

2025-12-05

Handläggare
Veronique Larsson
08-508 87 667**Till**
Exploateringsnämnden
2026-01-22

Överenskommelse om exploatering med försäljning samt tomträtt, för bostäder, förskola, livsmedelsbutik och parkeringsgarage inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden, Kärrtorp och Gamla Enskede med Senorgården AB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, Primula Byggnads AB, Stockholms Stads Parkerings AB, Sveafastigheter Development AB och SBB Utveckling AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Nytorps gårde och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 800,8 miljoner kronor, en projektinkomst om 54,6 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 572,9 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Primula Byggnads AB med en preliminär köpeskilling om cirka 218,6 miljoner kronor enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Exploateringskontoret
Projekt östFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 87 667
Växel 08-508 276 00
veronique.larsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Sveafastigheter Development AB med en preliminär köpeskilling om cirka 278,4 miljoner kronor enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till SBB Utveckling AB med en preliminär köpeskilling om cirka 75,9 miljoner kronor enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
5. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelser mellan nämnder om exploatering inom del av Hammarbyhöjden 1:1 med fastighetsnämnden.
6. Exploateringsnämnden godkänner för sin del och ger exploateringskontoret i uppdrag att för projektet träffa erforderliga avtal.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

På Nytorps gärde, som ligger inom stadsdelarna Kärrtorp, Hammarbyhöjden, Björkhagen och Gamla Enskede, har ett detaljplanearbete för en större stadsutveckling tagits fram. I **Figur 1** är Nytorps gärde markerat med ett rött X.



Figur 1. Översiktskarta med Nytorps gärde markerat med ett rött X

Exploateringsnämnden har markanvisat delområden i projektet i sammanlagt tre omgångar. Totalt planeras nu för cirka 646 nya bostäder inom projektet varav 366 i hyresrätt och 280 i bostadsrätt. Därutöver planeras flertalet kommersiella lokaler i bottenvåning, en livsmedelsbutik, en förskola, en idrottshall, ett gemensamt parkeringsgarage och en utveckling av Nytorpsbadet. Projektet planerar även för omfattande åtgärder för att hantera skyfall. Ett antal nya arbetstillfällen förväntas i samband med den föreslagna utvecklingen.

Projektets syfte, förutom nybyggnation av bostäder och verksamhetslokaler, är att utveckla och stärka parken med nya parkaktiviteter och funktioner. Parken föreslås, förutom att användas för skyfallshantering, utvecklas som mötesplats och får bland annat en ny skatepark, nya soldäck och nya planteringar.

I det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen är platsen utpekad för utveckling. Delar av Nytorps gärde är idag en välanvänd grönyta för rekreation. Området används för många olika aktiviteter såsom promenader, hundrastning, träning och evenemang.

Arbeten på allmän plats beräknas starta tidigast 2029 och uppskattningsvis pågå under åtta år till 2037.

Byggstart för bostäderna planeras till tidigast år 2032 och första inflyttning beräknas ske något år efter första byggstart.

Inför genomförandebeslut har staden tecknat överenskommelse om exploatering med nedan aktörer:

- Senorgården AB, tomträttsupplåtelse
- Stockholms kooperativa bostadsförening, tomträttsupplåtelse
- Primula byggnads AB, markförsäljning
- Primula byggnads AB, tomträttsupplåtelse
- Sveafastigheter Development AB, tomträttsupplåtelse
- Stockholms stads parkerings AB, tomträttsupplåtelse
- SBB Utveckling AB, markförsäljning

Med fastighetsnämnden tecknas överenskommelse mellan nämnder.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 36 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 800,8 miljoner kronor. Av dessa utgör sju miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 54,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 99 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 572,9 miljoner kronor. Expertrådet har hanterat ärendena vid en rad olika tillfällen, vilka redovisas i detalj i ärendet.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

En utveckling av Nytorps gärde följer översiktsplanen och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om den centrala stadens utvidgning. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det förbättrar skyfallshanteringen i området.

Bakgrund till överenskommelsen

År 2016 godkändes ett program för Hammarbyhöjden-Björkhagen som pekar ut ett antal platser som lämpliga för komplettering av ny bostadsbebyggelse och förskolor samt tre större bebyggelseområden. Ett av de större utvecklingsområdena som pekas ut är Nytorps gärde, se figur 2. För utvecklingen på Nytorps gärde har utvecklingen av områdets natur, park och rekreativa funktioner varit lika viktigt som att utveckla området

för tillkommande bostäder. En faktor som har styrt utvecklingen genom hela förslaget är områdets skyfallsförutsättningar, där Nytorps gärde utgör en lågpunkt i ett stort tillrinningsområde som omfattar flera omkringliggande stadsdelar.



Figur 2 Karta med planområdet markerat

Inom planområdet möts fyra stadsdelar: den södra och största delen av planområdet tillhör Kärrtorps stadsdel, östra delen tillhör Björkhagen, norra delen Hammarbyhöjden och västra delen tillhör Gamla Enskede. Planområdet är cirka 22 hektar. Sedan 2018 har arbete pågått med en detaljplan för exploatering av nya bostäder, lokaler i bottenvåning, livsmedelslokal, idrottshall, förskola och parkeringsgarage. Projektets syfte är, utöver att möjliggöra ovan nämnda funktioner, att utveckla och stärka parken. Parken föreslås exempelvis utvecklas både som mötesplats och för hantering av skyfallsvatten, vilket minskar risken för översvämning av befintliga bostäder i närområdet vid skyfall. Därutöver möjliggörs även för en utveckling av Nytorpsbadet i den nya detaljplanen.

Projektområdet är illustrerat i figur 3.



Figur 3 Planområdet för projekt Nytorps gårde markerat med svart linje

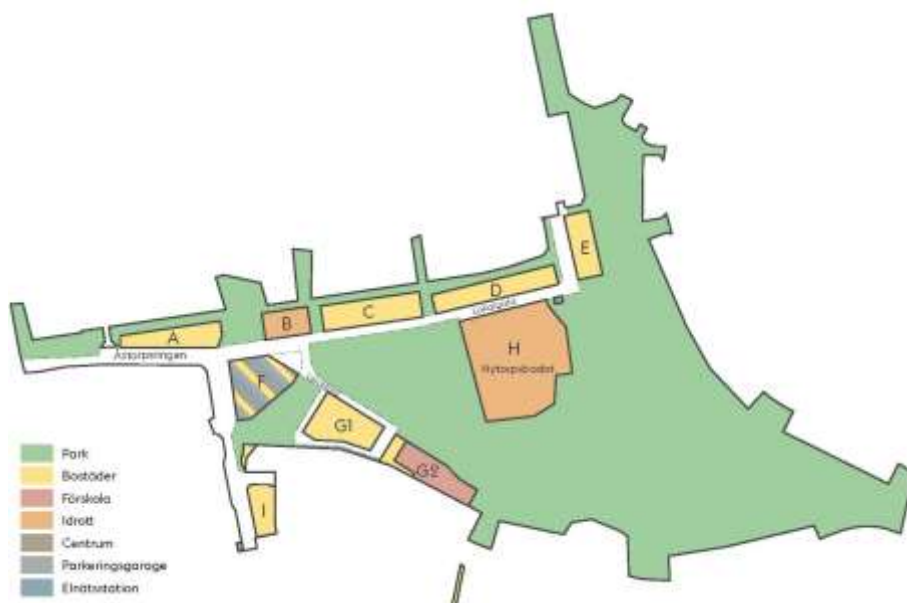
Markanvisningar

Exploateringsnämnden har markanvisat delområden i projektet i tre omgångar. Samtliga markanvisningar redovisas i Tabell 1.

Kvarteren redovisas i figur 4. Markanvisningarna överensstämmer överlag med inriktningen i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Tabell 1. Markanvisningar i projektet

Kvarter	Bolag	Markanvisat	Nuläge
A	Seniorgården AB	70 st seniorbostäder i hyresrätt, lokaler i bottenvåning. Tomträtt	86 st seniorbostäder i hyresrätt, krav på kommersiell lokal i bottenvåning, kvarterslokal. Tomträtt
B	Fastighetsnämnden	Idrottshall	Idrottshall
C	Stockholms kooperativa bostadsförening	80 st hyresrätter, lokaler i bottenvåning. Tomträtt	97 st hyresrätter, varav 6 bostäder enligt LSS/SoL. Tomträtt
D	Primula byggnads AB	70 st bostadsrätter. Markförsäljning	94 st bostadsrätter, krav på kommersiell lokal i bottenvåning. Markförsäljning
E	Primula byggnads AB	35 st hyresrätter, förskola 6 avd. Tomträtt	55 st hyresrätter. Tomträtt
F	Sveafastigheter Development AB (tidigare Sveafastigheter Bostad AB)	120 st hyresrätter, livsmedelsbutik, kommersiella lokaler. Tomträtt	128 st hyresrätter, varav 12 bostäder enligt LSS/SoL livsmedelsbutik, krav på kommersiell lokal i bottenvåning. Tomträtt
F	Stockholms stads parkerings AB	Parkeringsgarage. Tomträtt	Parkeringsgarage. Tomträtt
G	Sveafastigheter Development AB (tidigare Sveafastigheter Bostad AB)	120 st bostadsrätter. Markförsäljning	132 st bostadsrätter, krav på kommersiell lokal i bottenvåning. Markförsäljning
H (Nytorps-badet)	Fastighetsnämnden	Utveckling av badet	Utveckling av badet
I	SBB Utveckling AB (tidigare Sveafastigheter utveckling AB)	30 st bostadsrätter, lokaler i bottenvåning. Markförsäljning	54 st bostadsrätter, krav på kommersiell lokal i bottenvåning. Markförsäljning



Figur 4 Planområdet med kvartersnamn och markanvändning. Lokalgatan i norra delen av gårdet utformas för åtkomst till kvarteren samt att stärka gång och cykelkopplingen i öst-västlig riktning.

En av markanvisningarna gjordes till den befintliga tomträttshavaren för Stenshuvud, M2 Asset Management AB, som inför planstart valde att inte fortsätta sin medverkan i projektet. Utvecklingen på fastigheten omfattade cirka 90 lägenheter, en förskola om sex avdelningar och eventuella lokaler i bottenvåning. Denna del har därför utgått ur projektet. Avsikten var att tomträttshavaren skulle friköpa marken i samband med exploateringen, den avbrutna utvecklingen har därför påverkat projektets ekonomi och förväntade lönsamhet negativt.

Totalt planeras nu för 646 nya bostäder inom projektet varav 366 i hyresrätt och 280 i bostadsrätt. Därutöver planeras flertalet kommersiella lokaler i bottenvåning, en livsmedelsbutik, en förskola, en ny idrottshall, ett gemensamt parkeringsgarage och en utveckling av Nytorpsbadet. En illustration av planförslaget, med benämningar på respektive kvarter, visas i figur 5.



Figur 5 Illustrationsplan med kvartersnamn (Landskapslaget 2025). Lokalgatan i norra delen av gårdet utformas för åtkomst till kvarteren samt att stärka gång och cykelkopplingen i öst-västlig riktning.

Förslaget

Utöver den nya bebyggelsen som beskrivs ovan innebär förslaget även en utveckling av Nytorps gårde som stadsdelspark. Flera nya mötesplatser tillskapas samtidigt som det öppna landskapsrummet till stor del bevaras. Även den trädbevuxna kullen i mitten av gårdet bevaras. I den norra delen av gårdet byggs en ny lokalgata längs med vilken bebyggelse planeras. Ytterligare en lokalgata leder till förskolan i planområdets sydvästra del. Trafiken längs parken begränsas genom gatornas smala sektioner. Platser för både aktivitet, lek och umgänge planeras. Samtidigt utvecklas Nytorps gårde som översvämningsyta genom att större volymer vatten vid ett skyfall hanteras på ett mer kontrollerat sätt än i dagsläget, vilket minskar risken för översvämningar på befintliga gator och fastigheter.

Åstorpsringen i planområdets västra del kommer att byggas om för att ges en mer stadsmässig karaktär, höjdsättas för att bli

farbar vid skyfall och även rätas ut. Ett nytt torg planeras i anslutning till kvarter F. I söder kantas torget av lokaler för en livsmedelsbutik och i norr av lokalgatan och i förlängningen idrottshallen. På torget planteras träd och låg växlighet och sittmöbler placeras ut. Flera av gårdets entréer kommer att förstärkas och tydliggöras. Mellan kvarter A och kvarter B planeras en nedsänkt aktivitetsyta för spontanaktiviteter, som även fyller en funktion som skyfallsyta. Mellan kvarter F och kvarter G planeras ytterligare en nedsänkt skyfallsyta som utformas som en naturlig park med enkel lek. Andra skyfallsåtgärder är bland annat urskälning av gårdet och öppna stråk där skyfallsvatten leds till de föreslagna skyfallsytorna. Skyfallshanteringen sker på öppna ytor på allmän platsmark. Utöver skyfallshantering planeras också investeringar för dagvattenhantering. Omfattande ledningsarbete i gata och park är också nödvändigt för att kunna genomföra projektet.

Ett förslag till detaljplan var på samråd mellan 1 juni till 13 september 2021. Efter samråd bearbetades planförslaget, bland annat genom att föreslagen skyfallshantering och placering av förskola delvis förändrades. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att skicka ut förslaget på granskning 20 februari 2025. I det beslutet angavs att lokalgatorna i förslaget skulle smalnare för att bevara mer friyta på gårdet, vilket föranledde en justering av planförslaget och en revidering av systemhandlingen för allmän plats. I figur 6 redovisas en vybild av den avsmalnade lokalgatan. Granskning av detaljplanen pågick mellan 21 maj till 17 juni 2025. Efter granskning har mindre justeringar i planförslaget gjorts, bland annat har en del av Ulricehamnsvägen som inte påverkas utgått ur planområdet och regleringar på kvartersmark och för skydd av träd lagts till.



Figur 6 Bilden visar den nya gatan i norra delen av Nytorps gård. Kvarter C och D syns på vänster sida och Nytorpsbadet på höger sida. Bild: Bergkrantz Arkitekter 2025.

I Översiktsplanen ingår Nytorps gård i utbyggnadsstrategin *stadsutvecklingsområde – komplettering som pekar ut områden som bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter att kompletteras med ny bebyggelse*. Området ingår också i ett strategiskt samband, Hammarby sjöstad-Nytorps gård, som identifierats som viktigt för att uppnå en sammanhängande stad. I programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen är platsen utpekad för utveckling.

Nytorps gård är idag en välanvänd grönyta för rekreation. Området används för många olika aktiviteter såsom promenader, hundrastning, träning och evenemang. Nytorpsbadet, som är placerat på gårdet, är ett utomhusbad som är öppet under sommarmånaderna. Nytorps gård används även av både förskolor och skolor.

Det pågår några exploateringsprojekt i närområdet runt Nytorps gård. Två av dem presenteras nedan:

- **Malmövägen:** Flerbostadshus i bostadsrätt med cirka 40 lägenheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförande pågår.
- **Arkövägen:** Flerbostadshus i hyresrätt med cirka 110 lägenheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförande pågår.

Markägoförhållanden och avtal

Staden äger till största del marken inom planområdet. Planområdet berör följande fastigheter:

- Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av Stockholms stad
- Enskede gård 1:1 som ägs av Stockholms stad
- Måseskär 2 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan SISAB)
- Dalen 2 som ägs av Region Stockholm
- Barsebäck 1 och Falsterbo 1 och som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Bostadsrättsföreningen Fyrskpet



Figur 7 Karta med utsnitt över planområdet med fastighetsbeteckningar för Måseskär 2 i norr, Dalen 2 i väster och Barsebäck 1 och Falsterbo 1 i söder.

En del fastighetsregleringar, utöver bildandet av nya fastigheter, kommer att krävas för att genomföra projektet. Dessa listas nedan:

- Inom Måseskär 2, som ägs av Stockholms stad men upplåts med tomträtt till SISAB, krävs fastighetsreglering för att möjliggöra ombyggnation av Åstorpsringen och byggnation av ny aktivitetsyta/skyfallsyta. SISAB är informerade om den kommande regleringen. Innan fastighetsregleringen för den nya aktivitetsytan/skyfallsytan kan genomföras behöver den befintliga idrottssalen inom Måseskär 2 rivas. Idrottsverksamheten flyttas istället till den nya idrottshallen som fastighetskontoret ska uppföra inom projektet.
- Fastigheten Dalen 2 ägs av Region Stockholm. På fastigheten bedrivs samhällsviktig sjukhusverksamhet. Projektet ger förutsättningar för att verksamheten fortsatt

ska kunna bedrivas och utvecklas. En fastighetsreglering av Dalen 2 krävs för att kunna räta ut befintlig gata, Åstorpringen, där mark överförs till Stockholm stads fastighet Hammarbyhöjden 1:1. Åtgärden behövs för att möjliggöra detaljplaneförslaget samtidigt som det är ett led i att förbättra skyfallssituationen på Åstorpringen, som idag inte klarar kraven för framkomlighet för räddningsfordon vid ett 100-årsregn. Sammanvägt bedömer staden att åtgärden skapar väsentligt bättre förutsättningar och flexibilitet för regionen att i framtiden utveckla Dalen 2. Region Stockholm är informerade om stadens avsikt att ianspråkta delar av fastigheten. Dialog och samverkan i det fortsatta arbetet kommer att krävas för att säkra verksamhetens utvecklingsmöjligheter på kort och lång sikt.

- Vid Barsebäck 1 och Falsterbo 1, som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Bostadsrättsföreningen Fyrskuppet, krävs fastighetsreglering för att möjliggöra parkeringsplatser inom Falsterbo 1. Parkeringsplatserna är idag delvis belägna utanför fastigheten, fastighetsregleringen tydliggör gränssnitt och ansvar vid Barsebäck 1. Bostadsrättsföreningen Fyrskuppet har varit involverade i dessa diskussioner.

Inom fastigheten Barsebäck 1 kommer Bostadsrättsföreningen Fyrskuppet i den norra delen av fastigheten att behöva justera nuvarande angöring till sina parkeringsplatser. Detta krävs för att kunna nå dessa parkeringsplatser utan att köra ut på allmän platsmark norr om fastigheten. Under detaljplaneprocessen har stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret haft dialog med bostadsrättsföreningen gällande detta. Arbetet med anpassningen kommer att ske i dialog med exploateringskontoret och behöver genomföras innan exploateringskontoret påbörjar arbeten på allmän platsmark intill fastigheten Barsebäck 1.

Bostadsrättsföreningen Fyrskuppet kommer vid exploateringen även att behöva avflytta från en befintlig parkeringsplats väster om fastigheten Falsterbo 1.

Exploateringskontoret har tecknat markanvisningsavtal med de anvisade aktörerna som förlängts med tilläggsavtal under detaljplanearbetet.

Parkering

Samtliga bostadskvarter kommer att genomföra parkeringsköp i det gemensamma garaget som Stockholms stads parkerings AB ansvarar för i kvarter F. Flera byggaktörer planerar att vidta mobilitetsåtgärder för att sänka parkeringstalen. SBB Utveckling AB, kvarter I, planerar även att bygga ett mindre eget underjordsgarage som komplement till platserna i det gemensamma garaget. Genom att samla parkering i det gemensamma garaget förväntas biltrafiken minska inom området.

Utredningsarbete

Exploateringskontoret har bekostat flera av de utredningar som genomförts inom ramen för detaljplanearbetet. Dessa är artskyddsutredningar för fågel och fladdermus, vibrationsutredning, hydrogeologisk utredning, geoteknisk utredning, integrerad barnkonsekvensanalys, miljöteknisk markundersökning, naturvärdesinventering, dagvattenutredning, skyfallsutredning, trafikutredning och trädinventering. Därutöver har byggaktörerna genomfört utredningar som berör den blivande kvartersmarken. Exploateringskontoret har även utfört ytterligare utredningar och projektering för den kommande utbyggnaden av allmän platsmark.

Utredningsarbetet har varit omfattande i tid och kostnader. En av de mer kritiska utredningarna för projektet har varit skyfallsutredningen. Nytorps gärde har en komplex skyfallssituation då det utgör en lågpunkt inom ett större avrinningsområde. Marken inom området domineras av lera med låg genomsläpplighet vilket ökar risken för översvämning till följd av ett skyfall. Stort fokus har därför lagts på hur detta kan hanteras i planförslaget. Skyfallssituationen har behövt hanteras i ett tidigt skede eftersom andra förutsättningar i detaljplanen varit nödvändiga att anpassa utifrån de valda lösningarna, och arbetet med att ta fram föreslagna lösningar har varit iterativt där olika höjdsättningar prövats i skyfallskörningar. Flera skyfallsytor, gestaltade på olika sätt, har visat sig vara nödvändiga för att möjliggöra exploateringen. Utformning av både kvartersmark och allmän platsmark har i hög grad varit styrd av skyfallshanteringen på gärdet.

Andra viktiga utredningar är artskyddsutredningarna för fågel och fladdermus. Dessa utredningar redogör för vilka skyddsåtgärder som är nödvändiga för att artskyddet för fågel och fladdermus inte ska utlösas. Exploateringskontoret kommer att

genomföra en rad skyddsåtgärder i samband med utbyggnaden av den allmänna platsen. Skyddsåtgärderna behöver genomföras innan åtgärder som riskerar negativ påverkan utförs.

Påverkan på andra nämnder och bolag

Projektet påverkar även andra nämnder och bolag inom staden. Nedan listas de nämnder och bolag som påverkas av större förändringar.

- Fastighetsnämnden - köp av den lokal för förskola som Sveafastigheter Development AB bygger i kvarter G
- Skarpnäcks stadsdelsnämnd – nyttjande av den förskola som fastighetsnämnden förvärvar av Sveafastigheter Development AB
- Stockholms stads parkerings AB - byggnation av gemensamt garage som kommer att nyttjas för parkeringsköp i kvarter F
- Fastighetsnämnden - byggnation av ny idrottshall i kvarter B
- Fastighetsnämnden - utveckling och renovering av Nytorpsbadet i kvarter H
- SISAB - rivning av befintlig idrottssal inom fastigheten Måseskär 2

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har önskat att förskolan i kvarter G drivs i kommunal regi. Det innebär att fastighetsnämnden behöver köpa bostadsrättsandelar motsvarande förskolan för att stadsdelsförvaltningen sedan ska kunna hyra lokalerna av dem. Fastighetsnämnden avser fatta inriktningsbeslut gällande förskolan i ett senare skede eftersom byggnationen fortfarande ligger flera år fram i tiden.

På Nytorps gärde fanns tidigare Ängens förskola som hade ett tidsbegränsat bygglov. Förskolan var placerad ungefär där kvarter E och del av ny lokalgata planeras. Förskolan är nu avvecklad och lokalerna borttagna.

Trafikkontoret har två pågående upplåtelser som kan komma att påverkas av exploateringen. De är informerade om att upplåtelseerna inte kommer att kunna fortlöpa under utbyggnadsperioden. Exploateringskontoret har inga aktiva arrendeupplåtelser på kvartersmark.

Norr om planområdet ligger Hammarbyskolan södra vars idrottssal är idag i stort behov av upprustning. Inom projekt

Nytorps gårde planeras en ny idrottshall som planeras hyras ut till skolan för skolidrott. Genom att bedriva skolidrott i idrottshallen undviker utbildningsförvaltningen en kostnad för ombyggnation av Hammarbyskolan södras idrottssal. Utbildningsförvaltningen undviker dessutom kostnader för ersättningslokaler då Hammarbyskolan södras idrottssal inte längre behöver byggas om. Den nya idrottshallen bidrar även till att möta allmänhetens efterfrågan på idrottsanläggningar i området vilket är positivt för idrottsförvaltningens verksamhet.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-06-16 programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Exploateringsnämnden har 2018-12-10, 2019-12-12 och 2023-04-20 beslutat om markanvisningar enligt Tabell 1 och för sin del godkänt både inriktningsbeslut 2018-12-10 och reviderat inriktningsbeslut 2023-04-20.

Kommunfullmäktige har beslutat om inriktningsbeslut 2019-05-06, och beslutat om reviderat inriktningsbeslut 2023-09-25.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2018-03-22. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt redovisningen av plansamrådet 2022-10-20 och godkänt ställningstagande inför granskning 2025-02-20. I samband med stadsbyggnadsnämndens ställningstagande inför granskning beslutade nämnden att lokalgatorna inom planen skulle smalnas av för att minska den andel parkyta som togs i anspråk av projektet.

Inom projektet planeras bostäder med särskild service. Socialnämnden avser fatta inriktningsbeslut om bostäder med särskild service efter detaljplanens antagande.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd har 2023-09-27 fattat beslut om ett inriktningsärende gällande den nya förskolan inom projektet.

Överenskommelse om exploatering

För att genomföra projektet krävs att staden tecknar överenskommelse om exploatering för kvarter A, C, D, E, F, G och I med upplåtelse- och överlåtelseformer enligt

Tabell 2. Med fastighetsnämnden, gällande kvarter B och H, tecknas istället överenskommelse mellan nämnder om exploatering.

Tabell 2. Upplåtelse- eller överlåtelseform för respektive kvarter

Kvarter	Bolag	Upplåtelse- eller överlåtelseform
A	Seniorgården AB	Tomträtt
B	Fastighetsnämnden	Idrottsmark
C	Stockholms kooperativa bostadsförening	Tomträtt
D	Primula byggnads AB	Försäljning
E	Primula byggnads AB	Tomträtt
F	Sveafastigheter Development AB	Tomträtt
F	Stockholms stads parkerings AB	Tomträtt
G	Sveafastigheter Development AB	Försäljning
H (Nytorps- badet)	Fastighetsnämnden	Idrottsmark
I	SBB Utveckling AB	Försäljning

Innehållet i respektive överenskommelse stämmer till största del överens med sedvanligt innehåll för dessa typer av avtal men vissa tillägg har gjorts för att möta de förutsättningar som gäller i området och de övergripande målen med projektet.

Aktörerna åläggs att utforma bebyggelsen för att den inte ska skadas av stående vatten vid översvämning/skyfall, samt för vissa kvarter att anpassa höjder på kvartersmark för att leda flöden mot skyfallsytor.

Vidare åläggs samtliga bostadsbyggaktörer att helt eller delvis genomföra parkeringsköp i det gemensamma garaget som Stockholms stads parkerings AB ansvarar för.

Som ett led i att minska andelen hårdgjord yta på gårdarna ska bostäderna utformas för utrymning via trapphus i som lägst brandklass Tr2. Det innebär att utrymning ej behöver ske genom uppställningsplatser för räddningsfordon på gårdarna, som istället kan ha mer växtlighet.

Till avtalen kommer krav gällande produktion och utbyggnadsskedet att biläggas. För att säkerställa framdrift för projektområdet som helhet kommer en gemensam bygglogistiklösning att krävas för området. Samtliga byggaktörer behöver därför vara delaktiga i denna. Detaljerna och de exakta formerna för den gemensamma bygglogistiklösningen kommer att utformas i nästa skede, när detaljplanen har vunnit laga kraft.

För att säkerställa att målen kopplade till social hållbarhet uppnås kommer byggaktörernas åtaganden kopplat till socialt värdeskapande att biläggas respektive avtal. Byggaktörerna har varit delaktiga i framtagande av sina respektive mål och åtaganden. Stockholms stads parkerings AB åläggs inte att uppfylla mål kopplat till socialt värdeskapande.

Kvarter F föreslås 3D-fastighetsbildas för att möjliggöra att Sveafastigheter Development AB erhåller en tomträttsupplåtelse för bostäder och centrumlokaler och att Stockholms stads parkerings AB erhåller en egen tomträttsupplåtelse för parkeringsgarage och elnätsstation.

Expertrådet har behandlat ärendena gällande värdering enligt Tabell 3.

Tabell 3. Behandling i expertrådet

Kvarter, byggaktör och upplåtelse	Värderings-objekt	Datum för expertrådet	Diariennr
Kvarter A – Seniorgården. Tomträtt	Lokal i bottenvåning	2018-12-06	E2016-03668
Kvarter C. Stockholms kooperativa bostadsförening. Tomträtt	Lokal i bottenvåning	2018-12-06	E2016-03668
Kvarter D – Primula byggnads AB. Äganderätt	Bostäder	2019-06-04	E2016-03668
Kvarter D – Primula byggnads AB. Äganderätt	Lokal i bottenvåning	2025-06-10	E2024-02432
Kvarter E – Primula byggnads AB. Tomträtt	Lokal i bottenvåning	2018-12-06	E2016-03668
Kvarter F – Sveafastigheter Development AB. Tomträtt	Livsmedels-butik	2025-06-10	E2024-02432
Kvarter F – Sveafastigheter Development AB. Tomträtt	Lokal i bottenvåning	2025-06-10	E2024-02432
Kvarter F – Stockholms stads parkerings AB. Tomträtt	Parkerings-garage	2023-04-13	E2022-04874
Kvarter G – Sveafastigheter Development AB. Äganderätt	Bostäder	2019-06-04	E2016-03668
Kvarter G – Sveafastigheter Development AB. Äganderätt	Lokal i bottenvåning	2025-06-10	E2024-02432
Kvarter G – Sveafastigheter Development AB. Äganderätt	Förskola	2024-03-14	E2024-00203
Kvarter I – SBB Utveckling AB. Äganderätt	Bostäder	2018-12-06	E2016-03668
Kvarter I – SBB Utveckling AB. Äganderätt	Lokal i bottenvåning	2018-12-06	E2016-03668

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 800,8 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

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

Nuvarande kalkyl är framtagen med de markpriser som avtalats i markanvisningsavtalen, men omräknat till aktuell prisnivå i 2025. För bostäder innebär detta ett pris mellan 19 447 kronor per m² och 21 630 kronor per m² ljus BTA och för lokaler ett pris mellan 3167 kronor per m² och 3620 kronor per m² BTA.

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 ett positivt nettonuvärde om 36 miljoner kronor motsvarande 62 000 kronor per ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt i fem kvarter och säljas i tre kvarter. Fastighetsnämnden kommer att disponera idrottsmarken utan debitering enligt normala rutiner i staden. Exploateringsgraden uppgår till 1,42.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 800,8 miljoner kronor, varav 42,6 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Inräknat i nedlagda utgifter finns 10 miljoner kronor för programmet Hammarbyhöjden-Björkhagen som godkändes 2016. I övrigt fördelas utrednings- och projekteringskostnader likt många projekt på gatuutformning, landskapsplanering, ledningsomläggning, geoteknik och markmiljö. Utredning och projektering av skyfallshantering utgör i detta projekt en

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

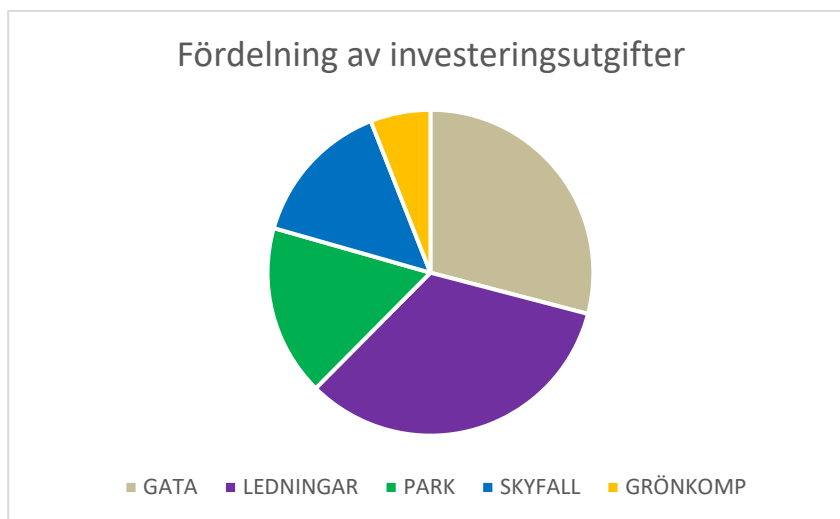
särskilt stor kostnadspost, och revideringen av systemhandlingen under 2025 till följd av stadsbyggnadsnämndens beslut uppgick till en kostnad av knappt 2 miljoner kronor.

Det har tagit sex år för projektet att gå från inriktningsbeslut till genomförandebeslut. Nytorps gärde utgör ett uppskattat grönområde och dess ianspråktagande har ifrågasatts, med flertalet förankringsprocesser och justeringar till följd. Den nya lokalgatan som möjliggör bostadsbebyggelse i planområdets norra del har studerats under hela projektets gång för att väga samman olika aspekter såsom trafiksäkerhet, ianspråktagen friyta, angöringsbehov, dagvattenhantering, ledningsdragning med flera. Landskapsplaneringen har arbetats igenom noggrant för att kompensera för ianspråktaga ytor. Även planstrukturen har arbetats om efter samråd för att anpassa bebyggelsen till kulturhistoriskt viktiga siktlinjer. Projektets komplexitet härrör bland annat från dess lokalisering i ett större avrinningsområde vilket medfört att skyfallsutredningen krävt omfattande arbete med flertalet utredningar för att testa föreslagna lösningar. Sammantaget har hanteringen av projektets komplexa frågor och förankring av föreslagen exploatering tagit tid och resurser, vilket avspeglas i tidplan och nedlagda utgifter.

Projektets investeringsutgifter består i huvudsak av åtgärder i allmän platsmark i form av ny- och ombyggnation av gator i bebyggelseområdet, parkinvesteringar och gestaltning för utveckling av Nytorps gärde, ledningsflyttar och anläggande av flera olika ytor för skyfallshantering.

Nya gator och gång- och cykelvägar samt ombyggnation av Åstorpsringen och befintliga gång- och cykelvägar i enlighet med planförslaget står för en stor del av investeringsutgifterna. Därutöver står parkinvesteringarna för en betydande del av investeringarna. Parkinvesteringarna fördelas över hela Nytorps gärde, men med fokus i området kring den nya exploateringen. Utöver parkinvesteringarna avsätts också medel för kompensation för ianspråktagen grönyta. Flertalet kostnadsdrivande ledningsflyttar krävs för att möjliggöra både den föreslagna nya bebyggelsen och den planerade utbyggnaden av allmän platsmark. De öppna skyfallsytorna i västra och östra delen av gårdet anläggs genom att sänka marknivån på gräsytor och står för en omfattande del av investeringsutgifterna, cirka 50 miljoner kronor. Även här kommer möjligheten till optimering av ytorna att studeras i syfte att begränsa kostnader i projektet.

Exploateringsutgifterna i allmän platsmark fördelas ungefär enligt figur 7.



Figur 8 Cirkeldiagram som redovisar fördelning av investeringsutgifter på kostnadsposter

Av dessa utgifter utgör 7 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektets förhållandevis långa genomförandetid, som uppskattas till åtta år, får konsekvenser på projektekonomin givet nuvärdeskalkylens indexuppräknings av kostnader. Projektets tidplan anger en realistisk genomförandtakt utifrån projektets omfattande arbeten i allmän plats samt de tio kvarterens produktion.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 54,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings av ledningsarbeten.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 572,9 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 562,1 miljoner kronor.

Byggaktören står för VA-anslutning i de fall staden överläter mark. När mark upplåts med tomträtt står staden för en VA-anslutning per kvarter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 945 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse

med andra motsvarande projekt högre² då projektet har stora utgifter i allmän platsmark för att iordningsställa området för föreslagen utveckling. Nytorps gärde är en lågpunkt för ett större avrinningsområde vilket innebär att projektet ska kunna omhänderta skyfallsvatten från ett större geografiskt område än detaljplanens avgränsning. Detta motiverar att exploateringsnämnden undersöker möjligheten till extern finansiering av delar av klimatanpassningsåtgärderna i projektet. Därutöver krävs ny infrastruktur och omfattande ledningsflyttar för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 99 procent.

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

Några av stadens andra nämnder kommer att ha investeringar i samband med projektet. Dessa inryms inte i budgeten för exploateringsnämndens projekt och finns således inte inkluderade i den framtagna lönsamhetskalkylen.

Investeringsutgifter för idrottsanläggningen (idrottshall) beräknas uppgå till omkring 200 miljoner kronor. I denna utgift ingår inte rivning av den befintliga idrottssalen. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär utgifter om 1 082, 2 miljoner kronor, varav 800,8 miljoner kronor är exploateringsnämndens utgifter (inklusive redan nedlagda utgifter). Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projektet inklusive idrottshallen redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om -164 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Idrottshallen ska dock betjäna boende i hela stadsdelen och inte endast de nya boende som detta projekt ger upphov till.

Den grusplan som idag finns på nordvästra Nytorps gärde kommer att tas bort i och med exploateringen och ersätts inte inom projektet. Istället kommer andra aktiviteter på gårdet att prioriteras. Sedan 2022 finns ett budgetuppdrag att tillsammans med idrottsförvaltningen undersöka möjligheten till en ny yta för en grusplan i närområdet. Den tillgängliga marken i närområdet är begränsad, men dialogen med idrottsförvaltningen fortsätter.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 800,8 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 54,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-42,6	-2,6	-0,9	-19,8	-	-707,5	-800,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	54,6	54,6
Nettoutgift (-) /- inkomst	-42,6	-2,6	-0,9	-19,8	27,3	-652,9	-746,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	572,9	572,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 6,9	
Ej aktiverbara utgifter	-0,2	-0,1	-3,7	-0,5	-0,3	-1	totalt -7
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 -20,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -18,3	år 2035
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	562,1	totalt 562,1
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	-0,2	-0,1	-3,7	-0,5	-0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 mellan 0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 6,9	
Ej aktiverbara utgifter	-0,2	-0,1	-3,7	-0,5	-0,3	-1	totalt -7
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 -20,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -18,3	år 2035
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	554,5	totalt 554,5
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	-0,2	-0,1	-3,7	-0,5	-0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 mellan 0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 the text that you want to appear here.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,3 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som ej aktiverbara utgifter uppgår till 7 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 38,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 6,9 miljoner kronor per år.

Reavinsten beräknas uppgå till 562,1 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att exakt förutse stadens utgifter i projektet eftersom det är ett stort markområde som ska utvecklas och det är svårt att uppskatta hur byggkostnaderna kommer att utvecklas framöver. Under den fortsatta processen och vid fortsatt detaljprojektering kommer stadens arbeten och investeringar i allmän platsmark kontinuerligt att bevakas.

Den största ekonomiska risken bedöms i dagsläget vara förändringar i marknadsförutsättningarna. Detta inkluderar både förändringar i markpris vid de kommande försäljningarna och förändringar på entreprenadmarknaden avseende utförandet av allmän platsmark. En negativ förändring av markpriserna kan ge stor påverkan på projektets lönsamhet. Även förändringar i tidplan riskerar att driva kostnader i projektet.

Vidare har projektet mycket små ekonomiska marginaler. Av denna anledning har kalkylen bearbetats noggrant för att säkerställa att alla tänkbara utgifter är inkluderade och så korrekt uppskattade som möjligt. Vidare har kalkylen bearbetats för att säkerställa att projektets investeringar är nödvändiga för helheten och det övergripande projektmålet. Då projektet ska göra stora investeringar i allmän platsmark, som är positivt för ett större

område än enbart projektområdet, bedöms det ändå vara motiverat att gå vidare med projektet trots de små marginalerna.

Nytorps gårde kommer att kunna användas på fler sätt jämfört med idag. Betydligt fler av stadens invånare än de nya boende på Nytorps gårde kommer att dra nytta av de i projektet föreslagna investeringarna i allmän platsmark. Det bedöms vidare som mycket positivt att skyfallshanteringen på Nytorps gårde styrs på ett mer kontrollerat sätt än idag. Investeringarna blir en del i att skapa en mer klimattålig och robust stad, och det är investeringar som behövs i området oavsett utvecklingen av gärdet. Då skyfallsutgifterna utgör en så stor del av kalkylen kan eventuella optimeringar av skyfallslösningarna få en positiv påverkan på projektets ekonomi. Projektet avser även söka externa medel via till exempel MSB för att finansiera skyfallshanteringen.

De ekonomiska osäkerheterna i projektet kommer löpande att bevakas och följas upp. Vid behov kommer revideringar i projektförslaget att behöva genomföras såsom exempelvis förändringar avseende investeringar i allmän platsmark.

Slutsats ekonomi

Utgifterna i projektet har ökat sedan både det ursprungliga inriktningsbeslutet och det reviderade inriktningsbeslutet. Ökningen sedan det ursprungliga beslutet, gällande ekonomiska medel för utredningar under planprocessen, beror bland annat på ökad komplexitet i projektet och behov av fler utredningar än förväntat. Exempelvis har flertalet iterationer, bearbetningar och fördjupade utredningar kopplat till skyfall krävts vilket i sin tur lett till kostnadsdrivande konsekvenser för andra teknikområden, till exempel höjdsättning och utformning av tekniska lösningar på allmän platsmark. Skyfallshanteringen har varit betydligt mer komplicerad än förväntat.

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet fattades har en kalkyl upprättats av extern part baserat på granskningshandlingen av den framtagna systemhandlingen. Byggkostnader är höga i dagsläget och det återspeglas i den framtagna kalkylen. Genomförandet har också förflyttats framåt i tiden och fördelats över en längre tidsperiod vilket gjort att kostnader indexerats under en längre period än tidigare. Detta har sammantaget gjort att de förväntade totala kostnaderna har ökat sedan det reviderade inriktningsbeslutet fattades.

Projektets täckningsgrad har också påverkats negativt sedan det ursprungliga inriktningsbeslutet då bland annat de förväntade inkomsterna minskat till följd av lägre exploatering. En byggaktör har, som tidigare nämnts, valt att avsluta sin medverkan i planprocessen. Kvarter I föreslogs efter samrådet att sänkas en våning vilket också påverkat exploateringsgraden. Därutöver har övriga kvarter bearbetats vilket också påverkat storleken på kvarteren och därmed förväntade inkomster. En jämförelse mellan antal kvadratmeter ljus bruttoarea i tidigare beslut och nuvarande beslut presenteras i Tabell 4. I tabellen är det tydligt att exploateringsgraden minskat markant sedan det första inriktningsbeslutet.

Tabell 4. Jämförelse ljus BTA i tidigare inriktningsbeslut och nuvarande genomförandebeslut

	Inriktnings- beslut 2018-12-10	Reviderat inriktnings- beslut 2023-04-20	Genomförande- beslut 2026-01-22
Ljus BTA Bostäder	63 200	54 445	55 071
Ljus BTA Kommersiellt	10 600	6 890	2 680
Totalt	73 800	61 335	57 751

Vid ursprungligt inriktningsbeslut bedömdes ekonomin vara god, men då mer omfattande investeringar krävs i allmän platsmark än vad som bedömdes vid det tillfället har projektets marginaler minskat avsevärt. Ekonomin har även påverkats av att en bostadsrättsaktör som skulle ha inbringat en försäljningsinkomst till staden utgått.

Inför genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande har en väl genomarbetad systemhandling för allmän plats tagits fram. Delar av den har reviderats till följd av stadsbyggnadsnämndens beslut om avsmalnade lokalgor, som fick påverkan på utformningen av gatornas sektion, dagvattenhantering, ledningsförläggning och landskapsplanering. I systemhandlingen föreslås de investeringar i allmän platsmark som projektet avser att genomföra. Dessa kommer att detaljeras och vidareutvecklas i nästa skede (detaljprojektering). Med en framtagna systemhandling kan ekonomiska risker i projektet hanteras med större tillförlitlighet än vid inriktningsbeslutet, när enbart en ekonomisk uppskattning på förväntade och antagna investeringar

kunde genomföras. De ekonomiska marginalerna bedöms i detta skede vara godtagbara, men kontinuerlig uppföljning av projektets ekonomi kommer att krävas.

Inom Nytorps gärde föreslås stora investeringar i hantering av skyfall. Nytorps gärde är en lågpunkt för ett större delavrinningsområde. Det innebär att det finns stor risk för översvämningar på gärdet idag. Den framtida hanteringen av skyfall innebär att med hjälp av olika åtgärder och höjdsättning på ett bättre sätt än idag hantera den stora mängden vatten som rinner mot gärdet vid ett skyfall. Skyfallshanteringen är föreslagen både med hänsyn till befintlig och tillkommande bebyggelse. Utryckningsvägar för räddningsfordon är också säkerställda för den nya bebyggelsen. Enligt den skyfallsutredning som tagits fram i detta skede kommer exempelvis framkomligheten vid ett skyfall på Åstorpsringen att förbättras efter exploateringen. Detta är positivt för samtliga som färdas längs denna del av Åstorpsringen, inte minst Dalens sjukhus. Då skyfallshanteringen utgör en betydande kostnad i projektet kommer hanteringen att utredas ytterligare under detaljprojekteringen i syfte att kunna optimera föreslagna lösningar.

Om investeringar för att hantera skyfall på Nytorps gärde inte genomförs inom ramen för detta projekt är det sannolikt att staden i framtiden behöver genomföra sådana åtgärder. Genom att samtidigt exploatera delar av gärdet kan både utvecklingspotentialen tillvaratas och skyfallsinvesteringar delvis finansieras genom exploateringen.

Inom Nytorps gärde utgör kvarter B en byggrätt för idrottshall. Markanvisning till fastighetsnämnden beslutades om 2020, när fastigheten Stenshuvud 4 fortfarande ingick i projektet och projektets ekonomi var starkare. Genom att uppföra en idrottshall löses ett flertal utmaningar för stadens övriga förvaltningar. Utbildningsförvaltningen får tillgång till idrottshallen och undviker en kostnad för ombyggnation av Hammarbyskolan södras idrottssal. Idrottsförvaltningens tillhandahållande av den nya idrottshallen bidrar även till att minska underskottet av idrottsanläggningar i området. Utbildningsförvaltningen undviker kostnader för ersättningslokaler när Hammarbyskolans idrottssal kan vara i drift fram tills att fastighetskontoret uppfört den nya idrottshallen. För projekt Nytorps gärde som helhet utgör idrottshallen en stor kvalitet som bidrar till ökad hälsa och utgör

en mötesplats i området. Samtidigt hade en alternativ markanvändning av ytan för bostäder förbättrat projektets ekonomi med cirka 20 miljoner om vald upplåtelseform varit bostadsrätter.

Trots att projektet har små ekonomiska marginaler bedöms det vara viktigt att genomföra. Utöver att skyfallshanteringen på Nytorps gärde förbättras avsevärt är projektet ett viktigt bidrag i stadens åtaganden om att bygga nya bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling. Projektet är vidare ett viktigt bidrag i stadens övergripande mål om fler bostäder i genomförande. Projektet bidrar även med en blandning av bostadsformer med tillskott av seniorbostäder samt bostäder med särskild service. För att kunna uppnå dessa bostadsmål krävs på platser såsom Nytorps gärde att större investeringar i allmän platsmark genomförs.

Sammantaget bedöms projektets ekonomiska marginaler och täckningsgrad vara rimliga i förhållande till den utveckling som investeringarna möjliggör.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Mål i de tidigare besluten har också följts upp.

Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella exploateringen avser cirka 366 lägenheter i hyresrätt och cirka 260 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Kärrtorp i dag finns en något högre andel bostäder upplåtna med hyresrätt, med 1 787 lägenheter i hyresrätt och 1 293 lägenheter i bostadsrätt. I stadsdelen Hammarbyhöjden finns å andra sidan en högre andel bostadsrätter, med 1 904 lägenheter i hyresrätt och 4 459 lägenheter i bostadsrätt.

Projektet stämmer vidare överens med stadens bostadsmål om att bygga 140 000 bostäder till 2045 och. att skapa en mångfald av upplåtelseformer. Projektet bidrar också till målet om att planera för nya bostäder inom tunnelbanans influensområde i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling.

Projektet bidrar även till översiktsplanens mål om att möjliggöra värdeskapande kompletteringar och tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential. Projektet använder även den centrala stadens attraktionskraft som en resurs.

Lokaler

Offentlig service av flera olika typer planeras inom projektet. Dessa förväntas bidra till ökat liv och rörelse på gärdet och även bidra till nya arbetstillfällen i området.

I projektet planeras för en ny förskola om sex avdelningar. Detta förväntas generera ungefär 18 nya anställningar för förskoleverksamheten.

Byggaktören i kvarter C, Stockholms kooperativa bostadsförening, och kvarter F, Sveafastigheter Development AB, har efter önskemål från Socialförvaltningen åtagit sig att planera för totalt 18 nya bostäder och ett gemensamhetsutrymme enligt Lagen om stöd och service (LSS) till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen (SoL). Om bostäderna planeras som LSS-gruppbostäder förväntas det generera cirka 18–24 nya arbetsplatser.

Den nya livsmedelsbutiken förväntas generera ett antal nya arbetsplatser. Livsmedelsbutiken utgör ett efterlängtat tillskott då det i närområdet finns en brist på den typen av service. Den bidrar till visionen om 15-minutersstaden där stadens invånare ska kunna nå allt de behöver inom promenadavstånd eller en kort cykeltur.

Fastighetsnämnden planerar för en ny idrottshall på gärdet och en utveckling av det befintliga Nytorpsbadet. Båda dessa anläggningar förväntas bidra positivt till utvecklingen på gärdet och generera arbetstillfällen.

Utöver ovan planeras även en utveckling av aktiviteter inom området vilket förväntas vara positivt för rekreativsmöjligheterna. Därutöver kommer offentlig konst att anläggas.

Social hållbarhet

Arbete med socialt värdeskapande har varit en viktig del i projektet för att möjliggöra trivsamma och trygga miljöer för

både nya boende och befintliga invånare. Övergripande effektmål har tagits fram som sedan konkretiserats till projektmål och projektspecifika åtaganden. De projektspecifika åtaganden som respektive byggaktör har kommer att biläggas överenskommelse om exploatering.

Nytorps gärde är den enda stadsdelsparken i området vilket har varit en viktig parameter att ta hänsyn till. Vidare har det bedömts vara viktigt att stärka det strategiska sambandet mellan stadsdelarna Dalen, Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad. Gång- och cykeltrafik ska prioriteras i det arbetet.

Under processen har flertalet aktiviteter genomförts för att öka delaktigheten. För del av markanvisningarna genomfördes ett jämförelseförfarande utifrån social hållbarhet. En integrerad barnkonsekvensanalys har tagits fram där barnperspektivet på olika sätt belysts. Det har genomförts bland annat intervjuer med förskolegrupper och pedagoger. Under samrådet var QR-koder utplacerade på skyltar på gärdet för att öka delaktigheten. Koden ledde till vybilder utifrån skyltens läge.

Effektmål och projektmål har formulerats utifrån översiktsplanens mål för stadsbyggandet. Exempel på effektmål kopplat till en växande stad är trevliga och gröna gårdsmiljöer som skapar möten och möjlighet till vardagsliv. Det uppnås genom projektmålen att arbeta med grönytefaktor (GYF) samt för kvarter utan garage genom placering av parkering för rörelsehindrad på allmän platsmark (gata) för att undvika hårdgjord yta på gårdarna.

Ett exempel på effektmål kopplat till en sammanhängande stad är målet om att stärka det strategiska sambandet mellan Dalen-Hammarbyhöjden-Hammarby sjöstad. Det görs genom att skapa en koppling mellan Dalen och Hammarbyhöjden.

Kopplat till målet om en god offentlig miljö föreslås exempelvis ett effektmål om trygga och tillgängliga allmänna platser. Det uppnås genom projektmålet att skapa fler mötesplatser som används vid flera tider på dygnet och översyn av belysning på dessa platser.

För att bidra till målet om en klimatsmart och tålig stad har effektmålet att förbättra skyfallssituationen för omkringliggande bebyggelse satts upp. Det föreslås uppnås genom att skapa större

multifunktionella skyfallsytor av olika karaktär och innehåll. Skyfallsytorna ska innehålla allt från träd- och buskplanteringar till sociala aktiviteter såsom picknick, spontanidrott och lek.

Föreslagna bostäder i projektet omfattar både hyresrätter och bostadsrätter, samt seniorbostäder, bostäder med särskild service och kollektivhus. Därutöver har byggaktörerna tagit fram åtgärder för att bidra till socialt värdeskapande som har utvärderats löpande under projektets gång. Åtagandena kommer att biläggas överenskommelse om exploatering och följas upp under det kommande genomförandet av projektet. Exempel på åtaganden föreslagna av byggaktörerna är varierade bostadsstorlekar, välplanerade gårdsytor med olika funktioner och innehåll, upplysta entréer och aktivering av bottenvåning genom olika typer av kommersiella lokaler.

Den nya idrottshallen samt utvecklingen av Nytorpsbadet kommer att stärka möjligheten att utöva idrott i området och utgöra viktiga mötesplatser.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv har funnits med i planeringen och utformningen av projektförslaget. I antagandehandlingen för planbeskrivningen (Dnr 2016-20960) beskrivs att ett genomförande av detaljplanen bedöms ha en positiv inverkan på jämställdheten. Fler mötesplatser tillskapas och gång- och cykelstråk förbättras vilket kan öka tryggheten. Det ges bättre förutsättningar för lokal handel och service. Aktiviteter på gårdet utvecklas särskilt med fokus på flickor i åldern 13–20 år. Det bedöms öka jämställdheten eftersom det idag råder brist på sådana aktiviteter. Mer aktiviteter och rörelse i området bedöms vidare bidra till en tryggare miljö. Exempelvis har livsmedelsbutiken placerats i ett strategiskt läge för att både underlätta vardagslivet, men också skapa rörelser i området.

Under genomförandet kommer möjligheten att röra sig på gårdet att påverkas. Trygga miljöer för allmänheten är grundläggande för all produktion och kommer att bevakas under genomförandet. Det är viktigt att både befintliga boenden och besökare till gårdet såväl som nya invånare kan röra sig tryggt och säkert även under genomförandet. Därutöver kommer information till allmänheten om de pågående byggnationerna och arbetena att vara mycket viktigt.

Barn

Projektet kommer att påverka barn och en integrerad barnkonsekvensanalys har tagits fram utifrån samrådsförslaget. Analysen har sedan följts upp i samband med framtagandet av granskningsförslaget med ett barnkonsekvens-pm. Den integrerade barnkonsekvensanalysen bedömer att planförslaget främst ger positiva konsekvenser för barn och unga. Det finns goda möjligheter att öka tryggheten eftersom att belysningen längs parkstigar förbättras och att fler personer kommer att röra sig i området. Parkens friyta minskar dock i och med exploateringen, från cirka 23 hektar till cirka 18 hektar, badet inkluderat. Åstorpsringens gatumiljö blir säkrare efter dess ombyggnation. Under byggtiden behöver hänsyn tas till barn och unga.

Barn och unga bedöms påverkas positivt även ur andra aspekter. Den nya förskolan är positiv för barn och gärdet nås från gården utan att bilvägar behöver passeras. Vidare tillskapas en mängd nya aktiviteter på gärdet såsom lekplats, aktivitetsscen och picknickplatser vilket bedöms vara positivt ur barnperspektivet.

Även om friytan i parken kommer minska i samband med exploateringen bedöms det fortsatt finnas goda möjlighet för barns fysiska aktivitet.

Tillgänglighet

Tillgänglighet har utretts och bevakats under planprocessen. Utgångspunkten för de nya gatorna och den del av Åstorpsringen som byggs om är lutningar under 5 procent. På enstaka platser överstiger lutningen på gångbanan 5 procent för att möta befintliga markhöjder. Parkering för rörelsehindrade planeras i det gemensamma garaget för kvarter F, eget garage för kvarter I, angöringsfickor för kvarter A och G, och i gatans körbana för kvarter C, D och E. Till idrottshallen löses parkering för rörelsehindrad antingen i gatan eller i det gemensamma garaget som ligger i närheten av idrottshallens entré. Till utomhusbadet anordnas parkering för rörelsehindrad på kvartersmarken. Vid behov kan parkering för rörelsehindrad anordnas på allmän platsmark för den nya bostadsbebyggelsen som saknar eget garage. Ansökan görs hos trafikkontoret som sedan reglerar detta i lokalgatorna eller parkeringsficka på Åstorpsringen.

Miljömässig hållbarhet

Nytorps gärde är en av stadens stadsdelsparker. Vid en exploatering ska stadens riktlinjer och mål kopplat till miljömässig hållbarhet följas. Därutöver ska parken utvecklas och utformas för att både skapa en trygg och levande park, men också stärka den sociala och ekologiska hållbarheten.

Tidig miljöbedömning

Flertalet utredningar kopplat till miljöfrågor har tagits fram under planprocessen. Dessa redovisas i sin helhet tillsammans med planhandlingarna.

En naturvärdesinventering har tagits fram för att kunna bedöma och beakta ekologiska värden och förutsättningar under arbetet med den nya detaljplanen. Även en trädinventering för särskilt skyddsvärda träd har tagits fram. Tio särskilt skyddsvärda träd kommer att avverkas vid planens genomförande. Vid Åstorpsringen invid blivande kvarter A finns en allé som inte kommer att kunna bevaras. Dispens för att ta ned allén har beviljats av Länsstyrelsen.

Två artskyddsutredningar har genomförts för fåglar respektive fladdermöss. I utredningarna har arternas påverkan av den planerade exploateringen utretts och redovisats. Åtgärder med hänvisning till artskyddsförordningen har föreslagits. Vid utbyggnad kommer de tvingande åtgärderna att genomföras för att dessa fåglar och fladdermöss inte ska påverkas negativt av exploateringen.

Påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten har utretts. Dagvattenutredningar för både blivande kvartersmark (framtagna av respektive byggaktörs konsulter) och allmän platsmark (framtaget av exploateringskontorets konsulter) har tagits fram. En sammanslagen dagvattenutredning har sedan tagits fram av exploateringskontorets konsulter för att tydliggöra hur hela exploateringsområdet påverkas av den föreslagna utbyggnaden.

De fornlämningar som finns på skogskullen på Nytorps gärde bedöms inte påverkas av den föreslagna exploateringen.

Samtliga nya kvarter arbetar med grönytefaktor. Detta har utvärderats under planprocessen för att säkerställa att önskvärda nivåer kan uppnås.

Bullerutredningar har tagits fram av de byggaktörer som bedöms påverkas av buller från Åstorpsringen. Den nya bebyggelsen längs med Åstorpsringen bedöms vara positiv för ljudmiljön inne i parken eftersom det skapar en dämpning. Vibrationsutredningar har tagits fram för att bedöma om den föreslagna ombyggnationen av Åstorpsringen risker att leda till komfortstörande vibrationer.

En skyfallsutredning har tagits fram för att utreda hur skyfallet ska kunna hanteras på ett mer kontrollerat sätt och samtidigt avledas till de avsedda ytorna för ändamålet. Skyfallshanteringen förbättras avsevärt efter exploateringen.

En markmiljöundersökning för att utreda förekomsten av eventuella föroreningar inom området har genomförts och kompletterats med en grundvattenundersökning. Undersökningarna bedömer att den föreslagna markanvändningen är lämplig.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Parken inklusive badet är idag cirka 22 hektar stort och efter detaljplanen genomförts är parken cirka 18 hektar. Av detta innefattar badet cirka 1,4 hektar. Parkmarken som ianspråktagas har både ekologiska och rekreativa värden, och stor vikt i projektet har lagts på att planera landskapsinvesteringar som kan främja den ekologiska hållbarheten i parken och även tillföra rekreativa värden. Särskilda medel har också avsatts för artskyddsåtgärder. Flera av investeringarna utgör både ekologiska kompensationsåtgärder och åtgärder för att stärka artskyddet.

De ekologiska grönkompensationsåtgärder som föreslås innebär investeringar på cirka 10 miljoner kronor och omfattar:

- Förstärkning av ek- och hasselspridningssamband i gårdets östra brynkant. Inplantering av ek, nyplantering och renovering av hasselgrupper.
- Anläggning av äng för att gynna biologisk mångfald samt utveckling av artrikedom i befintlig gräsyta.
Nyanläggning genom sådd.
- Plantering av tidigt blommande lökväxter som födokälla till pollinerare.
- Nyplantering av skogsek och skogslönn på utvalda platser.
- Anläggning av ny gräsyta vid kvarter A.

- Åtgärder som främjar bin och insekter, ex veddepåer, insektshotell, sandhögar och mulmholkar.

Merparten av parkytorna i Nytorps gärde kommer likt tidigare att kunna användas för exempelvis promenader, spontanlek och hundrastning. Som kompensation för de rekreativa värden som påverkas på gårdets västra del, i form av ianspråktagen bollplan, minskad parkyta, kommer investeringar om cirka 10 miljoner kronor att göras i aktivitetsytan mellan kvarter A och B där en skatepark och en multisportyta anläggs, samt i en lekplats väster om badet, för att tillskapa lekaktiviteter för mindre barn i området.

Hållbarhetskrav

Byggaktörerna 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

Projektet planerar omfattande investeringar i allmän platsmark där preliminär tidplan uppskattar tre år av åtgärder på allmän plats innan de första byggaktörerna tillträder kvartersmarken. Totalt genomförandetid för projektet uppskattas till åtta år. De tio kvarter som ska genomföras ställer höga krav på samordning mellan staden och byggaktörerna.

Tidplan

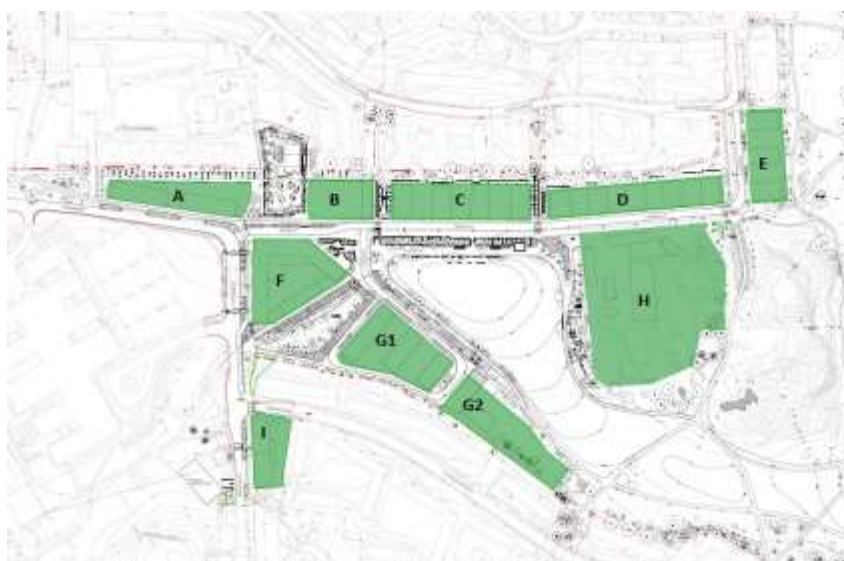
Staden har under planprocessen arbetat med att ta fram ett förslag till skedesplanering för området. Särskild vikt kommer att läggas på samordning av tidplaner, transporter och etableringar vilket säkerställts i överenskommelse om exploatering.

Först när detaljplanen vunnit laga kraft kan arbete med detaljprojektering och utförlig skedesplanering påbörjas. Staden kommer i ett första skede enligt framtagna skedesplaneringen genomföra ledningsomläggningar och andra förberedande arbeten, såsom exempelvis ombyggnation av Åstorpsringen, för att löpande kunna bygga ut delar av den allmänna platsmarken. Byggaktörerna tillträder därefter enligt nuvarande skedesplanering i etapper när den allmänna platsmarken färdigställs i tillräcklig grad för att påbörja byggnationer på

kvartersmark. Byggstarterna kommer därför att variera mellan de olika kvarteren.

För att hantera skyfallsproblematiken i området kommer omfattande markmodellering att krävas med jordschakt och transporter till följd. Markarbeten, gatuarbeten och ledningsförläggningen kommer främst att krävas vid västra gärdet, medan östra gärdet påverkas i mindre grad. Dialog har inletts med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret i syfte att gemensamt verka för att östra gärdet kan nyttjas av allmänheten under så stor del av genomförandetiden som möjligt.

När de förberedande arbetena och intilliggande delar av allmän platsmark är genomförda planeras inledningsvis tillträde för byggaktörerna i kvarter B och kvarter F. Kvarter B behöver tillträda tidigt då den nya idrottshallen bland annat ska ersätta en befintlig idrottssal som nyttjas av Hammarbyskolan södra. Den befintliga idrottssalen ska rivas när den nya idrottshallen står färdig, vilket är en förutsättning för att kunna iordningsställa aktivitetsytan som också är en yta för hantering av skyfall. Att idrottsnämnden och fastighetsnämnden fattar beslut om genomförande av idrottshallen enligt plan är alltså nödvändigt för att möjliggöra den planerade utbyggnadsordningen. Kvarter F behöver tillträdas tidigt för att säkerställa att det gemensamma garaget är färdigställt när bostadsbyggnationerna slutförs.



Figur 9 Planförslaget med kvartersnamn

Därefter fortsätter stadens arbeten enligt planeringen i allmän platsmark och kvarter I kan så småningom tillträdas. Genom

områdets norra del löper en högspänningskabel som behöver läggas om för att kvarteren längs den nya lokalgatan ska kunna byggas ut. När den nya högspänningskabeln är i drift och den nya lokalgatan som binder samman Åstorpsringen och Ulricehamnsgatan är utbyggd kan kvarter C, D, E och H tillträdas. Exakt tillträdesordning för dessa kvarter beslutas längre fram. Kvarter G kan tillträdas när även lokalgatan kring det kvarteret är utbyggd. Kvarter A kan tillträdas när aktivitetsytan/skyfallsytan är utgrävd och möjlig att använda för skyfallshantering, vilket i den preliminära tidplanen ligger sent i projektet.

Första tillträde för byggaktörerna bedöms till tidigast 2032. Första inflyttning bedöms till tidigast 2033. Området beräknas vara färdigbyggt under 2037.

Beslut om entreprenadform och -uppdelning kommer att tas när projektet detaljprojekteras. Risk och beroenden, kostnad och gårdets ianspråktagande kommer att väga in i beslut av entreprenaduppdelning. Kalkylen tar höjd för en gemensam entreprenad för grov- och finplanering men besparingsmöjligheter vid uppdelning kommer att studeras.

Risker och osäkerheter

Ett flertal risker och osäkerheter (utöver de ekonomiska som redovisats separat) har i tidigare beslut bedömts föreligga. Dessa har behandlats i en riskworkshop och kommer att hanteras löpande även under den fortsatta processen. De risker och osäkerheter som konstaterades vid de tidigare besluten och som fortfarande bedöms vara aktuella redovisas nedan. Riskerna hanteras inom avsatt riskpost.

Överklagande av projektet

Den preliminära huvudtidplanen har tagit höjd för en överklagan i en instans och entreprenadstart är beräknad utifrån bedömd tid för överklagandeprocess. Ytterligare förseningar i överklagan kan påverka tidplanen för projektet. Byggaktörerna är medvetna om risken för överklagan av detaljplanen. En förlängd tidplan innebär en trolig ökning av kostnader för projektet men skulle också kunna innebära en ökning av inkomster om markpriserna under tidsförlängningen stiger.

Markpriser och projektets ekonomi

Projektets inkomster är till stor del beroende av markpriserna vid respektive försäljningstillfälle. Då de planerade marköverlåtelseerna ligger långt fram i tiden är det svårt att förutspå hur marknaden kommer att se ut vid försäljningstillfället. Om markpriserna sjunker kommer projektets ekonomi att försämrast. Om markpriserna istället ökar kommer projektets ekonomi att förändras positivt.

Det finns risk för att projektet fördyras om kostnader för utbyggnaderna ökar. Detta är också svårt att förutspå i förväg men behöver bevakas kontinuerligt. Beroende på hur byggmarknaden ser ut vid upphandlingstillfällena skulle utbyggnadskostnaderna också kunna vara lägre än förväntat.

Markförhållanden och grundvatten

Det krävs investeringar kopplat till iordningsställande av marken. Om åtgärder kopplat till markförhållanden krävs för fler platser än vad nuvarande utredningar konstaterat kommer stadens kostnader i projektet att öka.

Respektive aktör ansvarar för att vid behov ansöka om nödvändiga tillstånd kopplat till hydrogeologin på platsen, såsom exempelvis anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet, för att genomföra de planerade arbetena. Exploateringskontorets arbeten i allmän platsmark kommer att medföra en tillfällig grundvattenpåverkan men bedöms i detta skede kunna genomföras utan tillstånd för vattenverksamhet. För parkeringsgaraget kommer ansvarig byggaktör erfordra tillstånd för grundvattenpåverkan och om det tar längre tid än förväntat att erhålla tillstånd riskerar det att påverka den övergripande tidplanen.

Bygglogistik och tidplan

För att genomföra all utbyggnation krävs en komplex bygglogistiklösning där samtliga parter aktivt samverkar. Om det uppstår försening för någon part riskerar det uppstå följdkonsekvenser. Kontinuerlig samordning och uppföljning är därför nödvändigt.

Skyfall

Stora mängder vatten ansamlas på Nytorps gårde vid ett skyfall. Den i detaljplanen föreslagna utformningen på kvartersmark och allmän platsmark har studerats noggrant ur ett skyfallsperspektiv, men om det finns ett behov av att ändra i den föreslagna

lösningen kan omprojektering av hela skyfallssystemet och andra teknikområden krävas.

Beslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden gällande ny idrottshall

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden avser i ett senare skede av projektet fatta inriktningsbeslut och genomförandebeslut för byggnation av den nya idrottshallen i kvarter B.

Exploateringsprojektets genomförande är beroende av att dessa beslut fattas enligt av exploateringskontoret uppsatt tidplan. Den nya idrottshallen och det gemensamma garaget är enligt nuvarande tidplan de första anläggningarna som kommer att byggas ut på kvartersmarken. När den nya idrottshallen är byggd kommer befintlig idrottssal inom SISABs tomträtt Måseskär 2 att kunna rivas. Rivning av denna idrottssal är en förutsättning för att aktivitetsytan, som också fungerar som en av skyfallsytorna, ska kunna byggas. Om beslut gällande den nya idrottshallen inte kan fattas som planerat behöver aktivitetsytan/skyfallsytan istället anläggas på den blivande idrottsmarken. Detta för att möjliggöra skyfallshantering på gårdet och samtidigt möjliggöra för andra byggaktörer att tillträda som planerat. Om idrottshallen istället byggs ut i ett senare skede behöver fastighetsnämnden bekosta en flytt av aktivitetsytan/skyfallsytan till det egentliga läget.

Ledningsomläggning

Exploatering inom projektet kräver flertalet ledningsomläggningar. Tät samverkan med ledningsdragande bolag och bevakning av kostnader kommer att vara nödvändigt för att säkerställa att tidplan och budget hålls.

Kommunikation

Under projektets gång har olika delar av staden involverats i projektet. Utöver stadsbyggnadskontoret har även miljöförvaltningen, Skarpnäcks stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, socialförvaltningen, utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret på olika sätt involverats i projektet.

Socialförvaltningen har meddelat att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören i kvarter C, Stockholms kooperativa bostadsförening, och byggaktören i kvarter F, Sveafastigheter Development AB, är ålagda att genomföra dessa byggnationer. Byggaktörerna och

socialförvaltningen har haft kontakt med varandra för att säkerställa genomförandet.

Flera andra nämnder påverkas av projektet. Trafiknämnden påverkas genom utbyggnad av nya gator som faller inom deras ansvarsområde. Skarpnäcks stadsdelsnämnd påverkas genom utveckling av parken med nya aktiviteter och utbyggnad av en ny förskola. Dialog har förts med både trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen om påverkan på allmänheten och närmiljön under genomförandet och värdefulla medskick från förvaltningarna har vävts in i skedesplaneringen.

Fastighetsnämnden påverkas genom sina respektive investeringar i ny idrottshall och utveckling av det befintliga Nytorpsbadet, men även genom ett kommande förvärv av bostadsrättsandelar för förskola. Idrottsnämnden påverkas av den nya idrottshallen och det utvecklade Nytorpsbadet. Socialnämnden påverkas genom tillskapandet av nya bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

En utveckling av Nytorps gärde följer översiktsplanens inriktning och det beslutade programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det förbättrar skyfallshanteringen i ett större område. Stora delar av gärdet behåller sin öppna karaktär. Den idrottshall som planeras svarar på ett behov av hallar tillgängliga för både Hammarbyskolan södra och för allmänheten.

Projektet är utpekad i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen och förankringsarbete har bedrivits med stadens nämnder och allmänheten under de senaste tio åren. Kontoret anser att projektet skapar förutsättningar för att både öka trivselen och tryggheten i området och samtidigt bidra till en blandad stad.

Vidare bedöms projektet trots de små ekonomiska marginalerna vara ett välgörande tillskott i områdets utveckling ur många aspekter. Skyfall på Nytorps gärde kommer att hanteras på ett mer kontrollerat sätt än i dagsläget och samtidigt utvecklas gärdet med fler aktiviteter för framför allt barn och unga. Därutöver

bidrar projektet som tidigare nämnt med ett viktigt tillskott av bostäder, inklusive bostäder med särskilt service, i enlighet med stadens övergripande bostadsmål.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal
3. Skuggkalkyl