen är ett tillskott på bostadsbebyggelse med lägre hyresnivåer och tillskapandet av ett nytt gaturum som bidrar till ökad trygghet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 19 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 40,1 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 procent.

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

Kontoret ser positivt på den föreslagna exploateringen som ger en värdeskapande komplettering av hyresrätter i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer för att bidra till en blandad och trygg stadsdel.

## Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet är beläget vid korsningen mellan Juvelerarvägen och Kontrollvägen och längs Diamantbacken och Kristallvägen i Solberga, se röd markering i Figur 1. Både Juvelerarvägen och Kontrollvägen kopplar samman olika stadsdelar som Fruängen, Telefonplan, Västberga och Älvsjö. Diamantbacken och Kristallvägen leder till Kristalltorget, ett lokalt centrum i Solberga.



*Figur 1. Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje*

I översiktsplanen är kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö ett utpekat prioriterat strategiskt samband som behöver stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.

Juvelerarvägen omges av ett parkområde och av småhusbebyggelse som angränsar till Solbergsskogen. Längs Juvelerarvägen ligger Älvsjö's öppna förskola i tillfälliga paviljonger. Stadsdelen har sagt upp avtalet för paviljongerna till årsskiftet 2024/2025. När stadsdelen lämnar lokalerna kommer den öppna förskolan att flytta till en annan lokal. Det är ännu inte bestämt vilken, då det finns olika alternativ. Vid förskolan finns

det en elnätsstation, som förutsätts kunna ligga kvar på samma plats.

Kontrollvägen är en trafikerad gata som löper parallellt med E20/Södertäljevägen. Den södra sidan av Kontrollvägen angränsar till mindre småhusområden, flerbostadshus och Solbergaskogen. Vid Diamantbacken finns en återvinningsstation som kommer behöva flyttas. Längs Kristallvägen och Diamantbacken finns gatuparkering.

Topografiskt består området till största delen av obebyggd låglänt gräsyta kantad av stora träd och tätare skogsdungar, främst med tall och ädellövträd. En gång- och cykelväg korsar områdets östra del.

Den östra sidan av Juvelerarvägen ingår i ESBO – Livsmiljö för skyddsvärda arter. I dagsläget används ytan av SVOA för projektet Mässtunneln.

En ekologisk utredning för området har tagits fram som visar att området innehåller naturmark med en blandning av påtagligt naturvärde, högt naturvärde och visst naturvärde. Området med högre klassning längs den västra sidan av Juvelerarvägen består av kuperad hållmarkstallskog med inslag av ädellövsmiljöer i de flackare delarna. Naturvärdesbiotoperna med påtagligt naturvärde karaktäriseras av hållmarksmiljö med rik flora och ädellövskog. Biotoperna med visst naturvärde är belägna längs Diamantbacken och Kristallvägen. Biotoperna består av blandskogsområde med enstaka grova träd och av en flerskiktad lövdunge.

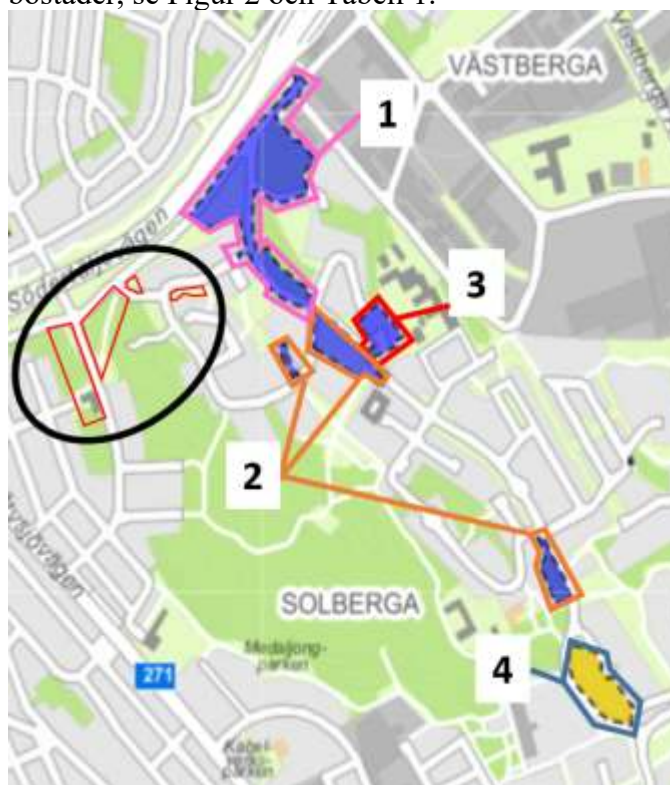
En fågelinventering har tagits fram som redovisar nio påträffade arter som är prioriterade att utreda vad gäller artskydd.

För området gäller stadsplan P1 3432, P1 2312A och P1 5696 del II enligt vilken området kan användas i huvudsak för parkändamål eller planterad allmän plats och trafikområde.

I stadsdelen Solberga finns cirka 6 600 bostäder varav majoriteten, cirka 96 procent, utgörs av bostäder i flerbostadshus. Av de cirka 5 900 bostäderna i flerbostadshus, inklusive speciallägenheter, äger allmännyttan cirka 45 procent och cirka 43 procent är bostadsrätter. Övrig andel utgörs av övriga hyresrätter och äganderätter.

Ungefär hälften, cirka 55 procent, av bostäderna i flerbostadshus är mindre lägenheter med 1-2 rum och kök och cirka 22 procent av lägenheterna är större med 4-5 rum och kök<sup>1</sup>.

I stadsdelen pågår fyra detaljplaneprocesser för utbyggnad av bostäder, se Figur 2 och Tabell 1.



Figur 2. Pågående detaljplaner i Solberga, se Tabell 1 för mer detaljerad info. Aktuellt markanvisningsområde inom svart markering.

Nr	Detaljplan	Dp	Antal bostäder	Planeras antas
1	Norra Folkparksvägen	2019-11753	cirka 140	Kvartal 2 2025
2	Rosenstenen	2017-13952	cirka 130	Kvartal 2 2025
3	Taffelstenen 1	2021-03110	cirka 70	Kvartal 1 2025
4	Trätoffeln	2017-14261	cirka 110	Kvartal 1 2026

Tabell 1: Pågående detaljplaner i Solberga

Föreslagen markanvisning är i linje med stadens budgetmål att ge de allmännyttiga bostadsbolagen förutsättningar att ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet och att öka genomförandetakten av

<sup>1</sup> Information hämtad från stadens områdesfakta för Solberga

Stockholmshusen. Arbetet med Stockholmshusen ska skalas upp och utvecklas och fler hyresrätter med rimliga hyror ska byggas.

Det aktuella markanvisningsområdet bedöms som lämpligt för Stockholmshus. Det allmännyttiga bostadsbolaget Aktiebolaget Familjebostäder (org.nr. 556035-0067), föreslås därför anvisas mark för ny bostadsbebyggelse i form av Stockholmshus om cirka 230 lägenheter inom området. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Bolaget har under de senaste fem åren fått tolv markanvisningar om totalt cirka 1300 lägenheter.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

### Stockholmshus

Stockholmshusen är en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter i Stockholm. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, privata entreprenörer och stadens tekniska förvaltningar med målet att utveckla och förenkla planerings- och byggprocessen och skynda på produktionen av hyresrätter med en rimlig hyra.

Stadens budget för 2024 anger att arbetet med Stockholmshus ska skalas upp och utvecklas i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare. Minst hälften av de markanvisade bostäderna till allmännyttan ska vara Stockholmshus. De allmännyttiga bostadsbolagen ska tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus.

Inom Stockholmshusprojektet finns idag 29 pågående eller färdigställda projekt. För att öka antalet projekt och bidra till att stadens mål om Stockholmshusen kan uppfyllas arbetar exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och de allmännyttiga bolagen sedan årsskiftet med en gemensam marktilldelningsprocess. Syftet med den gemensamma processen

är att möjliggöra fler markanvisningar till de allmännyttiga bolagen under åren 2024 till 2026.

Aktuellt ärende är den första markanvisningen som sker efter det nya arbetssättet.

## Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 230 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

I Figur 3 är markanvisningsområdet markerat. Blåmarkerad yta är i dagsläget upplåten som arbetsområde till SVOA för projekt Mässtunneln. Ytan planeras att återställas och återlämnas i slutet av år 2030. Projektet är därför uppdelat i två etapper där utbyggnad av de övriga områdena planeras som en första etapp till år 2028 och utbyggnad av etapp två till 2030. Områdena kommer dock ingå i samma detaljplan för att få en sammanhållen detaljplaneläggning av området.

Markanvisningen innehåller tolv lägenheter i form av servicebostäder då socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av dessa.



*Figur 3. Otrofoto med markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje. Blå yta illustrerar SVOAs arbetsområde.*

*Grön yta illustrerar befintlig elnätsstation som förutsätts kunna ligga kvar. Rosa yta illustrerar förskolepaviljonger.*

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. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Under förutsättningen att bostäderna blir Stockholmshus ska bilparkering lösas inom kvartersmark till exempel i form av mobilitetshus. Om Stockholmshus inte längre anses lämpligt för platsen ska bilparkering lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken avses upplåtas med tomträtt. 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 (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om



19 miljoner kronor motsvarande 84 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>2</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,78.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 40,1 miljoner kronor, varav 0,5 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst flytt av två busshållplatser, viss om- och tillbyggnad av gata, omläggning av befintligt gång- och cykelstråk, mindre ledningsomläggningar, avgift för servisanslutningar och ekologiska kompensationsåtgärder för de grönytor som tas i anspråk. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Avgiften för servisanslutningar uppgår till omkring sju miljoner kronor och är en av de större utgifterna i projektet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 136 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre<sup>3</sup>. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### **Projektbudget och försäljningsinkomster**

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 40,1 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

---

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

<sup>3</sup> Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-0,3	-1,0	-1,6	-1,6	-35,1	-40,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-35,1</b>	<b>-40,1</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter 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.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	max 2	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,2
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 -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2034
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
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	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,2 miljoner kronor.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några 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 2 miljoner kronor per år.

### **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.

En ekonomisk osäkerhet för projektet är ökade utgifter för anpassning till naturvärden exempelvis i form av tvingande åtgärder. Vidare utredningar inom planarbetet behövs för att bedöma vilka åtgärder som behövs.

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

En känslighetsanalys visar att en ökning av exploateringsutgifter med 20 procent ger en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 131 procent. Det finns även en risk för minskade bostadsvolymer på grund av naturvärden.

### **Slutsats ekonomi**

Projektet bedöms kunna ge ett överskott till staden trots de ekonomiska osäkerheter som identifierats. Inkomsterna genereras av tomträttsavgälder. Investeringsutgifterna består främst av investeringar i gång- och cykelväg, flytt av ledningar, grönkompensationsåtgärder och avgifter för servisanslutningar.

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

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

## Bostadsbebyggelse

Översiktsplanen pekar ut att kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö är ett viktigt samband som ska stärkas med bland annat ny bebyggelse. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det på denna plats finns möjlighet att tillföra bostäder i form av Stockholmshus med lägre boendekostnader samtidigt som spridningssamband och grön infrastruktur kan bevaras som är av värde för biologisk mångfald och rekreation.

## Arbetsplatser och lokaler

Projektet innefattar en enhet med tolv servicelägenheter enligt SoL/LSS vilket väntas bidra med cirka tio nya arbetstillfällen.

## Social hållbarhet

Kontoret har tagit fram en socialt värdeskapande analys. Ett utkast på effektmål för projektet har tagits fram och kommer utvecklas under planarbetet. Effektmålen är i korthet att projektet ska stärka kopplingen till Älvsjö och Telefonplan, skapa en blandad stad och ett tryggare gaturum. Effektmålen uppnås bland annat genom att bygga bostäder med lägre boendekostnader intill småhusbebyggelse, genom att gatusektionen kompletteras med bebyggelse och genom att vistelsemiljön i gaturummet förbättras.

## 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.

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 2023 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre för exempelvis kvinnor, äldre, utlandsfödda och funktionsnedsatta.

Enligt rapporten Trygghetsundersökning 2023, Stadsdelsområdesrapport Hägersten-Älvsjö, är Solberga en stadsdel där den upplevda otryggheten, ordningsstörningar och brottsutsattheten ligger över genomsnittet i staden. Rapporten visar att det finns skillnader mellan stadsdelarna. Exempelvis anger de boende i Solberga, Aspudden och Fruängen en aning större generell oro för att bli utsatt för brott av något slag än

genomsnittet i staden. Stadsdelarna Solberga, Fruängen och Liljeholmen ligger även något över genomsnittet i staden vad gäller narkotikahandel som sker öppet på gata eller torg. Vad gäller ungdomar som stör ordningen ligger Solberga klart över snittet i staden, tillsammans med Aspudden, Fruängen, Västertorp och Långsjö.

Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta uppgår till 13 procent i Hägersten-Älvsjö och till 21 procent inom Solberga. Det kan jämföras med 14 procent för hela staden<sup>4</sup>.

Området är idag glest bebyggt med buss- och biltrafik. Området kan i dagsläget uppfattas som otryggt i och med de höga hastigheterna på gatan och vid dygnets mörkare timmar. Tillkommande bostadsbebyggelse i närhet till kollektivtrafik bidrar till fler människor i rörelse och därmed till ett tryggare gaturum. Gatusektionen kommer anpassas till ett mer stadsmässigt rum vilket kan bidra med tryggare passager. Bebyggelsen kommer bidra med ett utökat underlag för kollektivtrafik och platsen kommer befolkas med fler boende, fotgängare och cyklister vilket stärker tryggheten i området.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och projektet kommer verka för att förstärka platsen med trygga och inkluderande miljöer och kopplingar.

## **Barn**

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Barnrättsperspektivet kommer beaktas i planeringen.

## **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. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad

och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras närmre under detaljplaneprocessen.

### **Miljömässig hållbarhet**

Nedan beskrivs miljömässiga förutsättningar som projektet kommer utgå ifrån och hur förslaget hanterar kompensationsåtgärder för de grönytor som behöver ianspråkta.

### **Tidig miljöbedömning**

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

Närheten till E20/Södertäljevägen kräver en bullerutredning och en utredning för luftkvalitet.

Utredning kring markmiljö behövs bland annat för att kontrollera om sulfidförande berg kan förekomma.

En skyfallsutredning kommer krävas för att säkerställa att exploateringen inte förvärrar för omgivningen.

Konnektivitetsanalyser, konsekvensbeskrivningar och artskyddsutredningar behövs för att utreda ekologiska värden på platsen.

Utredning av friytetillgång samt avstånd till parkkvaliteter enligt Grönare Stockholm behöver också utredas.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Exploateringen kommer att ianspråkta grönytor som bedöms ha både ekologiska och rekreativa värden.

Grönytorna ligger inom ett av stadens utpekade habitatnätverk för eklevande arter, barrskogsarter och groddjur. En av grönytorna ingår i ESBO - Livsmiljö för skyddsvärda arter.

Eventuell påverkan på ESBO och bebyggelsens eventuella påverkan på övriga naturvärden kommer utredas inom planarbetet. Förslag på kompensationsåtgärder kommer att tas fram.

Området har rekreativa värden i form av bland annat naturlek och grön oas. Detaljplaneprocessen kommer studera vilken form av rekreativ kompensation som kan vara lämplig.

Både rekreativ- och grönkompensation blir viktigt att utreda närmare i detaljplaneprocessen.

### **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. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart för etapp ett till år 2028 och första inflyttning till år 2030. Etapp två planeras påbörjas år 2030, då SVOA avetablerat sig från sitt arbetsområde för Mässtunneln.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2026.

### **Risker och osäkerheter**

Föreslagen plats ligger inom ESBO, särskild livsmiljö för skyddsvärda arter och ingår i ekologiskt viktiga spridningssamband. Inom planarbetet behöver fler utredningar tas fram för att analysera hur platsen kan bebyggas och vilka konsekvenser det kan få på naturvärden. En del utredningar är säsongsberoende och begränsade till när i tiden de kan utföras. Det innebär att detaljplanens tidplan kan påverkas. Ytterligare risk och osäkerheter finns gällande storleken på bostadshusen. Höga krav på anpassning i miljön kan resultera i att flerbostadshusens volym kan minska i omfattning.

Projektet Mässtunneln kan påverka tidplanen för detta projekt. En försening i projektet Mässtunneln skulle kunna innebära att Familjebostäder inte kommer kunna tillträda en del av området vilket kan innebära förseningar i genomförandet. Genom att etappindela utbyggnaden kan dock denna risk minimeras.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte har behov av de temporära förskolelokalerna inom området.

Socialförvaltningen 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 socialförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser i dagsläget positivt på projektet. Projektet kommer bidra till att stärka kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö vilket i Stockholms översiktsplan är ett utpekade prioriterat samband. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området samt bidra till en blandad stad. Då platsen har höga naturvärden kommer projektets utformning tas fram under planprocessen med hjälp av fler utredningar.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal