

Handläggare
Jonas Rissén
08-508 265 01

Till
Exploateringsnämnden
2024-12-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 i Solberga till AB Stockholmshem. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 till AB Stockholmshem och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Norra Folkparksvägen och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Norra Folkparksvägen upp till 20,8 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jesper Skiöld
Tf. avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 01
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse med cirka 150-160 hyreslägenheter i form av Stockholmshus inom del av fastigheten Västberga 1:1. Området är beläget i den norra delen av Solberga, längs Folkparksvägen och Kontrollvägen. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Platsen ingår i projekt Norra Folkparksvägen och inom pågående detaljplanearbete. I och med förändrade förutsättningar föreslås en delvis ny inriktning för projektet. Skanska Sverige AB har återlämnat sin markanvisning och där AB Stockholmshem sedan tidigare har en markanvisning bedöms genomgångsbostäderna för SHIS Bostäder inte längre behövas. Det gör att denna plats, som präglas av stor skyfallsproblematik, föreslås utgå vilket gör att de stora investeringarna i skyfallsåtgärder inte längre är nödvändiga. Skanska Sverige AB:s tidigare anvisade yta i den norra delen av planområdet föreslås istället provas för Stockholmshus.

Projektets målsättning är att skapa en entré till Solberga med bebyggelse som bidrar till att skapa en levande stadsgata. Projektet ska också bidra till att stärka det strategiska sambandet mellan Telefonplan och Älvsjö som är utpekat i översiktsplanen. Med den tillkommande exploateringen är målsättningen att tillskapa bostäder med lägre hyresnivåer som bidrar till en blandad och trygg stadsdel.

Den nya inriktningen innebär att investeringsutgifterna minskar från tidigare beslut, främst på grund av uteblivna investeringar i skyfallsåtgärder. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 32 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 70,2 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,9 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 0,2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 81,1 miljoner. Expertrådet har behandlat ärendet 2024-10-31.

Den tillkommande exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i den redan pågående planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Sammantaget bedömer kontoret att den föreslagna exploateringen och ändrade inriktningen inom projektet ger ett värdeskapande tillskott av bostäder som kan bidra till en tryggare och mer blandad stadsdel. Med den nya inriktningen blir stadens investeringar och ekonomiska risk väsentligt lägre än tidigare.

Bakgrund till markanvisningen

Utvecklingen av Norra Folkparksvägen började som tre enskilda projekt längs Folkparksvägen, Kontrollvägen och Safirgränd i den norra delen av Solberga. För illustration, se Figur 1.

Den obebyggda fastigheten Skarabén 1 markanvisades 2019-06-13 till AB Stockholmshem för 165 lägenheter som skulle upplåtas för SHIS Bostäder, det vill säga genomgångslägenheter för personer som av olika skäl inte har tillgång till bostäder via den reguljära bostadsmarknaden.

Sydöst om Skarabén och längs Safirgränd fick Byggnadsfirman Viktor Hanson 2019-12-12 en markanvisning genom ett jämförelseförfarande för cirka 70 bostadsrätter i flerbostadshus.

På den obebyggda kullen närmast motorvägen fick Skanska Sverige AB 2020-02-20 en markanvisning genom anbudstävling som omfattade cirka 25 000 kvm ljus BTA hotell och kontor. Ett tillägg till markanvisningsavtal som även medgav upplåtelse för gymnasieändamål tecknades under 2023.

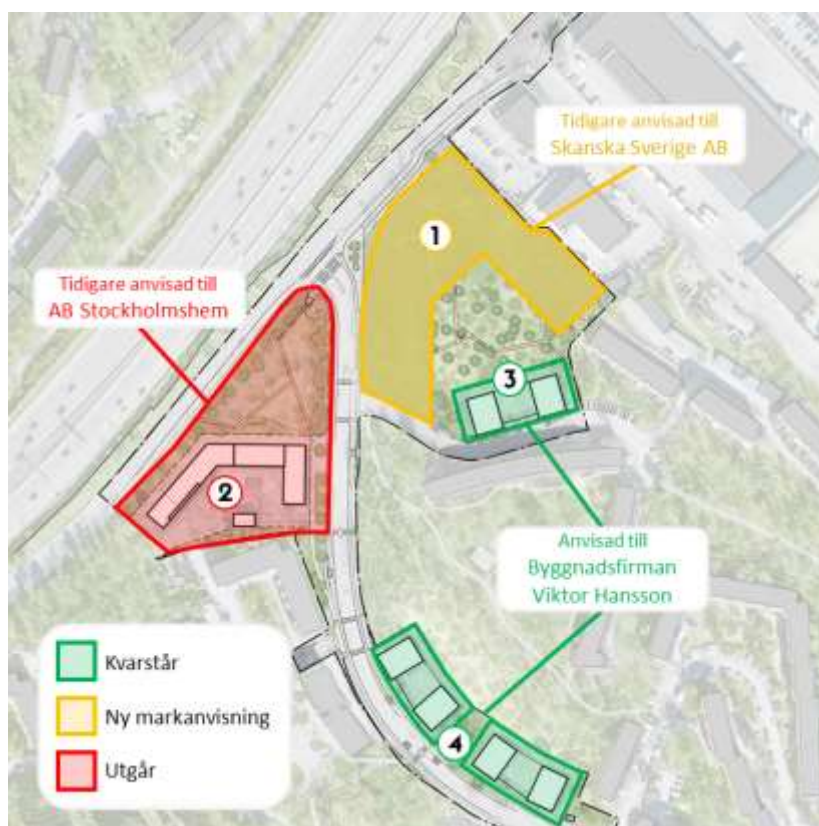
I juni 2020 planstartades alla tre platser i en gemensam detaljplan och i oktober 2020 togs ett gemensamt inriktningsbeslut för dessa. Detaljplanen var ute på samråd mellan november 2021 och januari 2022.

I maj 2023 togs ett reviderat inriktningsbeslut för hela projektet. Orsaken var framförallt att man tidigare underskattat projektets omfattning och komplexitet vad gäller investeringar i allmänna anläggningar, främst rörande skyfallsproblematiken koncentrerad vid Skarabén och Kontrollvägen.

I februari 2024 meddelade Skanska Sverige AB att de inte längre önskade medverka i detaljplanearbetet och att de inte heller ville förlänga markanvisningsavtalet, giltigt till och med 2024-02-20. Den främsta anledningen var de försämrade marknadsförutsättningarna för kontor på platsen.

För området Skarabén ser SHIS Bostäder inte längre ett behov av genomgångsbostäder i ett projekt av den här storleken och har genom AB Stockholmshem tackat nej till en fortsatt planering för denna typ av bostäder på platsen. Eftersom bebyggelse inom Skarabén innebär mycket stora investeringar i hantering av skyfall bedöms platsen inte längre lämplig för bostadsbebyggelse.

AB Stockholmshem har under hösten 2024 istället inkommit med en ny markanvisningsansökan för Stockholmshus på samma plats som Skanska Sverige AB återlämnade. Mot bakgrund av detta, tillsammans med de förändrade ekonomiska förutsättningarna i projektet, så föreslås en delvis ny inriktning. En illustration över de föreslagna förändringarna framgår av Figur 1 nedan.



Figur 1. Område 1 visar det markområde som föreslås anvisas på nytt, område 2 den plats som utgår och område 3 och 4 Byggnadsfirman Viktor Hanssons delar som kvarstår. Illustration från samrådsförslaget (Karavan, bearbetning av exploateringskontoret).

I den nya inriktningen föreslås att AB Stockholmshem (org.nr. 556035- 9555) anvisas mark för ny bostadsbebyggelse i form av Stockholmshem om cirka 150-160 lägenheter inom det markerade området i Figur 2 nedan. Bolaget har valts genom direktanvisning då föreslagen markanvisning är i linje med stadens budgetmål att ge de allmännyttiga bostadsbolagen förutsättningar att ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 16 markanvisningar om totalt 1 652 lägenheter.



Figur 2. Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje.

Projektet har som målsättning att skapa en entré till Solberga genom ett tillskott av bostäder och lokaler i bottenvåningar, som bidrar till att skapa en stadsgata med liv och rörelse. Projektet ska också bidra till att stärka det strategiska sambandet mellan Telefonplan och Älvsjö som är utpekade i översiktsplanen.

Tidigare beslut

Nedan redovisas de tidigare beslut som fattats rörande projektet.

Datum	Nämnd	Dnr	Beskrivning
2019-06-13	ExpIN	E2019-01907	Markanvisning till Stockholmshem inom fastigheten Skarabén.
2019-12-12	ExpIN	E2019-02428-10	Markanvisning till Viktor Hansson inom del av Västberga 1:1.
2020-02-20	ExpIN	E2019-02427-1	Markanvisning till Skanska för kommersiell verksamhet inom del av Västberga 1:1.
2020-06-11	SBN	Dnr 2019-11753	Godkännande av start-pm för detaljplaneläggning av de tre markanvisade platserna.
2020-10-15	ExpIN	E2020-03417	Gemensamt inriktningsbeslut för Skarabén, Norra Folkparksvägen (bostäder) och Norra Folkparksvägen (kommersiellt).
2022-09-29	SBN	Dnr 2019-11753	Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning.
2023-05-11	ExpIN	E2020-03417	Reviderat inriktningsbeslut och tilläggsavtal för gymnasieskola.

Tabell 1. Översikt över tidigare beslut.

Stockholmshus

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

Inom Stockholmshusetprojektet 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.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 150-160 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 3. Ortofot med fastighetsgränser, med området som föreslås markanvisas markerat i rött.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i den redan pågående 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. Avtalet förutsätter ett positivt utredningsbeslut i AB Stockholmshems styrelse.

Planen kommer pröva lokaler i bottenvåningar. Avgäldsunderlaget för dessa är bestämd till 176 kr/kvm ljus BTA i prisläge 2024-09-01. Expertrådet har behandlat ärendet 2024-10-31 (dnr E2024-03227).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

I och med att Skarabén utgår väntas utgifterna för de kommunala anläggningarna bli väsentligt lägre än vad som beskrevs i det reviderade inriktningsbeslutet från 2023. Skyfallsåtgärder som till exempel skyfallspark och ändrad höjdsättning av Kontrollvägen kommer inte längre vara nödvändigt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

32 miljoner kronor motsvarande 146 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,44.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 70,2 miljoner kronor, varav 16,2 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst investeringar i gång- och cykelväg, park, ledningsomläggning och grönkompensationsåtgärder. Av dessa utgör 0,9 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 0,2 miljoner, varav huvuddelen utgörs av kostnader för naturvärdesutredning som vidarefakturerats. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 81,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 78,4 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 271 tusen kronor i fast prisnivå². Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 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 70,2 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

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

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-16,2	-0,3	-2,1	-0,2	-2,7	-48,7	-70,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-16,0	-0,3	-2,1	-0,2	-2,7	-48,7	-69,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	81,1	81,1

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							Kom-
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,3	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,9
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 -1,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	år 2032
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	78,4	totalt 78,4
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 -0,2 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	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,9 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 2,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,3 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 78,4 miljoner.

Avvikelser från tidigare beslut

I tabellen nedan redovisas en jämförelse av nyckeltal från gemensamt inriktningsbeslut från 2020, reviderat inriktningsbeslut från 2023 och det nu aktuella reviderade inriktningsbeslutet.

	Gemensamt inriktningsbeslut 2020	Reviderat inriktningsbeslut 2023	Reviderat inriktningsbeslut 2024
Exploatering	Hyresrätter: 165 lgh inom SHIS Bostadsrätter: 70 lgh Kontor/hotell: 20 000 kvm	Hyresrätter: 98 lgh inom SHIS Bostadsrätter: 70 lgh Kontor/hotell/skola: 14 500 kvm + 5 000 kvm gymnasieskola	Hyresrätter: 150-160 lgh i Stockholmshus Bostadsrätter: 70 lgh
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	207 mnkr	85 mnkr	32 mnkr
Utgifter	59,1 mnkr	184,5 mnkr	70,2 mnkr
Inkomster (exkl. försäljning)	0 mnkr	3,7 mnkr	0,2 mnkr
Försäljningsinkomster	72,9 mnkr	77,8 mnkr	81,1 mnkr
Täckningsgrad	336 %	151 %	148 %

Tabell 2. Jämförelse över nyckeltal från gemensamt inriktningsbeslut från 2020, reviderat inriktningsbeslut från 2023 samt det nu aktuella reviderade inriktningsbeslutet.

Ekonomiska osäkerheter

Med den nya föreslagna inriktningen minskar de ekonomiska riskerna eftersom investeringar i omfattande skyfallsåtgärder inte längre behöver göras. Det finns fortfarande en rad faktorer som

kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter).

En ekonomisk osäkerhet är om exploateringsgraden behöver minska, vilket kan påverka både stadens och byggaktörens möjligheter att realisera projektet. Platsens komplexa läge gör att faktorer som naturvärden, buller och riskavstånd till motorvägen kan påverka utformningen av bebyggelsen (se Miljömässig hållbarhet).

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 för det nya föreslagna markanvisningsområdet ger en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 123 procent.

Slutsats ekonomi

Sammantaget bedöms projektets totala ekonomi som god. Med den nya föreslagna inriktningen blir stadens investering i allmän platsmark avsevärt mycket mindre än tidigare beslut. Investeringsutgifterna består främst av investeringar i gång- och cykelväg, park, ledningsomläggning och grönkompensationsåtgärder. De största ekonomiska osäkerheterna är förknippade med exploateringsgraden i den norra delen av projektet, vilket kan påverka intäktsnivåerna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den tillkommande markanvisningen i projektet bidrar ytterligare till att stärka kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö, vilket är ett prioriterat strategisk samband utpekad i översiktsplanen. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det på denna plats finns möjlighet att tillföra bostäder i form av Stockholmshus som skapar en värdeskapande komplettering i området och bidrar till en blandad stad.

Social hållbarhet

Projektet har arbetat med en socialt värdeskapande analys. Effektmål och projektmål har tagits fram inom planarbetet. Effektmålen handlar bland annat om att projektet ska stärka kopplingen mellan Solberga och Telefonplan, skapa en blandad stad med ett varierat bostadsbestånd och trygga och levande mötesplatser. Projektmålen svarar mot dessa bland annat genom att projektet skapar en sammanhängande stadsmiljö, bidrar med både bostadsrätter och hyresrätter med lägre boendekostnader samt stärker de offentliga rummen. Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad jämställdhet och tillgänglighet samt förslagets påverkan på barn.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Enligt trygghetsmätningen från 2023 finns utmaningar relaterade till upplevelsen av trygghet i Solberga. En högre andel av Solbergas befolkning jämfört med övriga i stadsdelsområdet och staden som helhet upplever ett problem med mörka områden och otrygghet i sitt bostadsområde. Trygghetskapande åtgärder är enligt översiktsplanen prioriterade i Solberga.

Området är idag glest bebyggt och kan uppfattas som otryggt vid dygnets mörkare timmar. Även trafiken och de höga hastigheterna på gatorna kan bidra till en upplevd otrygghet. 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 där fler övergångsställen tillskapas, vilket kan öka tryggheten för oskyddade trafikanter. Bebyggelsen kommer bidra med ett utökat underlag för kollektivtrafik och platsen kommer befolkas med fler boende, fotgängare och cyklister vilket kan stärka tryggheten i området.

Barn

Planförslaget har bedömts få positiva konsekvenser för barns och ungas möjlighet till vardagsmotion och kontakt med naturen, utifrån tillgången till nya bostadsgårdar, befintliga lekplatser och parker. Nya gångstråk inom planområdet möjliggör för barn att röra sig trafiksäkert. Projektet ska fortsatt främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Detta kommer

studeras vidare med den nya markanvisningen och utformningen av bebyggelsen inom området.

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 fortsätta utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Tillgänglig angöring och parkeringsplatser finns i nuvarande planförslag och kommer säkerställas för den tillkommande bebyggelsen. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras närmre under den fortsatta detaljplanprocessen.

Miljömässig hållbarhet

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

Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram inom planarbetet. Den klassar det område som är föremål för markanvisning som naturvärdesklass två. Under planarbetet har de tidigare byggnadernas placering studerats för att göra minsta möjliga påverkan på platsen. Avsikten är att den nya bebyggelsen bygger vidare på samma princip, med en placering som utgår från topografin och som placeras i ytterkanten av naturområdet. Den bevarade naturmarken bedöms fortsatt kunna vara stor och hänga samman med omkringliggande naturområden. Flera skyddsvärda träd bedöms kunna bevaras och sammantaget kan den ekologiska funktionen för tall-dominerad skogsmark och ädellövskog bibehållas.

Inför samråd har detaljplanens påverkan på spridningssamband bedömts som liten, med hänsyn till att stora delar av den värdefulla naturmarken bevaras samt att planområdet har ett perifert läge i förhållande till dessa samband. Även påverkan på Solbergaskogen har utretts och bedöms inte påverkas negativt genom att sammanhängande stråk av naturvärden sparas. Detta

kommer behöva utredas vidare med hänsyn till ny utformning inom planområdet.

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.

Buller, luftkvalitet och risk

Planområdet är utsatt för buller, luftföroreningar och risk kopplat till transportleden för farligt gods från Södertäljevägen. Inom detaljplanen har detta utretts och nuvarande planförslag har utformats för att uppnå en hälsosam och säker miljö.

Bullernivåerna är höga inom hela planområdet (över 60 dBA ekvivalent nivå) och mycket höga i de norra delarna av planområdet (över 70 dBA ekvivalent nivå). Bebyggelsen bedöms kunna placeras avskärmande mot gatorna så att även byggnader för de nya Stockholms husen kan få en ljuddämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. Även en ljuddämpad gård med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå bedöms kunna anordnas.

Miljö kvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid uppnås invid fasad på samtliga byggnader i planförslaget.

En utredning har tagits fram för att bedöma riskkällorna. Enbart Södertäljevägen anses medföra ett riskbidrag som behöver hanteras i detaljplanen.

Med den förändrade användningen och typologin som blir aktuell inom markanvisningsområdet måste buller, luftkvalitet och risk utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Flera förslag för kompensation finns beskrivna i den naturvärdesinventering som tagits fram i planarbetet. Bland annat föreslås plantering av nya träd och att en skötselplan tas fram som syftar till att bevara och förstärka områdets ekologiska värden och funktion samt att de skyddsvärda träd som ändå

behöver tas ned sparas som värdefull död ved. Den nya inriktningen kommer kräva vidare utredning kring vad som är bäst lämpligt för platsen.

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 ytterligare cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina byggstartar 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 2 2026.

Risker och osäkerheter

Den markanvisade platsens närhet till E4/Södertäljevägen innebär att riskavstånd och höga bullernivåer kan kräva att bebyggelsen behöver särskild anpassning för att bostäderna ska uppfylla en god boendemiljö. Det föreligger därför en risk för att projektet kommer behöva byta inriktning och att bebyggelsen behöver utformas som vanliga hyresrätter, eftersom flexibiliteten i utformningen av Stockholms hus är mer begränsad.

Naturvärden och eventuella skyddsvärda arter som finns på platsen kan påverka projektets omfattning och eventuellt påverka bebyggelsens volym och utbredning.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte har behov av förskola eller andra lokaler på platsen.

Socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen inom projektet.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret 2024-11-05.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som kommer bidra till att stärka kopplingen och det prioriterade strategiska sambandet mellan Telefonplan och Älvsjö. Med den nya föreslagna inriktningen anser kontoret att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt och värdeskapande tillskott av bostäder i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer. Fler bostäder med olika upplåtelseformer kan tillskapas på platsen, samtidigt som projektet kan bidra till en blandad och trygg stadsdel. Med den nya inriktningen blir stadens investeringar och ekonomiska risk dessutom väsentligt lägre jämfört med tidigare beslut.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal