

Handläggare
Maria Granberg Wagén
08-508 265 51

Till
Exploateringsnämnden
2026-04-23

Överenskommelse om exploatering med försäljning samt exploateringsavtal för bostäder inom del av Aspudden 2:1 m.fl. i Aspudden med Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB m.fl. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till fortsatt genomförande av exploatering inom fastigheten Aspudden 2:1 för projekt Sothönan till en projektutgift om 32,8 miljoner kronor, en projektinkomst om 8,3 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om cirka 39,3 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Aspudden 2:1 till Sveafastigheter del av Stockholm Aspudden 2:1 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 39,3 miljoner kronor enligt bilaga 1.
3. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB, Aspgumman AB, BRF Sothönan 100 och BRF Sothönan 101 angående exploatering på privat mark inom Sothönan 3 till 5, 7 till 10, 12 till 13 och 15 i Aspudden.
4. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontoret
Projekt syd

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

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet avser ett reviderat genomförandebeslut i projektet Sothönan i Aspudden. Detaljplanen för projektet syftar till att omvandla delar av ett villaområde intill Aspuddens tunnelbanestation, som i översiktsplanen är utpekad som stadsdelscentrum, till en tätare och mer blandad stadsbebyggelse med flerbostadshus, lokaler för centrumändamål, torg och trappstråk. Den omfattar även ny bebyggelse på stadens mark norr om kvarteret Sothönan samt en förlängning av Olof Skötkonungs väg som angöringsgata till nya bostäder.

I projektet ingår byggaktörerna The Other Group AB, Resona Utveckling AB. Dessa äger åtta villor i området som planeras ersättas med två flerbostadshus om totalt cirka 170 bostäder. Sveafastigheter äger två villor som planeras ersättas med ett flerbostadshus om totalt cirka 20 bostäder. Sveafastigheter föreslås även uppföra cirka 30 bostadsrätter inom stadens fastighet Aspudden 2:1, norr om de privatägda villorna.

I december 2023 tog exploateringsnämnden ett genomförandebeslut för projektet och kontoret tecknade genomförandeavtal med byggaktörerna. Kommunfullmäktige antog detaljplanen i mars 2024, men beslutet överklagades och upphävdes av Mark- och miljödomstolen med hänvisning till att bebyggelsen låg för nära intilliggande villor. Planarbetet återupptogs i maj 2025 och flerbostadshusens placering har justerats. Planen har varit ute på granskning och planeras antas under våren 2026.

Sedan tidigare beslut har kontoret tagit fram en mer detaljerad produktionsplanering och uppdaterat projektkalkylen. Mot bakgrund av förändrad kostnadsbild och förlängd genomförandetid behöver den tidigare kalkylen justeras för att spegla nuvarande förutsättningar. Därför har kontoret omförhandlat kostnadsfördelningen för utbyggnaden av allmän plats med byggaktörerna och behöver teckna nya genomförandeavtal med dem.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 14 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 32,8 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,7 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 8,3 miljoner och 4,3 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 procent.

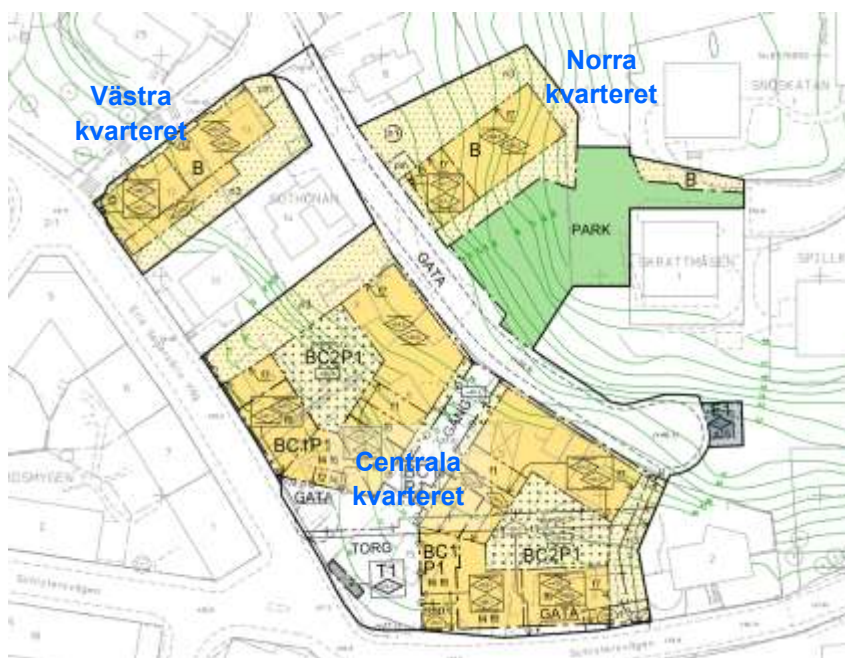
Försäljningsinkomster beräknas till 39,3 miljoner kronor.

Exploateringskontoret ser positivt på att projektet genomförs och bedömer att projektet fortsatt ligger i linje med stadens vision, budgetmål, översiktsplanen och övriga styrdokument. Exploateringen tillför nya bostäder i ett kollektivtrafiknära och servicenära läge som stärker Aspudden som ett lokalt stadsdelscentrum.

Bakgrund

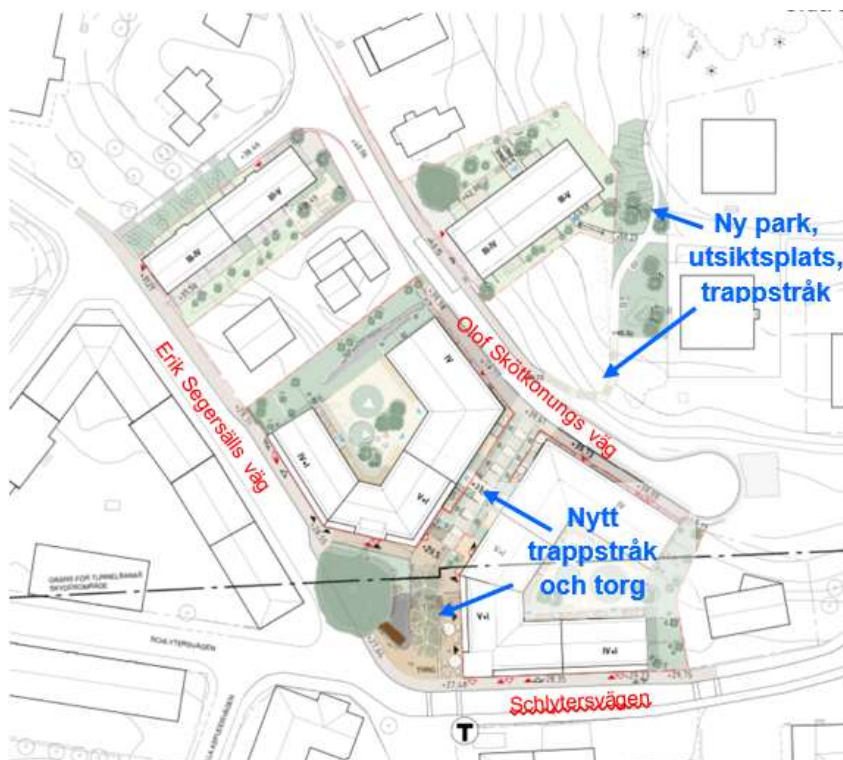
Detaljplanarbetet för fastigheten Sothönan 3 m.fl. i Aspudden (Dp 2016–09481) påbörjades 2017 och avser att komplettera delar av ett område som idag består av gles villabebyggelse intill Aspuddens tunnelbanestation, vilket i översiktsplanen är utpekade som ett stadsdelscentrum. Planen möjliggör en omvandling av delar av centrala Aspudden till en tätare och mer blandad stadsbebyggelse med flerbostadshus, bostäder, lokaler för centrumändamål, torg och trappstråk. Planförslaget innefattar även möjligheten att bebygga delar av stadens mark norr om kvarteret Sothönan med ett flerbostadshus, och i samband med detta förlängs Olof Skötkonungs väg för att fungera som angoringsgata till de nya bostäderna i den norra delen av planområdet.

BRF Sothönan 100 och BF Sothönan 101 äger åtta av villorna som ingår i detaljplanen, Sothönan 3 till 5, 7 till 10 och 15. The Other Group AB och Resona Holding AB kommer genom det projektägande bolaget Aspgumman AB utveckla detta centrala kvarter som kommer bestå av två flerbostadshus med cirka 170 lägenheter och cirka 750 kvm lokaler för centrum, se Figur 1. Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB äger resterande två villor inom Sothönan 12 och 13 där ett flerbostadshus föreslås med cirka 20 lägenheter. Sveafastigheter AB kommer tillsammans med det fastighetsägande bolaget utveckla det kvarteret. För dessa två kvarter behöver kontoret teckna exploateringsavtal med bolagen för detaljplanens genomförande.



Figur 1: kvartersindelning

I augusti 2020 fick Sveafastigheter Utveckling AB en markanvisning för ca 30 bostadsrätter eller totalt cirka 2 000 kvm ljus BTA inom stadens fastighet Aspudden 2:1, norr om de privatägda villorna. Platsen utgör det norra kvarteret i detaljplanen. För detta kvarter behöver kontoret teckna en överenskommelse om exploatering för detaljplanens genomförande.



Figur 2: Illustrationsplan med ny allmän plats.

I december 2023 tog exploateringsnämnden ett genomförandebeslut för projektet inklusive avtal med byggaktörerna för projektets genomförande. I mars 2024 antog kommunfullmäktige detaljplanen. Den överklagades och i november 2024 upphävdes den av Mark- och miljödomstolen med hänvisning till att flerbostadshusen låg för nära intilliggande villor.

Planarbetet återupptogs i maj 2025 och i aktuellt planförslag har avståndet mellan flerbostadshusen och befintliga villor utökats så att de inte längre ska innebära en betydande olägenhet för omgivningen.

Förslaget till detaljplan är för närvarande ute på granskning och planeras antas under våren 2026.

Kontoret har tagit fram en mer detaljerad produktionsplanering och uppdaterat projektkalkylen. Mot bakgrund av en förändrad kostnadsbild och en förlängd genomförandetid behöver den tidigare kalkylen, som låg som underlag för genomförandebeslutet, justeras för att spegla nuvarande förutsättningar. Kontoret har därför omförhandlat fördelningen av utgifterna för utbyggnaden av allmän plats med byggaktörerna

och behöver med anledning av det teckna nya genomförandavtal med dem.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria för planläggning inom Sothönan 3 m fl. i augusti 2017.
- Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2020 att anvisa mark på del av Aspudden 2:1, norr om kvarteret Sothönan till Sveafastigheter Utveckling AB. Nämnden tog vid samma tidpunkt ett inriktningsbeslut för projektet.
- Planen antogs i mars 2024 av kommunfullmäktige.
- Exploateringsnämnden tog ett genomförandebeslut december 2023.

Avtal för detaljplanens genomförande

För att säkerställa projektets lönsamhet och genomförande har ansvarsfördelningen för utbyggnaden av allmän plats justerats. Staden kommer utföra och bekosta cirka 40 procent av angöringsgatan inklusive ledningsflyttar medan Resona utför resterande del av gatan. Sveafastigheter kommer bekosta rivning och nybyggnation av en trappa väster om det västra kvarteret.

Priset för den tillskottsmark som ska köpas från staden är oförändrad jämfört med tidigare beslut, det vill säga Sveafastigheter ska förvärva cirka 4 kvm tillskottsmark inom Aspudden 2:1 till ett pris om 32 000 kronor per kvm ljus BTA för bostäder. Priset är satt med värdetidpunkt 2022-03-01. Resona ska förvärva cirka 21 kvm mark inom samma fastighet till ett pris om 30 000 kronor per kvm ljus BTA i prisläge 2023-10-01.

Priset för överlåtelse av mark till Sveafastigheter för det norra kvarteret är också oförändrat och baseras på ett överenskommet pris vid markanvisningen, det vill säga 17 500 kronor per kvm ljus BTA för bostäder i prisläge 2020-03-01.

Sveafastigheter AB, Resona Holding AB och The Other Group AB åtar sig svara solidariskt med övriga avtalsparter för fullgörandet av samtliga förpliktelser och åtaganden i projektet.

Exploateringskontoret tecknar avtal med byggaktörerna i enlighet med detta utlåtande.

I den nordöstra hörnan av planområdet, i slutet av Sigfridsvägen, finns idag en asfalterad yta (se grönmarkerad yta i figur 3) som är planlagd som parkmark (allmän plats). Ytan har olovligen men utan påföljd ianspråktagits som privat parkering med plats för cirka 19 bilar. Planförslaget innebär att parkeringsplatserna utgår och att ytan görs om till grönyta med kvaliteter i form av utsiktsplats och införlivas i resterande parkmiljö. Avtal ska tecknas med bostadsrättsföreningen Snöskatan 1 gällande resterande delar av stadens mark som har ianspråktagits men som i detaljplanen fortsatt ska vara del av föreningens bostadsfastighet. Den marken ska överlåtas till föreningen, rödmarkerad yta i Figur 2.



Figur 3: Hantering av ianspråktagen mark.

Expertrådet har godkänt ärendet gällande försäljning av mark 2026-03-16.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 14 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 122 tusen kr/ekvivalent lägenhet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster¹.

Marken för bebyggelse inom det norra kvarteret samt tillskottsmark kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,43. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 32,8 miljoner kronor, varav 6,3 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst investeringar i ny angoringsgata, ledningsomläggningar, trappa och nya grönytor. Av dessa utgör 0,7 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 8,3 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av exploateringsersättning avseende stadens arbete i projektet samt av ersättning från ledningsägare avseende ledningsförläggningar.

Försäljningsinkomster beräknas till 39,3 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 38,5 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 122 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre¹. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 32,8 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 8,3 miljoner kronor

¹ Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

ilöpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,3	-0,3	-0,9	-1,9	-11,5	-12,0	-32,8
Inkomster (exkl. försäljning)	5,3	0,1	0,1	0,1	2,1	0,7	8,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,0	-0,2	-0,8	-1,8	-9,4	-11,3	-24,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	39,3	0,0	0,0	39,3

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							Kom-
Drift							mentar
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	totalt -
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,7
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 -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	38,5	0,0	0,0	0,0	totalt
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,5
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	38,5	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	0,0	totalt
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0	4,3
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	och 0	

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,7 miljoner kronor och 4,3 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 38,5 miljoner kronor.

Jämförelse med tidigare beslut

Stadens intäkter utgörs liksom i tidigare genomförandebeslut från 2023 av försäljning av mark inom norra kvarteret samt försäljning av tillskottsmark inom det västra och de centrala kvarteren.

Liksom i tidigare genomförandebeslut från 2023 består stadens utgifter av investeringar för utbyggnad av angöringsgatan, park- och trappstråk i norra delen av planområdet inklusive utsiktsplats, se figur 2. I tidigare beslut var utgångspunkten att staden skulle bygga ut hela gatan och ta ut exploateringsbidrag om 40 procent. I föreliggande utlåtande föreslås i stället att byggaktören ombesörjer och bekostar utbyggnaden av 60 procent av gatan, medan staden ansvarar för resterande del.

Liksom i tidigare beslut från 2023 kommer byggaktören för det centrala kvarteret ombesörja och bekosta utbyggnaden av torg och trappstråk som löper mellan husen i kvarteret, se figur 2, samt breddning av trottoarer längs Erik Segersälls väg och Schlytersvägen.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan tidigare beslut och föreliggande utlåtande.

	Genomförandebesl ut, december 2023	Reviderat genomförandebesl ut, april 2026
Antal lägenheter	Cirka 230 st	Cirka 210 st
Antal lägenheter på stadens mark	20	20
Nettonuvärde*	18 mnkr	14 mnkr
Nettonuvärde per ekvivalent lägenhet*	99 tkr	92 tkr
Täckningsgrad*	156 %	148 %
Projektutgifter	31,6 mnkr	32,8 mnkr
Projektinkomster	12,5	8,3
Försäljningsinkomster	40,1 mnkr	39,3 mnkr
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet	92 tkr	122 tkr

* Inklusive tidigare nedlagda kostnader

Trots att stadens åtagande i projektet har minskat har projektutgifterna ökat. Detta beror på en generell byggkostnadsökning som har skett sedan 2023 då tidigare beslut togs. Därutöver har kontoret, i enlighet med nya kalkylrutiner, tagit höjd för oförutsedda kostnader genom högre risk- och reservpåslag än tidigare. Projektets tidplan har även förskjutits, vilket medför ett större indexpåslag än tidigare.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets ekonomi är baserad på en preliminär tid- och skedesplan för genomförandet. Projektet innebär ombyggnationer av allmän plats samt utbyggnad av ett stort antal bostäder på en relativt liten plats. Detta kräver hög grad av samordning mellan staden och övriga aktörer för att kunna hålla skedesplan, tidplan och budget. Projektet har en lång utbyggnadstid och bedöms kunna vara färdigställt cirka 2032. Sannolikheten att tidplanen justeras under utbyggnadstiden är stor. Risken för att detaljplanen överklagas är relativt hög vilket riskerar att tidplanen förskjuts framåt. Förändringar av marknadsförutsättningar som påverkar markförsäljningar respektive priser för anläggningsarbeten kan komma att ske under projektets gång, vilka kan vara till fördel eller nackdel för projektets ekonomi. Kontoret har tagit höjd för dessa osäkerheter i kalkylen med risk- och reservpåslag.

Slutsats ekonomi

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt resultat på 14 miljoner kronor inklusive nedlagda utgifter och inkomster. Trots ökade utgifter jämfört med tidigare beslut visar

kalkylen på ett positivt nettonuvärde med en täckningsgrad som bedöms som godtagbar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostäder och lokaler

Exploateringskontoret bedömer att projektet fortsatt ligger i linje med stadens vision, budgetmål, översiktsplanen och övriga styrdokument. Exploateringen tillför nya bostäder i ett kollektivtrafikhärlä och servicenärlä läge som stärker Aspudden som ett lokalt stadsdelscentrum. Projektet bedöms bidra till stadens mål om ökat cyklande, minskat bilberoende samt en långsiktigt värdeskapande stadsutveckling.

Social hållbarhet

Planförslaget är, förutom justeringar av bostadshusens placeringar, i övrigt oförändrat jämfört med tidigare förslag. Kontoret gör fortsatt bedömningen att projektet bidrar till bostadsförsörjningen i centrala Aspudden. Projektet omfattar bostadsrätter i en blandning av lägenhetsstorlekar, vilket bedöms bidra till en variation inom projektet och inom stadsdelen. Genom projektet möjliggörs samtidigt nya offentliga kvaliteter vilket gör det möjligt för att fler ska vilja vistas i området.

Inga ändringar har gjorts i planförslaget med avseende på tillgänglighet, barnrättsperspektiv samt jämställdhet och trygghet. Området är kuperat med stora nivåskillnader i nord-sydlig riktning, och trappstråk på allmän plats kan inte fullt ut anläggas enligt föreskrifterna på grund av terrängförhållandena. Vid utvecklingen av parken intill det norra kvarteret prioriteras fortfarande bevarandet av berghällar framför full tillgänglighet, och parkering för rörelsehindrad placeras närmast hissarna i garagen eller vid entréer som markparkering.

Projektet bedöms fortsatt ge positiva effekter för äldre barns möjligheter till utelek och tillgång till stadens kvaliteter, medan små gårdar begränsar utrymmet för de allra minsta barnen. Samtidigt tillförs stora ytor naturmark som görs mer tillgängliga, och privat mark omvandlas till offentliga ytor som torg och trappstråk med säkra utrymmen för barn och ungdomar. Breddade trottoarer längs Erik Segersälls väg och Schlytersvägen kommer att gynna gångtrafikanter, inklusive barn.

Projektet kompletterar Aspudden med nya mötesplatser, fler lokaler för centrumändamål och ett ökat antal invånare. De

utvidgade offentliga ytorna och levande bottenvåningar skapar förutsättningar för att fler ska vistas i området över större delar av dygnet, vilket bidrar till social hållbarhet, jämställdhet och trygghet.

Miljömässig hållbarhet

Anläggandet av bostäder i norra delen samt angöringsgatans sträckning medför liksom i tidigare beslut påverkan på naturmarken i form av sprängning, schaktning och fällning av träd. Kontoret bedömer tillsammans med stadsbyggnadskontoret att tillskapandet av kollektivtrafiknära och servicenära bostäder samt möjligheten att ta ett samlat grepp kring infrastruktur och bostäder i området motiverar ett intrång i naturmarken.

Staden kompenserar för ianspråktagen grönyta genom att tillskapa en ny park. Asfaltsytan i norr som idag används som privat parkering för 19 bilar omvandlas till parkyta med kvaliteter i form av utsiktsplats, som en del av Varnhemsparken. Platsen kopplas samman med centrala Aspudden genom att trappstråket mellan de Centrala kvarteren knyts ihop genom en trappa norr om angöringsgatan, till utsiktsplatsen. Från utsiktsplatsen fortsätter gångstråket mot nordost, till Rimbervägen. Längs stråket föreslås bland annat sitt- och grillplatser. Investeringar i platsen görs med hänsyn till dagens naturmark där befintlig vegetation och topografi sparas i möjligaste mån. Rekreativa tillägg uppförs genom en varsam anpassning till befintlig vegetation, berghällar och topografi.

Risk för markföroreningar bedöms liksom i tidigare beslut som låg och den planerade exploateringen har vid händelse av skyfall inte någon negativ inverkan på översvämningssituationen vare sig inom eller nedströms detaljplaneområdet.

Hållbarhetskrav

Sveafastigheter åtar sig för det norra kvarteret 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

En översiktlig och preliminär tidplan för projektets genomförande har tagits fram i samverkan med byggaktörerna.

Tidplanen har förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft 2027. Efter projektering och upphandling beräknas byggstart för stadens arbeten inom allmän plats kunna ske i början av 2029. Byggstart för de första bostadskvarteren planeras till 2029 och första inflyttning bedöms till år 2031. Projektet bedöms kunna vara helt färdigställt cirka år 2032.

Risker och osäkerheter

I projektet finns ett antal olika risker som kan komma att påverka projektets genomförande.

Flera aktörer ska bygga ut bostäder och allmän plats på en liten yta. För att kunna hålla tidplanen krävs en hög grad av samordning och att staden och byggaktörerna har framdrift i sina respektive projekt. Det finns även en risk att detaljplanen överklagas och tidplanen försenas av den anledningen.

Detaljplanen är tekniskt komplicerad att genomföra. Bergskärning behöver göras för all bebyggelse och på vissa ställen kommer utbyggnaden medföra bergschakt om cirka 10 meter. En riskanalys kommer utföras i samband med genomförandet, för att klarlägga vilka restriktioner som ska gälla för att minimera risk för skador på närliggande byggnader och tunnelbanan. I de avtal som tecknas med byggaktörerna åläggs de även utge vite om deras schakt medför skador på intilliggande mark.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret har säkerställt projektets ekonomiska genomförbarhet genom att justera ansvarsfördelningen för utbyggnaden av allmän plats mellan staden och de privata byggaktörerna. Projektet bedöms fortsatt bidra till samtliga uppsatta mål i projektet. Kontoret ser positivt på att projektet genomförs och anser att det ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och centrumändamål i ett servicenära och bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering (vid försäljning över 10 miljoner kronor)
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal