

**Handläggare**  
Dana Trabulsi  
08-508 265 19

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-04-23

## **Partbyte samt överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten del av Sätra 2:1 och Bellmans Minne 105 till Sällskapet Väg Fastighets AB. Genomförandebeslut Sigbardiorden**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner partsbyte för markanvisningen inom del av fastigheten Sätra 2:1 och Bellmans Minne 105 med Storstaden Stockholm AB och Sällskapet Väg Fastighets AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheterna Sigbardiorden 1, Sätra 2:1 och Bellmans minne 105 för projekt Sigbardiorden till en projektutgift om 18,1 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om cirka 26 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten del av Sätra 2:1 och Bellmans Minne 105 till Sällskapet Väg Fastighets AB med en preliminär köpeskilling om cirka 26 miljoner kronor enligt bilaga 1.

**Exploateringskontoret**  
Projekt väst

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 19  
Växel 08-508 276 00  
dana.trabulsi@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson  
Avdelningschef

Louise Bill  
Enhetschef

## Sammanfattning

Projektet Sigbardiorden är en del av Fokus Skärholmen och är beläget i Bredäng. Projektet avser byggnation av cirka 80 hyreslägenheter, 15 bostäder i radhus och mindre upprustning och ombyggnation av gator.

Stockholms kooperativa bostadsförening, nedan kallat SKB, avser uppföra cirka 40 bostadslägenheter på den befintliga tomträttsfastigheten Sigbardiorden 1 och ytterligare cirka 40 bostadslägenheter på angränsande yta vid Auroragränd inom del av fastigheten Sätra 2:1.

Sällskapetets Väg Fastighets AB avser uppföra 15 radhus längs Lilla Sällskapetets väg, uppdelat på två separata markområden som idag ägs av staden. Södra radhuslängan består av nio radhus och är belägen inom del av fastigheten Sätra 2:1 och den norra radhuslängan består av sex radhus och är belägen inom fastigheten Bellmans minne 105 samt en mindre del av Sätra 2:1.

Stadens åtaganden i projektet utgörs framförallt av ledningsflyttar, hastighetssänkande åtgärder i form av ett fartgupp och övergångsställe samt grönkompensationsåtgärder.

Projektet har även avsatt cirka 1,8 miljoner kronor för en ombyggnation av vändplanen vid Auroragränd som planeras att genomföras i samband med en utbyggnad av projektet Östra Bredäng.

Storstaden Stockholm Bostad AB har sedan erhållen markanvisning 2023 förvärvat av ALM Equity AB. Storstaden Stockholm Bostad AB har således sedan erhållen markanvisning fått ändrade ägarförhållanden, vilket enligt stadens riktlinjer för markanvisningar ska godkännas av exploateringsnämnden.

I samband med tecknande av överenskommelse om exploatering har Storstaden Stockholm Bostad AB framfört önskemål om att ett annat bolag inom samma koncern, Sällskapetets Väg Fastighets

AB, ska vara avtalspart i detta avtal istället för Storstaden Stockholm Bostad AB. Sällskapets Väg Fastighets AB och Storstaden Stockholm Bostad AB ingår i samma koncern med ALM Equity AB som moderbolag i koncernstrukturen. Staden bedömer Sällskapets Väg Fastighets AB som godtagbar avtalspart med ALM Equity som solidariskt ansvarig i kommande överenskommelse om exploatering.

Överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse föreslås tecknas med Sällskapets Väg Fastighets AB enligt förslag i detta utlåtande och överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med SKB på delegation.

I samband med exploateringsnämndens godkännande av partbyte i enlighet med detta ärende godkänns även de ändrade ägarförhållandena i Storstaden Stockholm Bostad AB för aktuell markanvisning.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 22 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,1 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till 0 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 213 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 26,6 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2023-02-16.

Projektet ligger väl i linje med stadens inriktning i Fokus Skärholmen och mål i budget. Det är positivt att projektet bidrar med större bostadslägenheter i Skärholmen samt radhus i ett område som domineras av hyreslägenheter.

Kontoret föreslår därför exploateringsnämnden godkänner förslag till överenskommelse i enlighet med detta utlåtande och därigenom även partsbyte till Sällskapets Väg Fastighets AB. Kontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförandebeslut.

## **Bakgrund till överenskommelsen**

Exploateringsnämnden fattade den 16 december 2021 beslut om markanvisning till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (nedan SKB) för byggandet av cirka 40 bostäder inom fastigheterna Sigbardiorden 1 och 2. Sigbardiorden 1 och 2 är upplåtna med tomträtt till SKB.

Den 23 mars 2023 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark inom del av fastigheten Sätra 2:1 och Bellmans minne 105 till Storstaden Stockholm Bostad AB för uppförandet av 15 radhus. Fastigheterna Sätra 2:1 och Bellmans minne 105 ägs av staden. Radhusen är uppdelade på två olika ytor som ligger inom ett befintligt radhusområde längs med östra sidan av Lilla Sällskapetets väg. Radhusen kunde införlivas i det redan pågående detaljplanarbetet för Sigbardiorden 1 m.fl.

Under planarbetet tilläggsmarkanvisades även SKB en mindre yta vid Auroragränd som ligger inom stadens mark. Beslut om tilläggsmarkanvisning togs av exploateringsnämnden den 16 maj 2024. Enligt nuvarande planförslag avser SKB endast utveckla bostäder på befintligt parkeringsdäck inom Sigbardiorden 1 och markytan vid Auroragränd som tilläggsmarkanvisats och avses införlivas i tomträttsfastigheten Sigbardiorden 1. Planerad bebyggelse inom tomträtten Sigbardiorden 2 har utgått.

I samband med ärende om tilläggsmarkanvisning godkände exploateringsnämnden även förslag till reviderat inriktningsbeslut med anledning av ökade utgifter i projektet.

Projektet har avsatt cirka 1,8 miljoner kronor för att medfinansiera en utbyggnad av vändplan vid slutet av Auroragränd tillsammans med projektet Östra Bredäng. Åtgärden bedöms vara till nytta för båda projekten eftersom den förbättrar möjligheten för sopbil att vända på ett trafiksäkert sätt. Kostnaden för utbyggnaden har därför fördelats lika mellan projekten. Om projektet Östra Bredäng inte genomförs kommer de avsatta medlen inte användas.

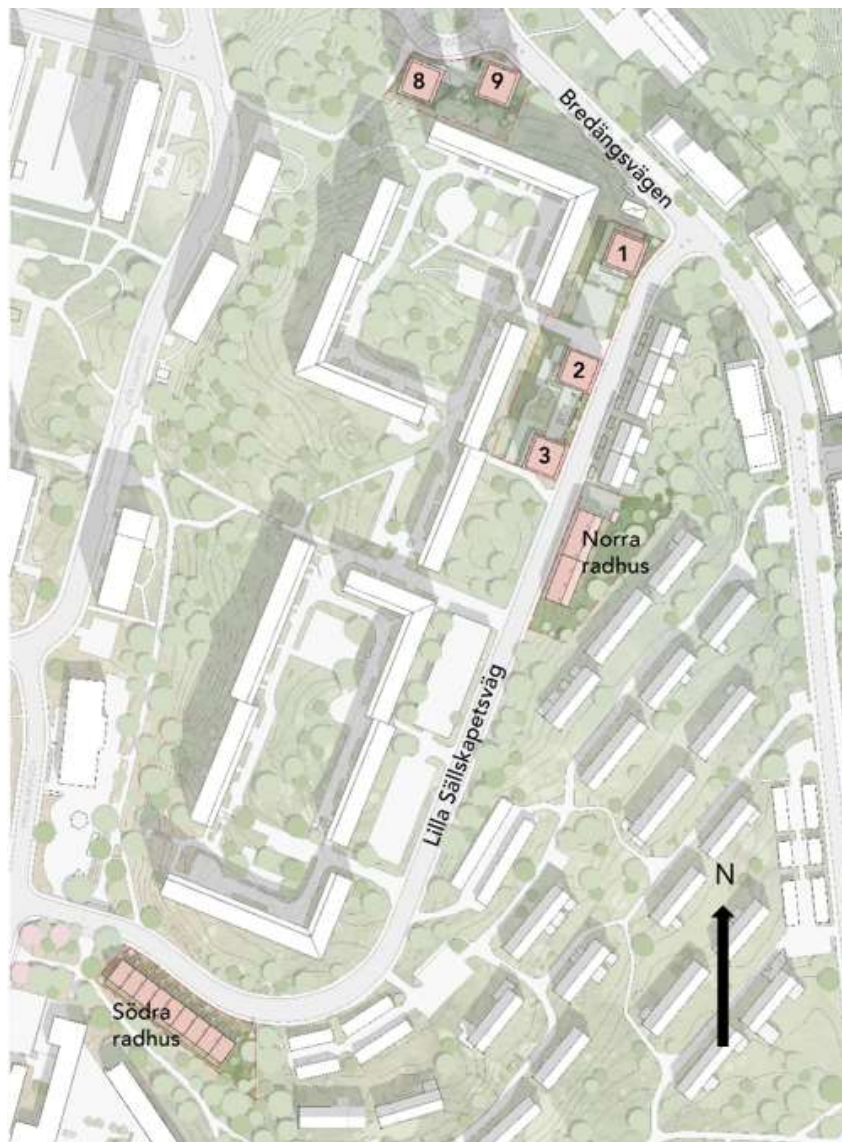


*Figur 1: Karta som visar planområdets delområden. Områdena för flerbostadshus är markerade med rött och områdena för radhus är markerade med blått.*

Projektet syftar till att möjliggöra cirka 85 bostäder i form av flerbostadshus samt 15 radhus i ett centralt läge i Bredäng, nära service och kollektivtrafik. Flerbostadshusen planeras upplåtas med hyresrätt och radhusen med bostadsrätt. Projektet omfattar markområden längs med Lilla Sällskapet väg samt en mindre markyta vid Auroragränd i stadsdelen Bredäng. Parkering för flerbostadshusen planeras i underjordiskt garage samt markparkering. För radhusen löses parkeringen enbart genom markparkering.

Projektet ska verka för att förstärka de kvalitéer som finns på platsen samt stärka tryggheten lokalt med fler ögon mot gatan och genom hastighetssänkande åtgärder längs Lilla Sällskapet väg.

Detaljplaneförslaget syftar även till att medge större byggrätt för befintlig elnätsstation för att klara elförsörjningen av tillkommande och befintliga bostäder.



Figur 2: Illustrationsbild över planförslaget

## Partbyte

Storstaden Stockholm Bostad AB, har sedan erhållen markanvisning 2023, förvärvat av ALM Equity AB (org.nr 556669–6703) ALM Equity AB är ett svenskt fastighetsutvecklingsbolag vars affärsidé är att förvärva, strukturera och utveckla fastighetsprojekt, med tyngdpunkt på bostadsutveckling. ALM Equity bedriver verksamheten genom ägande i och via dotter- och intressebolag, däribland det helägda dotterbolaget Järntorget, Småa, m.fl. Affären kommunicerades den 19 december 2025 och slutfördes den 13 januari 2026.

Storstaden Stockholm Bostad AB har således sedan erhållen markanvisning fått ändrade ägarförhållanden, vilket enligt

stadens riktlinjer för markanvisningar ska godkännas av exploateringsnämnden. Kontoret bedömer att förvärvet inte påverkar det pågående projektets framdrift.

Storstaden Stockholm Bostad AB har framfört önskemål om att Sällskapets Väg Fastighets AB ska vara avtalspart i överenskommelse om exploatering istället för Storstaden Stockholm Bostad AB. Sällskapets Väg Fastighets AB ingår i samma koncern som Storstaden Stockholm Bostad AB med ALM Equity AB som moderbolag i koncernstrukturen.

Staden har efter bedömning av Sällskapets Väg Fastighets AB:s ekonomiska och organisatoriska förmåga samt genomförandeförmåga bedömt Sällskapets Väg Fastighets AB som godtagbar avtalspart med ALM Equity som solidariskt ansvarig.

Staden och Storstaden Stockholm Bostad AB är därmed överens om att Sällskapets Väg Fastighets AB ska vara avtalspart i denna överenskommelse istället för Storstaden Stockholm Bostad AB. I samband med exploateringsnämndens godkännande av partbyte i enlighet med detta ärende godkänns även de ändrade ägarförhållandena i Storstaden Stockholm Bostad AB för aktuell markanvisning.

## Tidigare beslut

Datum	Nämnd	Dnr	Beskrivning
<b>2021-11-11</b>	SBN	2021-14634	Godkännande av start-PM för detaljplaneläggning
<b>2021-12-16</b>	ExplN	E2018-01116	Markanvisning för bostäder inom befintliga tomträtter Sigbardiorden 1 och Sigbardiorden 2.till SKB
<b>2021-12-07</b>	ExplK	E2018-01116	Inriktningsbeslut på delegation
<b>2023-03-23</b>	ExplN	E2023-00630	Markanvisning för bostäder till Storstaden
<b>2023-11-15</b>	ExplN	E2018-01116-2	Förlängning av markanvisningsavtal SKB
<b>2024-06-16</b>	ExplN	E2024-00726	Tilläggsmarkanvisning till SKB för byggandet av bostäder på del av fastighet Sätra 2:1 och reviderat inriktningsbeslut.
<b>2025-03-23</b>	ExplK	E2024-00726	Förlängning av markanvisningsavtal Storstaden

## Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Storstaden och en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med SKB.

### Storstaden

Priset för överlåtelse av mark för bostäder är bestämt till 14 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA och är bestämt i prisläge 1 december 2022 (värdetidpunkten). Priset ska indexeras fram till dagen för tillträde.

Expertrådet har godkänt ärendet 16 februari 2023 (dnr E2022-02259).

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

I överenskommelse om exploatering regleras partsbytet och att Sällskapet Väg Fastighets AB ersätter Storstaden Stockholm Bostad AB som avtalspart, som beskrivits ovan. Avtalet anger vidare att ALM Equity AB ska ställa säkerhet för projektets genomförande.

Det norra radhusområdet kräver inga förberedande arbeten och tillträds så snart fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tillträde till det södra radhusområdet sker efter att stadens ledningsarbeten är genomförda. Avtalet reglerar även ansvar för återställnings- och anslutningskostnader, exempelvis sänkning av kantsten i samband med anläggande av infarter från radhusen till gatan.

I avtalet regleras även att Storstaden ska säkerställa att en parkväg i anslutning till det södra radhuskvarteret hålls öppen under byggtiden, enligt önskemål från stadsdelsförvaltningen. Parkvägen är en viktig förbindelselänk för cykel och gång mellan Bredäng Centrum och Mälarhöjden.

## SKB

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med SKB på delegation. Avtalet är villkorat av genomförandebeslut i enlighet med detta ärende samt antagande av detaljplanen.

Avtalet reglerar att SKB ska bekosta anläggningsavgiften till det kommunala vatten- och avloppsnätet för de tillkommande bostäderna inom befintliga tomträtten. Anläggningsavgiften för tillkommande byggrätter på stadens mark som regleras in i befintlig tomträtt står staden för.

Behov av LSS-bostäder har tidigare inte varit aktuellt inom projektet. Inför tecknande av överenskommelse om exploatering har dock ett nytt behov uppstått i stadsdelen efter att flera projekt där denna typ av bostäder planerats har pausats. Detta projekt har identifierats som ett möjligt ersättningsprojekt.

Därför anges i avtalet att SKB, efter överenskommelse med Stockholms stads socialförvaltning, ska uppföra antingen en gruppbofastad enligt LSS med sex lägenheter inklusive gemensamma utrymmen och personalutrymmen, eller en

servicebostad enligt LSS eller SoL med tolv lägenheter samt tillhörande gemensamhetslokal och personalutrymmen. Vilket alternativ som blir aktuellt beror på projektets förutsättningar.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 18,1 miljoner kronor.

### 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 22 miljoner kronor motsvarande 245 tusen kronor per ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken för flerbostadshusen innehållandes hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt till SKB och marken för radhusen kommer att säljas till Storstaden.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,1 miljoner kronor, varav 1,8 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Stadens utgiftsbudget avser främst ledningsflyttar, del av VA-anslutningsavgift, ombyggnation av gata, grönkompensationsåtgärder och riskpåslag. Projektet har även avsatt cirka 1,8 miljoner kronor för att medfinansiera en utbyggnad av vändplanen vid Auroragränd tillsammans med projektet Östra Bredäng. Om projektet Östra Bredäng inte blir av kommer dessa medel ej att nyttjas.

Av utgifterna utgör 0,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga projektinkomster och inte heller några inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning för radhusen beräknas till 26,6 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 0 miljoner kronor.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 181 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre<sup>2</sup>. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 213 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 18,1 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m. 2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Investering							
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-1,0	-2,7	-1,2	-9,3	-2,2	-18,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /inkomst</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-9,3</b>	<b>-2,2</b>	<b>-18,1</b>
Försäljningsinkomst	0,0	10,7	15,9	0,0	0,0	0,0	26,6

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.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas endast påverkas marginellt.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,3 miljoner kronor. Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner

kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,4 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 26,1 miljoner kronor.

## Ekonomiska osäkerheter

Då staden inte har några större arbeten på allmän platsmark är risken för större förändringar i stadens investeringar förhållandevis liten. Det finns dock en del ekonomiska osäkerheter som projektet tagit höjd för.

Fram till tillträdesdagen kan markpriset vid överlåtelse komma att justeras till följd av indexförändringar. Eftersom tillträdesdagarna ligger relativt nära i tiden bedöms risken för att detta ska påverka försäljningspriset vara begränsad. En viss osäkerhet kvarstår dock i det fall detaljplanen skulle överklagas under en längre period.

Markföreningar har påträffats på stadens mark som planeras att regleras till SKB:s befintliga tomträtt. I en provpunkt har halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) uppmätts. Föreningen har ännu inte avgränsats eller mängdberäknats, varför den kostnadsuppskattning som ingår i kalkylen är osäker. I övriga undersökta delar av stadens mark har inga halter över MKM påträffats men det kan inte uteslutas att ytterligare föreningar identifieras i samband med fortsatt provtagning. Ytterligare markprover planeras därför att tas i samband med entreprenaden.

Som del av stadens åtaganden i projektet behöver en fiberledning tillhörande Stokab flyttas. Den befintliga ledningen löper inom Storstadens södra radhusområde. Ledningsomläggningen kommer att genomföras av Stokab i egen regi. Berg i dagen har påträffats på platsen, vilket innebär att bergspräckning kan komma att krävas i samband med ledningsflytten. Det finns även en risk för förekomst av sulfidberg. Provtagning planeras att genomföras innan entreprenaden för att närmare klarlägga förutsättningarna. Kostnaden för ledningsomläggningen har bedömts av Stokab.

Projektet har tagit höjd för oförutsedda och osäkra utgifter genom riskpåslag i kalkylen.

### Slutsats ekonomi

Projektet har en god täckningsgrad. Den allmänna platsmarken är redan utbyggd och endast gatujusteringar och hastighetsänkande åtgärder behövs för den föreslagna byggnationen. Projektet kommer även bekosta en del av de justeringar som behövs i Auroragränd tillsammans med projektet Östra Bredäng.

### Hur projektet uppfyller stadens mål

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

### Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 80 lägenheter upplåtna med hyresrätt och 15 radhus i bostadsrätt. Bredäng är idag ett hyresrättsdominerat område och endast ca 14 procent av bostäderna är upplåtna med bostadsrätt. SKB åtar sig att planera för 20 procent större lägenheter inom hela projektet. Därmed ger projektet ett tillskott av lägenheter med fler rum samt större bostäder i form av radhus som hjälper till att skapa förutsättningar för att minska trångboddhet och ge möjlighet till familjer att bo kvar i samma område när familjen växer.

Den aktuella exploateringen är i ett gott kollektivtrafikläge med närhet till Bredängs tunnelbanestation. Det centrum- och tunnelbanenära läget minskar behovet av bil.

Den nya bebyggelsen är en del av fokusområdet Skärholmen och den bidrar till ett mer varierat utbud av bostäder och ett tryggare gaturum längs Lilla Sällskapetets väg som aktiveras av ny bebyggelse.

### Social hållbarhet

Kontoret har arbetat med socialt värdeskapande analys och fastslagit effektmål för projektet. Dessa är i korthet att projektet ska bidra med större bostäder för att tillgodose det lokala behovet samt att ny bebyggelse ska bidra till ett mer sammanlänkande och tryggt gaturum. Vidare ska stadsutvecklingen ge möjlighet till en ökad sysselsättningsgrad och att lokala företag och verksamheter kan stärkas.

Bolagen har utifrån detta redovisat följande åtaganden:

- SKB bidrar med 20 procent bostäder som är fyror eller större för att tillgodose det lokala behovet. Storstaden bidrar med större bostäder i form av radhus.
- SKB och Storstaden åtar sig att erbjuda minst en lärlingsplats eller en annan arbetsmarknadsåtgärd till lokal ungdom i samarbete med arbetsförmedlingen eller annan relevant partner.
- Storstaden ska bidra till samverkansprojektet Skärholmen Tillsammans och deras lovverksamhet och/eller utbildning av Unga ledare. Antingen ekonomiskt, med personalresurser, utbildningar eller material. Bidraget beror på vad organisationen är i behov av vid aktuell tidpunkt och bestäms i samråd med organisationen och exploateringskontoret.
- SKB och Storstaden åtar sig att genomföra trygghetsgranskning av bygglovs- och bygghandlingar samt efter färdigställande trygghetscertifiera byggnaderna.

Staden ser att föreslagna åtgärder ovan bidrar positivt till att uppfylla de effektmål som tagits fram inom projektet.

Båda bolagen har utöver ovan åtagit sig att arbeta med trygghet under byggtiden. Detta innebär bland annat att bolagen under detaljprojektering ska ta ansvar för åtgärder kopplade till trygghet under byggtiden och medverka till en analys av hur exploateringen på fastigheterna påverkar omgivningen under byggtid och ta fram en åtgärdsplan tillsammans med staden. Under byggtid ska bolagen gå trygghetsronder och kontinuerligt samordna trygghetsåtgärder med staden och medverka i platssamverkansmöten.

### **Jämställdhet och trygghet**

I trygghetsmätningen från 2023 för Skärholmen upplever cirka 23 procent av de tillfrågade att det finns problem med mörka områden och dålig belysning, detta är högre än för Stockholm stad i genomsnitt.

Trygghetsmätningen konstaterar att kvinnor i Skärholmen känner en större otrygghet än genomsnittet för kvinnor och män i Skärholmen. Mätningen visar till exempel att 52 procent av kvinnorna avstår från att gå ut under vissa tider på dygnet på

grund av oro för att utsättas för brott, detta kan jämföras med det generella resultatet för Skärholmen som ligger på 45 procent.

Bebyggelsen bedöms bidra till ett mer sammanlänkat och tryggt gaturum längs Lilla Sällskapetets väg som aktiveras av ny bebyggelse och ögon mot gatan. Det är positivt ur ett trygghetsperspektiv att det befintliga parkeringsdäcket inom Sigbardiorden 1 ersätts av bostäder som är vända mot gatan. Även bebyggelsen mot Auroragränd väntas ha en positiv inverkan på tryggheten i området då ytan idag kan upplevas som en mörk och otrygg baksida.

Projektet har haft som utgångspunkt att bevara de gångtunnlar som finns vid korsningen Lilla Sällskapetets väg och Frimurarvägen. Gångtunnlarna är idag välanvända och utgör trafiksäkra förbindelser i områdets sammanhängande struktur av parkvägar och grönområden. Gångtunnlarnas betydelse väntas öka i och med kommande bebyggelse i Bredäng och är viktiga bland annat för att nå skolor och lekplatser.

### **Barn**

De nya bostäderna kommer ha nära till befintlig förskola på Frimurarvägen och Slättgårdsskolan. Barnen kommer även ha god tillgång till lekmiljöer i angränsande parkstråk och parker. För att knyta samman de två nya flerbostadshusen i norr med befintliga gårdsmiljöer inom Sigbardiorden 1, skapas en ny gångväg som följer terrängen söderut. Planen innebär att viss naturmark och träd tas bort vilket kan minska tillgången till spontana lekmiljöer. Ambitionen är dock att bevara träd där det är möjligt. Sammantaget bedöms planen kunna bidra till en mer levande och trygg stadsmiljö för barn genom att fler entréer och bostäder orienteras mot gator och stråk.

### **Tillgänglighet**

Tillgänglighetsfrågor har utretts och beaktats under planprocessen. Delar av Lilla Sällskapetets väg har idag en lutning på över fem procent. Projektet kommer bidra till att justera lutningen på del av gatan för att förbättra tillgängligheten och uppfylla kraven enligt teknisk handbok. Byggnader och utemiljö kommer göras tillgängliga för rörelsehindrade. Tillgänglig angöring med bil kan ske i anslutning till radhusen samt för flerbostadshusen genom parkeringsyta för rörelsehindrade på gård, inom 25 meters avstånd från entréer.

## Miljömässig hållbarhet

Den planerade bebyggelsen överensstämmer med gällande översiktsplan och den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Del av planområdet som består av fastigheten Sigbardiorden 1 består av redan exploaterad mark och de miljöfrågor som har betydelse för projektet har utretts under planarbetet. Projektet kommer även att kompensera för den naturmark som tas i anspråk för bebyggelsen.

## Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är naturmiljö, dagvatten- och skyfallshantering, förekomst av markföroreningar och buller.

### *Naturmiljö med naturvärdesinventering och fågelinventering*

Området där flerbostadshus planeras vid Auroragränd, som idag är stadens mark, utgörs av blandskog med tall, gran, asp, vårtbjörk och enstaka ekar har visst biotopsvärde, främst på grund av senvuxen ek, samt visst naturvärde.

Norra radhusområdet hyser ”visst naturvärde” och södra radhusområdet ”påtagligt naturvärde”. Det norra radhusområdet karakteriseras av ung till medelålders blandskog med inslag av tall i en svag sluttning mot bostadsbebyggelse vid Lilla sällskapetets väg. I södra radhusområdet förekommer ett antal medelålders ädellövträd, särskilt ekar som i ett längre tidsperspektiv fungerar som ersättare för betydligt äldre ekar i närområdet. På ett par av ekarna växer den rödlistade vedsvampen ekticka.

För att möjliggöra den planerade bebyggelsen behöver viss naturmark och ett antal träd tas bort. De träd som berörs har i vissa fall visst eller påtagligt naturvärde, framför allt inom området där de södra radhusen planeras. Ambitionen i planförslaget är därför att bevara befintliga träd i så stor utsträckning som möjligt.

En del av marken söder om ett av punkthusen vid Auroragränd där det finns träd med visst naturvärde, skyddas genom en särskild planbestämmelse i plankartan. Bestämmelsen innebär att befintlig naturmark med inslag av större träd ska bevaras. Inom detta område krävs marklov för att fälla träd med en stamdiameter större än 0,2 meter, mätt en meter ovan mark. Syftet är att säkerställa att värdefulla träd och naturinslag i området i möjligaste mån kan bevaras även efter exploateringen.

Fågelutredningen visar att området hyser flera fågelarter och att ett antal av dem häckar där, men att samtliga arter förekommer relativt vanligt i närområdet. Även om den rödlistade björktrasten finns i området bedöms en eventuell exploatering inte försämra artens bevarandestatus eftersom arten har god förekomst i omgivningen. Därför anses projektet inte utlösa något förbud enligt artskyddsförordningen förutsatt att arbeten planeras utanför fåglarnas häckningsperiod.

### *Skyfall*

Analysen visar att det inte föreligger någon risk för de enskilda exploateringsområdena att översvämmas. Vattnet tillåts avrinna ut från området vidare nedströms utan att ansamlas i några större ansamlingar inom detaljplanen.

### *Markföroreningar*

Inom delar av de undersökta ytorna förekommer markföroreningar som kan utgöra en risk för människors hälsa och markmiljön. Föroreningarna inom de olika delområdena bedöms dock kunna hanteras i samband med utbyggnaden och innebär därför att marken är lämplig för bostadsbebyggelse så länge förekommande föroreningar hanteras i exploateringsfasen.

För samtliga områden finns det ett behov av kompletterande provtagningar inför kommande exploatering, antingen för att verifiera att inga risker föreligger eller för att avgränsa föroreningar och vidare bedöma risker. Inom samtliga områden där markarbeten utförs, krävs kompletterande undersökningar inför masshantering och avfallsklassning.

### *Buller*

Utredningen visar att trafikbuller inom planområdet främst kommer från vägtrafiken på Lilla Sällskapetets väg, Bredängsvägen och Södertäljevägen. De beräknade bullernivåerna för den planerade bebyggelsen bedöms vara relativt måttliga. När det gäller uteplatser visar utredningen att tysta uteplatser kan ordnas vid samtliga punkthus utan särskilda åtgärder. För de södra radhusen krävs däremot en bullerdämpande åtgärd, i form av en cirka två meter hög bullerskärm vid den västra gaveln, för att skapa en tillräckligt tyst uteplats norr om radhuslängan.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråkta grönytor med ekologiska värden. Planförslaget innebär att naturmark och träd tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse. Inom planområdet finns det inga särskilt betydelsefulla naturvärdeselement. Träd som tas bort har visst- och påtagligt naturvärde och som kompensationsåtgärd föreslås att ekar och tallar ska planteras i grönområdet intill Slättgårdsstigen. Medel för detta finns avsatt i projektet.

## 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

Kontoret har tagit fram en preliminär tidplan för exploateringen. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2026.

Storstaden planerar sin byggstart för det norra radhusområdet år 2026 eller början av 2027 och för det södra radhusområdet under 2027. Första inflyttning bedöms till år 2027.

SKB planerar sin byggstart under 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029. Staden utför sina arbeten under 2029.

## Risker och osäkerheter

Ett antal risker har identifierats inom projektet.

Nedan redovisas de risker som bedöms kunna ha störst påverkan på projektets genomförande.

Projektet kräver samordning mellan flera aktörer som kommer att utföra arbeten inom området. Bland annat planeras en utbyggnad av projektet Konduktören som ligger i direkt anslutning till projektet vilket kan ställa ökade krav på samordning under genomförandet för att begränsa störningar för allmänheten under byggtiden.

Den planerade bebyggelsen förutsätter även utbyggnad av en ny elnätsstation. De planerade radhusen bedöms kunna försörjas genom befintlig kapacitet i den nuvarande elnätsstationen., SKB:s planerade bostäder är beroende av att den nya stationen uppförs. Det innebär att det finns en viss risk kopplad till att elförsörjningen behöver finnas på plats tills bostäderna

färdigställs. Bedömningen är dock att den nya elnätsstationen kommer att vara färdigställd i tid eftersom SKB planerar att påbörja sin byggnation cirka ett år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har i samband med markanvisning uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Eftersom ett nytt behov av LSS-bostäder har uppstått inför tecknandet av överenskommelse om exploatering, efter att flera projekt med sådana bostäder pausats, ska SKB i det fortsatta arbetet i samråd med socialförvaltningen pröva möjligheten att inarbeta LSS- eller SoL-bostäder i projektet.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till projektet som bidrar med ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten bidra till en blandad stad. Det är även positivt att projektet bidrar till en större variation av lägenhetsstorlekar och ett tillskott av större lägenheter i Bredäng. Kontoret anser även att projekten stämmer väl överens med målen i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Slut

## Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal