

Handläggare
Amanda Viklund
08-508 266 47

Till
Exploateringsnämnden
2024-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Sylklacken 2, del av Västberga 1:1 och del av Sylklacken 1 i Solberga till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Sylklacken 2, del av Västberga 1:1 och del av Sylklacken 1 till AB Svenska Bostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Sylklacken upp till 3,8 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jesper Skiöld
Tf. 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 Svenska Bostäder, föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse med cirka 80-90 hyreslägenheter i form av Stockholmshus inom fastigheterna Sylklacken 2, del av Västberga 1:1 och del av Sylklacken 1. Platsen ligger i den östra delen av Solberga, vid Pliggvägen och Toffelbacken.

Sylklacken 1 är upplåten med tomträtt till Svenska bostäder för bostäder och Sylklacken 2 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB och är idag obebyggd. Markområdet består i övrigt av naturmark.

I översiktsplanen är kopplingen via Solberga mellan Telefonplan och Älvsjö ett utpekat strategiskt samband som behöver stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet. Föreslagen markanvisning kommer, tillsammans med den övriga bostadsplanering som pågår i Solberga, bidra till detta mål.

Det aktuella markanvisningsområdet bedöms som lämpligt för Stockholmshus och föreslagen markanvisning bidrar till att utöka Svenska Bostäders befintliga bestånd. Stockholmshusen är en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga många nya hyresrätter i Stockholm med en lägre hyra. Stadens budget för 2024 anger att arbetet med Stockholmshus ska skalas upp och utvecklas i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare.

Marken för den nya bostadsbebyggelsen föreslås upplåtas med tomträtt.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 4 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,8 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 procent.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Kontoret ser positivt på att pröva platsen för föreslagen exploatering. Tillkommande bebyggelse ger en värdeskapande

komplettering av hyresrätter i form av Stockholms hus med lägre hyresnivåer och har möjlighet att bidra till en blandad och trygg stadsdel. Med flera pågående projekt i Solberga så finns behov av att få ett helhetsgrepp om planeringen och under planarbetet studera naturvärden och social hållbarhet för Solberga ur ett helhetsperspektiv.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet är beläget längs Pliggvägen och vid Toffelbacken i Solberga, se röd markering i Figur 1. Inom området finns två befintliga fastigheter som är planlagda med kvartersmark, Sylklacken 1 och Sylklacken 2. Sylklacken 1 är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder för bostäder och Sylklacken 2 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för förskola/skola.

Sylklacken 1 är bebyggd med ett flerbostadshus med cirka 22 lägenheter. Bostadsbebyggelsen färdigställdes 2009. Den del av fastigheten som berörs av markanvisningen är bebyggd med en miljöstuga och har en gångkoppling till Toffelbacken.

Sylklacken 2 har tidigare varit bebyggd med en förskola som brann ner år 2020. Idag används fastigheten som etableringsyta. Stadsdelen ser inte något behov av ny förskola inom området. Kontoret och SISAB har dialog om att fastigheten i enlighet med stadens budgetmål ska prövas för bostadsbebyggelse.

Ytorna runt om Sylklacken 1 och 2 och del av Västberga 1:1, består topografiskt till största delen av trädbevuxna höjdparter, främst med tall och ädellövträd. En gång- och cykelväg korsar områdets västra del.



Figur 1. Ungefärligt markanvisningsområde markerat med röd begränsningslinje. Gul markering visar del av fastigheten Sylklacken 1. Blå markering visar fastigheten Sylklacken 2.

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

För området gäller stadsplan Pl 6417 och Pl 8256 samt detaljplan Dp 2005-01839 enligt vilka området i huvudsak kan användas för parkändamål, allmänt ändamål och bostäder.

I stadsdelen Solberga finns det cirka 6 000 bostäder i flerbostadshus, varav cirka 3 260 hyresrätter. Av dessa är cirka 2 790 en del av allmännyttans bestånd

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 kök¹.

I stadsdelen pågår fyra detaljplaneprocesser för bostäder, se Figur 2 och Tabell 1. Ett område (nummer 5 i figuren) markanvisades i september 2024 för Stockholmshus till AB Familjebostäder.

¹ Information hämtad från stadens områdesfakta för Solberga



Figur 2. Pågående detaljplaner markerade i blått. Markanvisat men ännu ej planstartat område inom svart markering. Se Tabell 1 för mer detaljerad info. Aktuellt markanvisningsområde inom röd markering.

Nr	Detaljplan	Dp/Dnr	Antal bostäder	Planeras antas/Markanvisad
1	Norra Folkparksvägen	2019-11753	cirka 220	Kvartal 4 2025
2	Rosenstenen	2017-13952	cirka 130	Kvartal 2 2025
3	Taffelstenen 1	2021-03110	cirka 70	Kvartal 2 2025
4	Trätoffeln	2017-14261	cirka 140	Kvartal 1 2026
5	Kontrollvägen	E2022-05346	cirka 230	2024-09-26

Tabell 1: Pågående planering 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 Stockholmshuset. Arbetet med Stockholmshuset ska skalas upp och utvecklas och fler hyresrätter med rimliga hyror ska byggas.

Det aktuella markanvisningsområdet bedöms kunna prövas för Stockholmshuset. Svenska Bostäder är ett av de kommunalägda allmännyttiga bostadsbolagen och markanvisningsområdet ligger i anslutning till och delvis inom bolagets befintliga bestånd. Samverkansvinster finns därför bland annat ur ett driftperspektiv.

Projektet kommer även under planprocessen se om det finns gemensamma lösningar när det gäller parkering, angöring och sophämtning med mera för att minimera andel hårdgjord yta. AB Svenska Bostäder (org.nr. 556043-6429), föreslås därför anvisas mark för ny bostadsbebyggelse i form av Stockholmshus om cirka 80-90 lägenheter inom området. Bolaget har på grund av de stora samverkansvinsterna valts genom direktanvisning.

Bolaget har under de senaste fem åren fått tolv markanvisningar om totalt 1 170 lägenheter.

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 32 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.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av 80-90 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 3. Otrofoto med markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje. Gul markering visar del av fastigheten Sylklacken 1. Blå markering visar fastigheten Sylklacken 2.

Markanvisningen innehåller sex lägenheter i form av gruppbostad enligt LSS och/eller SoL då socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av dessa.

Om nya direktiv angående bostäder enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) antas under planarbetet, så som exempelvis att Stockholmshus undantas från detta krav, ska dessa gälla även för denna markanvisning.

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. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Kontroll av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation har inte gjorts då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag.

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. Inom den del av området som utgörs av bolagets befintliga tomträtt står bolaget för ledningsomläggning och eventuell sanering. Avtalet förutsätter ett positivt utredningsbeslut av AB Svenska Bostäder styrelse.

Utöver ett markanvisningsavtal kommer kontoret även teckna ett intentionsavtal med SISAB angående formerna för hur den befintliga tomträtten Sylklacken 2 ska ingå i planprocessen.

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 4 miljoner kronor motsvarande 46 tusen kronor/ekvivalent lägenhet².

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

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,23.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,8 miljoner kronor, varav 0 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Projektutgifterna avser främst om- och tillbyggnad av gata, omläggning av befintliga gång- och cykelstråk, mindre ledningsomläggningar och ekologiska kompensationsåtgärder för de grönytor som tas i anspråk. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 169 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse i linje med andra motsvarande projekt.³ Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 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 16,8 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. 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 (-)	0,0	0,0	-1,4	-2,6	-0,2	-12,6	-16,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	0,0	0,0	-1,4	-2,6	-0,2	-12,6	-16,8
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	0,0	max 0,7	
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 -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	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	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	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		

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

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,7 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 är att planeringen kan förskjutas i tid vilket påverkar kalkylen negativt om inkomster och utgifter skjuts framåt i tiden. Detta kan till exempel ske till följd av överklagade entreprenadupphandlingar eller en utdragen planprocess. En annan ekonomisk osäkerhet för projektet är att exploateringsgraden kan komma att minska, vilket i sin tur kan påverka både stadens och byggaktörens möjligheter att realisera projektet.

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

En känslighetsanalys visar att en ökning av exploateringsutgifter och en minskning av exploateringsgraden med 20 procent vardera ger en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 86 procent.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms kunna ge ett överskott till staden men innehåller en del ekonomiska osäkerheter som gör att projektet är känsligt för större förändringar. Projektekonomi kommer löpande behöva bevakas avseende exploateringsgrad och utgifter. En stor fördel är att planeringen sker i ett område där mycket infrastruktur redan finns vilket gör att exploateringsnämndens investeringar är begränsade.

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 från Telefonplan över Solberga och Älvsjö är ett viktigt samband som ska stärkas med bland annat ny bebyggelse och satsningar i det offentliga rummet. Fler boende i Solberga kommer bidra till att stärka kopplingen och bidra till ökad trygghet i området. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det på denna

plats finns möjlighet att tillföra bostäder i form av Stockholmshus som bidrar till en blandad stad.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet innefattar en gruppbofastad med sex lägenheter enligt SoL/LSS vilket väntas bidra med cirka sex-åtta nya arbetstillfällen.

Social hållbarhet

Kontoret har tagit fram en socialt värdeskapande analys. Den tidiga analysen visar bland annat att Solberga behöver en bättre balans när det gäller variation i lägenhetsstorlekar och att ett tryggare gaturum bör tillskapas. Detta kan uppnås genom dialog med byggaktören kring lägenhetsstorlekar inom projektet. Ett tryggare och mer vistelsevärt gaturum kan tillskapas genom att gatusektionen kompletteras med bebyggelse och får en entréäthet. Projektet kan även pröva om någon lokal för verksamhet kan tillskapas.

Effektmål för projektet kommer tas fram och utvecklas under planarbetet. Med flera pågående planeringar i Solberga så finns behov av att studera social hållbarhet för Solberga ur ett helhetsperspektiv.

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 med hjälp av den trygghetsmätning som genomförs var tredje år i Stockholms stad. Trygghetsmätningen beskriver 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.

Enligt rapporten uppgår andelen, som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta, till 13 procent i

Hägersten-Älvsjö och till 21 procent inom Solberga. Det kan jämföras med 14 procent för hela staden⁴.

Analysen pekar på att det finns ett behov av trygghetsskapande åtgärder i det offentliga rummet i Solberga. Platsspecifikt består området idag delvis av obebyggd kvartersmark och kan i dagsläget uppfattas som otryggt vid dygnets mörkare timmar. Tillkommande bostadsbebyggelse med entréer mot gatan bidrar till ett tryggare gaturum. Gång- och cykelkoppling kommer bibehållas och intilliggande bebyggelse kan bidra med tryggare passager. Bebyggelsen kommer bidra med befolka området 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. Genom de trygghetsskapande effekterna om projektet tillför så kommer vistelsevärden för barn öka och barnperspektivet främjas. 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.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas under planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

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. Platsen innehåller naturmark och ligger i utkanten av habitatvävverk för barrskogsfåglar och innehåller även rekreativa värden. Under planarbetet behöver det studeras hur bebyggelsen kan placeras så att så mycket av naturmarken och de rekreativa värdena kan behållas samt hur eventuell påverkan på dessa kan kompenseras.

Med flera pågående planeringar i Solberga så finns det ett behov av att studera naturvärden och påverkan på arter som finns i och i anslutning till Solbergaskogen, bland annat arten mindre hackspett. Under planarbetet behöver en övergripande analys av påverkan på naturvärden, inklusive spridningsvägar och ekologiska samband, tas fram tillsammans med övrig pågående planering i Solberga.

Andra miljökonsekvenser som behöver utredas vidare vid planering av bebyggelsen är friytetillgång, grundvatten och markförhållanden, sulfidberg.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte påverkas av/medför någon betydande påverkan på

- den övergripande grön- och blåstrukturen i Stockholm
- stads- och/eller landskapsbild i nämnvärd grad
- kända fornlämningar
- buller
- luftkvalitet
- kolförråd och koldioxidupptag
- skyfall, ingen skyfallsproblematik bedöms finnas i projektområdet men ska utredas som en del i dagvattenutredningen
- föroreningar i mark eller grundvatten

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bebyggelsens eventuella påverkan på naturvärden kommer utredas inom detaljplanarbetet. När omfattningen av dessa blir mer tydliga kommer förslag på ekologiska kompensationsåtgärder tas fram. Träd som tas bort ska ersättas och ekologiska värden ska kompenseras eller till och med stärkas. Åtgärder som kan bli aktuella är därför bland annat plantering av träd, faunadepåer och skötselplaner.

Området har rekreativa värden i form av bland annat naturlek och bostadsnära natur. Detaljplaneprocessen kommer studera vilken

form av rekreativ kompensation som kan vara lämplig. Kompensationsåtgärder som kan bli aktuella är bland annat upprustning av en kvarterspark, exempelvis Klackparken och i övrigt stärka funktioner i befintliga rekreativa miljöer.

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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2031.

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

Risker och osäkerheter

Inom planarbetet behöver fler utredningar tas fram för att analysera hur platserna 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. Bebyggelsen kommer behöva anpassas till naturvärden och till omgivningen vilket kan resultera i att flerbostadshusens volym minskar i omfattning, vilket i sig kan påverka projektets möjlighet till måluppfyllelse och genomförbarhet. Bedömningen i detta tidiga skede är dock att riskerna kan hanteras.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, socialförvaltningen och SISAB.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte har behov av ny förskola inom projektet.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av en gruppbostad med sex lägenheter 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 positivt på projektet. Projektet kommer bidra till att stärka kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö vilket i Stockholms översiktsplan är ett utpekat 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 trivseln och tryggheten i området samt bidra till en blandad stad. Med flera pågående projekt i Solberga så finns behov av att få ett helhetsgrepp om planeringen och under planarbetet studera naturvärden och social hållbarhet för Solberga ur ett helhetsperspektiv.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal