

Handläggare
Christopher Pleyrn
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2024-09-26

Markanvisning för bostäder och gruppbostad inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede och Kärrtorp till NREP NSFV Sweden Holding 56 AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och gruppbostad inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till Nrep NSFV Sweden Holding 56 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Åstorpsringen upp till 2,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projekt Öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleyrn@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

NREP NSFV Sweden Holding 56 AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 130 lägenheter längs med Åstorpsringen i Gamla Enskede och Kärrtorp.

Aktuell markanvisning föreslås ske genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 5 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 44,9 miljoner kronor. Av dessa utgör 2,7 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 112 procent.

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

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett område med en övervägande andel bostadsrätter. Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer i ett kollektivnära läge och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projekten.

Bakgrund till markanvisningen

Nrep NSFV Sweden Holding 56 AB, nedan kallad Nrep, inkom 2021 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 130 lägenheter inom två områden utmed Åstorpsringen. Området norr om Åstorpsringen ligger i Gamla Enskede och består idag av parkmark med gräsytor och en kulle med löv- och barrskog. Området ligger i angränsning till Dalenparken som är en samlingsplats för de närboende. Området söder om Åstorpsringen ligger i Kärrtorp och består av parkmark

samt en kolonilott som behöver flyttas för att den föreslagna bebyggelsen ska vara möjlig. Det finns idag en gångtunnel emellan områdena som föreslås ersättas med ett övergångsställe för att skapa en tryggare och mer upplyst koppling mellan stadsdelarna.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Befintlig bebyggelse består av flerbostadshus uppförda på 80-talet på den norra sidan av Åstorpsringen medan småhus uppförda på 1920-talet dominerar bostadsutbudet söder om Åstorpsringen.

I stadsdelen Gamla Enskede finns 2684 lägenheter i flerbostadshus, 930 småhus och 493 specialbostäder. Av bostäderna i flerbostadshus är 19 procent ett- eller mindre, 28 procent är tvåor, 27 procent treor och 20 procent fyror eller större. I stadsdelen är 38 procent av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt, varav 63 procent av hyresrätterna tillhör allmännyttan (enligt stadens områdesfakta hämtad 12 februari 2024).

I stadsdelen Kärrtorp finns 2592 lägenheter i flerbostadshus, 15 småhus och 416 specialbostäder. Av bostäderna i flerbostadshus är 5 procent ett- eller mindre, 41 procent är tvåor, 36 procent treor och 13 procent fyror eller större. I stadsdelen är 50 procent av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt, varav 65 procent av hyresrätterna tillhör allmännyttan (enligt stadens områdesfakta hämtad 12 februari 2024).

Norr om den föreslagna bebyggelsen ligger Nytorps Gärde där det planeras för cirka 650 bostäder, två förskolor, idrottshall, lokaler för verksamheter och livsmedelsbutik.

Vid Åstorpsringen intill Sandsborgskyrkogården har en ny detaljplan tagits fram och vunnit laga kraft som möjliggör cirka 100 bostäder.

Inom området har de senaste fyra åren följande sökt markanvisning:

- NREP
- Viktor Hansson

Bolaget har valts genom direktanvisning efter att en aktiv dialog om markanvisning förts med Bolaget sedan 2021. Viktor Hansson inkom med sin ansökan efter det att kontoret beslutat att gå vidare med Nrep genom en direktanvisning. Nrep föreslår en bebyggelse på bägge sidor om Åstorpsringen genom att flytta en kolonilott i den södra delen benämnd som område B nedan. Avsikten i projektet Åstorpsringen är att bygga majoriteten av kvarteren i trä men då Nreps mål är att ha en koldioxidneutral portfölj 2028 kommer ny teknik och material utvärderas löpande. För att undvika trångboddhet så har Nrep åtagit sig att minst 20 procent av bostäderna ska vara fyra rum eller större

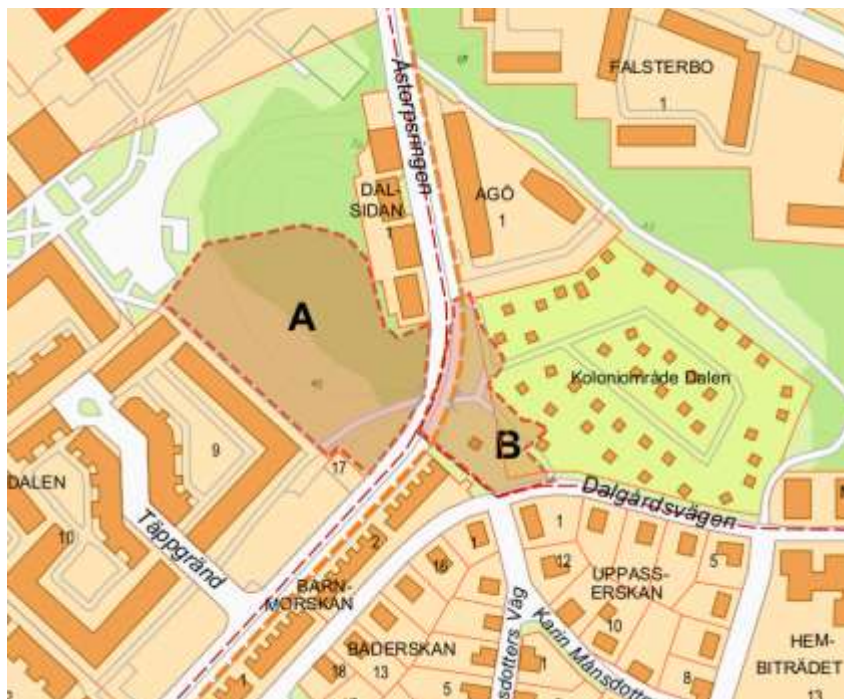


Bild 2. Ungefärliga markanvisningsområdena längs Åstorpsringen. Område A ligger i Gamla Enskede och område B i Kärrtorp,

Nrep NSFV Sweden Holding 56 AB (org.nr. 559124-8983), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 130 lägenheter och en LSS-gruppbofastad med sex lägenheter inom området. Nrep är ett fastighetsbolag som verkar i Norden och fokuserar på långsiktig investering, utveckling och förvaltning. Nrep strävar efter att vara marknadsledande inom hållbarhet och kundfokus. I Sverige förvaltar Nrep i dagsläget 1900 bostäder och har 1800 bostäder under utveckling, varav 400 inom Stockholms stad.

Kontroll har gjorts av Nreps kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och

miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Nrep har under de senaste fyra åren fått tre markanvisningar om totalt 280 lägenheter samt en tidig markreservation inom Spångadalen i Järva.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 130 lägenheter i flerbostadshus och en LSS-gruppbofastad om sex lägenheter. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Nrep förbinder sig att under planprocessen aktivt arbeta för att uppfylla de sociala hållbarhetsåtgärder som finns som bilaga till markanvisningsavtalet. Det innebär bland annat att kravställa mot entreprenör att erbjuda trainee/praktikplatser till ungdomar (lokalt i den mån det går) under produktion.

Marken upplåts med tomträtt där avgälderna för bostäderna utgår ifrån kommunfullmäktiges beslut. Avgälden för bottenvåningslokaler, är bestämd till 216 kr/m² ljus BTA i prisläge 2023-12-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2024-02-15 (dnr E2023-04947).

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 projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 5 miljoner kronor motsvarande 58 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,5.

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

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 44,9 miljoner kronor, varav 0,2 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst gatuarbeten, ledningsomläggningar och VA-anslutning. Av dessa utgör 2,7 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 nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 405 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre ². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 44,9 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,5	-1,0	-0,6	-0,1	-42,5	-44,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-0,5	-1,0	-0,6	-0,1	-42,5	-44,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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	1,7	max 1,7	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	totalt 2,7
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,9	år 2029
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	
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	0,0	1,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 2,7 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,7 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

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

Därtill finns det viss osäkerhet i vilken omfattning som staden ska bygga om allmänna platser som berörs av projektet. Kontoret har tagit höjd för detta genom riskpåslag.

Vidare finns risk med att bygga i anslutning till park/naturmark så till vida att det kan medföra opinion mot projektet och påverka tidplanen.

Slutsats ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. I nuvärdeskalkylen finns ett riskpåslag för de tilltänkta investeringarna i allmän platsmark. Trots vissa ekonomiska osäkerheter kring ombyggnad av Åstorpsringen och övriga investeringar i allmän platsmark är risken liten att nettonuvärdet inte blir positivt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 5 000 lägenheter under 2024
- markanvisa minst 3 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 300 bostäder i trähus
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- markanvisa 2 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling

Arbetsplatser och lokaler

Nrep har som avsikt att bygga lokaler i bottenvåningarna. Socialförvaltningen har dessutom uttryckt behov av en LSS-gruppbostad inom projektet. Förutsatt att LSS-boendet och bottenvåningslokalerna byggs så kan cirka 10-15 arbetsplatser skapas.

Social hållbarhet

Projektet syftar bl.a. till att stärka kopplingen mot Dalen med fokus på ökad trygghet i det offentliga rummet. Detta avses göras genom att tillskapa och förstärka kopplingar, ta bort befintliga gångtunneln samt genom att placera bebyggelse längs bägge

sidor om Åstorpsringen. Ny bebyggelse bidrar till mer liv och rörelse samt ögon på platser som idag kan upplevas otrygga.

För att undvika trångboddhet så har Nrep åtagit sig att minst 20 procent av bostäderna ska vara fyra rum eller större. Därtill diskuteras lokaler för ungdomar och nattvandrande föräldrar samt tvättstuga i bottenvåningen för att få mer levande och upplysta bottenvåningar.

Nrep har också som ambition att kravställa mot entreprenör att erbjuda trainee/praktikplatser till ungdomar (lokalt i den mån det går) under produktion.

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 föreslås anvisas har stora terrängskillnader.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Planerad bebyggelse tar i anspråk parkmark/naturmark och kan därmed minska tillgången till eventuella lekmiljöer. I området finns dock goda möjligheter till lek och rekreation, bland annat i den närbelägna Dalenparken.

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.

Jämfört mot 2020 så har andelen som skulle vilja flytta ifrån Gamla Enskede pga. oro för brott och ordningsstörningar minskat

från 11 procent till 6 procent fram till 2023. Även oron för att utsättas för brott har gått ner i Gamla Enskede jämfört mot tidigare års mätningar.

Jämfört mot 2020 så har andelen som skulle vilja flytta ifrån Kärrtorp pga. oro för brott och ordningsstörningar ökat från 3 procent till 4 procent fram till 2023. Även oron för att utsättas för brott har ökat i Kärrtorp jämfört mot tidigare års mätningar.

17 procent av de boende i Gamla Enskede tycker att det finns problem med mörka områden och dålig belysning jämfört med 18 procent av de boende i Kärrtorp 18 procent medan motsvarande siffra för hela staden är 14 procent.

De föreslagna projektområdena består idag av natur- och parkmark, slänter, gc-vägar och kolonilottsområde.

Gatubelysning finns längs med samtliga gator intill projektet.

Bostadsbebyggelsen kommer bidra till att befolka området samt att bostadshusen lyser upp området.

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att den tillkommande bebyggelsen förläggs nära Sandsborgs tunnelbanestation. Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge ger möjligheter att skapa en mer jämställd stadsmiljö. Vidare tas gångtunneln under Åstorpsringen bort samtidigt som bostäder föreslås på bägge sidor, vilket ger fler ögon på den nya övergången mellan områdena.

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 mellan Kärrtorp och Gamla Enskede.

Miljömässig hållbarhet

Miljömässiga bedömningar av förslaget har genomförts. Detta kommer att följas upp ytterligare under fortsatt planprocess.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är risken för översvämningar vid skyfall inom området och om det går att hanteras utan att omkringliggande bebyggelse påverkas negativt. Det kan också vara svårt att uppnå åtgärdsnivån för dagvatten eftersom det är berg. En naturvärdesinventering och trädinventering bör tas fram för att få

bättre kunskap vilka naturvärden som påverkas och om förslaget bör justeras efter detta.

Då kolonilotterna verkar ha funnits inom området kring 60-talet så innebär det att det finns en risk att rester av bekämpningsmedel kan förekomma. Det motiverar att en översiktlig miljöteknisk markundersökning beställs.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråkar en grönyta på cirka 4 000 kvm som delvis bedöms ha ekologiska värden. Förutom påverkan på grönytor, så påverkas delar av ett gångstråk och en av koloniområdets lotter. Under planprocessen kommer bebyggelsen placeras för att minimera påverkan på ytorna med ekologiska värden.

Området ligger inte nära något av stadens utpekade ESBO. Ytorna som tas i anspråk, består av anlagd parkmark med gräsytor, spridda stora parkträd (bland annat ekar, lönnar, ett päronträd) och buskytor. Förutom parkmarken, så föreslås delar av skogskullen tas i anspråk (barrskog med inslag av ekar). Söder om Åstorpsringen består ytorna av parkmark med gräsytor, träd, större buskytor och mer naturliknande parkmark.

Område A ligger söder om den rekreativa delen av Dalenparken. Parken tillhör Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde, som i Parkplanen (2015) beskriver parkens många sociala värden som folkliv, grön oas, lek, promenader, sitta i solen, bollspel, picknick, pulkaåkning, promenader, ro och utsikt. Sociotopkartan listar ytterligare sociotopvärden som grillning och skate-/bmx-åkning.

Lämpliga ekologiska kompensationsåtgärder kan vara att friställa ekar och tallar, nyplantera ädellövträd och tallar, nyplantera blommande inhemska buskar, bevara fällda träd på platsen som död ved och sätta upp mulmholkar.

Lämpliga rekreativa kompensationsåtgärder kan vara att se över möjligheten att utveckla Dalenparken med nya funktioner.

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 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2027/2028.

Risker och osäkerheter

Ny vattenledning

Stockholm vatten och avfall, SVOA, behöver bygga en cirka 300-500 meter ny vattenledning för att kunna ansluta de föreslagna bostäderna. Det finns en risk att SVOAs arbete drar ut på tiden och fördröjer den framtagna tidplanen.

Kapacitetsproblem VA-nätet

SVOA har meddelat att deras system för både dagvatten- och spillvattennät i området verkar överbelastat. De modeller som finns är relativt grovt kalibrerade och det finns därför behov av flödesmätningar samt nya kapacitetsutredningar för att kunna ge bättre information om det befintliga ledningssystemet.

Skyfall

Projektet är utsatt för risk vid skyfall. Frågor kopplat till skyfallshantering kommer behöva beaktas och hanteras under genomförandet av projektet.

Åstorpsringen

Den ombyggnationen som krävs av Åstorpsringen för att möjliggöra föreslagen exploatering behöver utredas vidare under planprocessen. En sådan utredning kan riskera att fördröja den preliminära tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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 Enskede-Årsta-Vantör och Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Den mark som anvisas är idag naturmark. Påverkan på ekologiska och rekreativa värden kan begränsas genom anpassningar inom projektet och kompensationsåtgärder. Berg och värdefulla träd kan i hög grad bevaras. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal