

**Handläggare**  
Philip Feng  
08-508 876 73

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-05-21

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheterna Örby 4:1 och Fackverket 1 i Högdalen med Bergsundet Projekt Sjösavägen AB samt Fackverket AB. Genomförandebeslut samt ägarbyte**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheterna Örby 4:1 och Fackverket 1 för projekt Sjösavägen till en projektutgift om 27,3 miljoner kronor, en projektinkomst om 2,1 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner ägarbyte för markanvisningen Fackverket 1 samt del av Örby 4:1 med Dormare AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projekt syd

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 73  
Växel 08-508 276 00  
philip.feng@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Kristian Ekbohm  
Enhetschef

## Sammanfattning

Ärendet avser genomförandebeslut för exploateringskontorets arbeten för projektet Sjösavägen. Projektområdet är beläget längs Sjösavägen, där hyresrätter ska byggas fördelat på tre kvarter, om cirka 150 bostäder totalt. En överenskommelse om exploatering kommer att tecknas mellan staden och bolagen Bergsundet Projekt Sjösavägen AB (nedan kallat Bergsundet) samt Fackverket AB (nedan kallat Fackverket). Bolagen har godkänt innehållet i överenskommelsen.

Bergsundet tilldelas mark för nyupplåtelse inom två kvarter, där bolaget ska uppföra ett punkthus i det ena kvarteret och ett lamellhus i det andra. Fackverket ska bygga ut ett lamellhus med bottenvåningslokal på befintlig tomträtt, där tomträttens mark utökas något. Samtliga kvarter upplåts med tomträtt. Projektområdet ligger i närheten av Högdalen centrum, där det planeras för utveckling av bostäder i centrumområdet, om cirka 600 bostäder.

Bergsundet ansvarar för finplanering av ytor i anslutning till sina kvarter, inklusive breddning av gångbana, anläggande av angoringsfickor samt uppförande av en trappa i anslutning till sitt kvarter. Bergsundet bekostar anslutningsavgift för vatten och avlopp för ett av kvarteren, medan staden bekostar anslutningsavgift för det andra kvarteret.

Exploateringskontoret kommer att utföra ledningsomläggningar på Bergsundets kvarter, för att möjliggöra byggnation av bostäder inom kvarteren. Grönkompensation kommer utföras då grönytor tas i anspråk i samband med utvecklingen i Sjösavägen, så som plantering av träd och buskar, trygghetsskapande åtgärder vid gångtunnel, tillskapande av faunadepåer i området. Det exakta utförandet bestäms i detaljprojekteringsskedet.

Fackverket har sedan erhållen markanvisning 2023 förvärvat av Dormare AB. Fackverket har således sedan erhållen markanvisning fått ändrade ägarförhållanden, vilket enligt stadens riktlinjer för markanvisningar ska godkännas av exploateringsnämnden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 6 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 27,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,6 miljoner kronor

projektutgifter som redovisas som driftkostnader.  
Projektinkomsterna beräknas till cirka 2,1 miljoner kronor.  
Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter  
beräknas uppgå till 105 procent.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett marginellt  
ekonomiskt överskott till staden, samtidigt som projektet bidrar  
med ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra  
kollektivtrafikläge, med närhet till Högdalen centrum.

## Bakgrund till överenskommelsen



*Illustration av de kommande kvarteren längs Sjösavägen*

Projektet avser utveckling av nya bostäder inom ett befintligt  
bostadsområde längs Sjösavägen med goda  
kollektivtrafikförutsättningar, i nära anslutning till Högdalens

centrum. I Högdalen centrum planeras det för cirka 600 nya bostäder. Inom projektområdet planeras tre kvarter med cirka 150 hyresrätter fördelade mellan kvarteren, samt en mindre kommersiell yta på cirka 70 kvadratmeter bruttoarea i kvarter 2 (det mellersta kvarteret i illustrationsbilden ovan).

Idag utgör kvarter 1 och 3 (det översta respektive nedersta kvarteret i illustrationsbilden ovan) av grönytor relativt nära in på både befintlig bebyggelse och gata med trafik. Kvarter 1 utgörs av grönyta med berg i dagen och träd invid ett gång- och cykelstråk. Kvarter 3 utgörs av grönyta med en kuperad skogsbacke. Med hänsyn till sitt läge nära gatan används dessa ytor i begränsad utsträckning för rekreation.

Kvarter 1 och 3 ingår idag i fastigheten Örby 4:1, där Bergsundet fått markanvisning för utveckling av bostäder. Kvarter 2 utgör en del av fastigheten Fackverket 1, inom vilken Fackverket fått markanvisning för att utveckla bostäder. Längs kvarter 2 finns idag en trädallé som ska bevaras, vilket Fackverket ska beakta vid genomförandet av sin byggnation.

Parkering löses genom garage inom kvartersmark. Kvarter 1 och 3 kommer att ha ett gemensamt garage lokaliserat i kvarter 3.

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har beslutat om inriktningsbeslut samt markanvisning vid kvarter 1 och 3 till Bergsundet 2020-11-12.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-12-10.

Exploateringsnämnden har beslutat om markanvisning vid kvarter 2 till Fackverket 2021-05-27. Markanvisningen löpte ut våren 2023, varför ett nytt beslut om markanvisning togs 2023-09-28.

## Överenskommelse om exploatering

Två överenskommelser om exploatering ska tecknas med Bergsundet respektive Fackverket. Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering som bolagen har godkänt.

### *Bergsundet Projekt Sjösavägen AB*

Bergsundet planerar att bygga cirka 114 nya hyresrättslägenheter, varav 76 lägenheter i kvarter 1 och 38 lägenheter i kvarter 3,

marken upplåts med tomträtt. Avgäldsnivå för bostäder bestäms enligt kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsupplåtelse. Avgäldsnivå för bottenvåningslokaler, är bestämd till 167 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2025-10-01, och som regleras fram till tillträdesdagen enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Kvarter 1 och 3 kommer att få samma upplåtelsedag.

I kvarter 1 sker en initial ledningsomläggning, där en provisorisk fjärrvärmeledning förläggs utanför kvarteret. Bergsundet ska därefter uppföra källarplan och sedan ge det ledningsdragande bolaget tillträde till kvarteret för att dra den slutliga ledningen genom källarplanet.

Mot bakgrund av projektets ansträngda ekonomi har dialog förts med byggaktören om kostnadsfördelningen. Parterna har därefter kommit överens om att staden bekostar anslutningsavgiften för vatten och avlopp till kvarter 1, medan Bergsundet bekostar anslutningsavgiften till kvarter 3.

Bergsundet ansvarar även för återställande- och anslutningsarbeten intill kvarteren, vilket inkluderar breddning av gångbana, anläggning av angöringsfickor för bilar samt uppförande av en trappa intill kvarter 1.

#### *Fackverket AB*

Fackverket får utökad byggrätt inom befintlig tomträtt, samt utökad mark inom del av Örby 4:1 som tillkommer tomträtten. Den utökade byggrätten innebär cirka 33 nya hyreslägenheter, samt en mindre kommersiell lokal på bottenvåning. Avgäldsnivå för bostäder bestäms enligt kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsupplåtelse. Samma avgäldsnivå för bottenvåningslokaler som gäller för Bergsundet ovan kommer också att tillämpas för Fackverket.

Fackverket ansvarar för markundersökning och hantering av markföreningar för Fackverket 1, för del av Örby 4:1 som tillkommer tomträtten hanteras markföreningar enligt rutin för nyupplåtelse av tomträtt.

Befintlig trädallé utanför Fackverket 1 ska bevaras. Fackverket ska iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och

schaktarbeten i närheten av befintliga alléträd invid fastighetsgräns.

## **Ägarbyte**

Fackverket har sedan erhållen markanvisning 2023, förvärvats av Dormare AB org.nr 556178-8687. Dormare AB bedriver förvaltning av fast- och lös egendom. Inom koncernen där Dormare AB ingår äger man över 600 hyresrättslägenheter, varav majoriteten i Stockholm och en mindre andel belägna i Falun.

Fackverket 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.

Myrkotten AB var tidigare moderbolag till Fackverket och har vid den ursprungliga markanvisningen varit solidariskt ansvarigt med bolaget för fullgörandet av dess åtaganden gentemot staden. I augusti 2025 underrättades staden om att Myrkotten AB har överlåtit Fackverket till Dormare AB, vilket även omfattar tomträten till Fackverket 1. Dormare AB är nytt moderbolag och föreslås nu inträda som solidariskt ansvarigt med Fackverket för bolagets åtaganden gentemot staden. Då Fackverket 1 är en befintlig tomträtt kan staden inte markanvisa tomten till annan part än tomträttshavaren Fackverket, som efter ägarbytet ägs av Dormare AB

Staden har efter bedömning av Dormare AB:s ekonomiska förmåga bedömt Dormare AB som godtagbar avtalspart med Fackverket som solidariskt ansvarig.

Exploateringsnämnden godkänner i samband med detta ärende de ändrade ägarförhållanden i Fackverket för aktuell markanvisning.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken avses upplåtas med tomträtt.

I detta ärende uppgår investeringen till 27,3 miljoner kronor. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

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

### Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 6 miljoner kronor motsvarande 55 tusen kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,39.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 27,3 miljoner kronor, varav 4,4 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst projektering och utredningar, kontorets egen tid, ledningsarbeten inklusive belysning, anslutningsavgift för vatten och avlopp, risk och reserv samt grönkompensationsåtgärder. Av dessa utgör 0,6 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 2,1 miljoner kronor, varav huvuddelen avser ersättning för nyförläggning av ledningar. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Bergsundet står för anslutningsavgiften till vatten och avlopp för ett av sina kvarter, medan staden bekostar anslutningsavgiften för det andra kvarteret. Fackverket står för anslutningsavgiften till sin befintliga tomträtt. Kostnader för återställande- och anslutningsarbeten i anslutning till fastigheterna bärs av respektive byggaktör.

---

<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).

Projektinkomsterna som staden får i ersättning från ledningsägarna för nyförläggning av ledningar, är i enlighet med gällande generella avtal med ledningsägarna. Stor del av projektets utgifter ligger i flytt av befintliga ledningar som idag är beläget inom fastigheterna där bostäder ska byggas. Även utgifter för belysning vid kvarteren utgör en större utgift i projektet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 209 tusen kronor i fast prisnivå.<sup>2</sup> Detta är i nivå med andra motsvarande kompletteringsprojekt där det finns befintlig infrastruktur. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står respektive bolag för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 27,3 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 2,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,4	-2,0	-5,4	-4,6	-0,9	-9,9	-27,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	2,1
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>-4,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>-5,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>-25,2</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,9	0,9	0,9	max 0,9	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,6
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 -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2032
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,6 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 1,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 miljoner kronor per år.

## Ekonomiska osäkerheter

Vid kvarter 1 kommer ledningsomläggning ske i två steg, första steget frigör ledningar från kvarteret och en provisorisk ledning placeras utanför kvarteret. Därefter görs en slutlig ledningsdragning när källarplan är uppförd. En försening av slutlig ledningsomläggning gör att provisorier kan bli dyrare.

Ett riskpåslag om cirka 22 procent har satts i projektet för stadens arbeten, vilket tar höjd för eventuella osäkerheter vid ledningsomläggningar som nämns ovan. Anslutningsavgifterna för vatten och avlopp har även ökat betydligt de senaste åren, vilket innebär en ytterligare kostnadsrisk. Kontoret har hanterat denna risk genom att Bergsundet står för anslutningsavgiften för ett av kvarteren, samt att de ansvarar för återställande- och anslutningsarbeten intill sina kvarter.

Projektet kan dra ut på tiden vid eventuellt överklagande av detaljplanen. En förskjuten tidplan medför risker för ökade indexkostnader.

## Slutsats ekonomi

Projektet har en täckningsgrad runt 105 procent, vilket bedöms vara godtagbart inom ytterstadsområden, såsom Högdalen, där tomträttsavgälder generellt är lägre, men där utgifterna är jämförbara med andra förtätningsprojekt som har högre tomträttsavgälder. Projektet har riskpåslag som bedöms kunna hantera de identifierade riskerna.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 150 lägenheter i hyresrätt. Projektet bidrar därmed till Stockholm stads budgetmål för 2026, avseende målet 4 000 bostäder i genomförandebeslut. Projektet överensstämmer även med översiktsplanen avseende möjliggörandet av värdeskapande kompletteringar i befintligt bostadsområde.

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

## Lokaler

I bottenvåning vid kvarter 2 planeras utrymmen för lokaler för centrumändamål om 70 kvadratmeter bruttoarea.

## Social hållbarhet

Kontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i ett bra kollektivtrafikhärläge. Tillförandet av fler bostäder längs Sjösavägen ökar tryggheten längs gatumiljön, då fler entréer och boende skapar ökad aktivitet i området. Delar av sträckan längs Sjösavägen kommer att få bredare gångbana i samband med projektet, vilket ger bättre framkomlighet och ökar tillgängligheten för gående.

## Jämställdhet och trygghet

De nya bostäderna längs Sjösavägen bidrar det till en mer funktionsblandad och levande gatumiljö som i sin tur bidrar till ett mer befolkat område under både dag- och kvällstid. Bebyggelsernas utformning ger långa siktlinjer, fler huvudentréer vända mot gatan, vilket förväntas bidra till en ökad känsla av trygghet längs Sjösavägen. Vid kvarter 2 tillskapas lokaler på bottenvåning, vilket också bidrar till aktiviteten i området.

Förbättrad belysning planeras i området, bland annat under bron vid kvarter 1, under detaljprojektering kommer exakt utformning bestämmas.

## Barn

Befintlig gång- och cykelväg vid kvarter 1 som leder genom tunneln under Sjösavägen vidare till Bäckahagens skola bibehålls, samt att belysningsåtgärder och målning planeras att förbättras vid tunneln. Detta innebär att säkerheten för barns rörelse i området bibehålls och förbättras vid tunneln.

I detaljplanearbetet har det möjliggjorts för bostadsgårdar med olika vistelseytor och funktioner. På innergårdarna möjliggörs det för skyddad lek med lämplig ljudnivå på innergårdarna vilket är av stor vikt för yngre barns möjligheter att på egen hand leka och utvecklas.

## Tillgänglighet

Gångbanorna längs Sjösavägen breddas till 2,5 meter intill kvarteren 1 och 3, vid kvarter 2 bibehålls dagens bredd då hänsyn tas till skydd av trädallén. Breddning av gångbanorna bedöms

förbättra framkomligheten och ge bättre förutsättningar för gående längs Sjösavägen, vilket även bidrar till ökad trygghet.

Parkering för rörelsehindrade uppfylls för samtliga kvarter. Vid kvarter 1 är parkering inom 25 meter från bostadsentrén. Vid kvarter 2 löses det genom angöring vid gatan Sjösabrinken och med hiss via garage nås de nya bostäderna på tillgängligt sätt. Vid kvarter 3 tillgodoses tillgängligheten via parkeringsgaraget, där parkering för rörelsehindrade kan placeras i nära anslutning till hissarna.

## Miljömässig hållbarhet

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att projektet inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken, kapitel 6.

Nedan är en sammanfattning av vad som utretts under planarbetet.

### Tidig miljöbedömning

#### *Buller*

Bullersituationen för bostäderna vid de tre kvarteren har utretts. För att uppfylla Trafikbullerförordningens riktvärden anpassas lägenheternas placering. Mindre lägenheter, där högre bullernivåer tillåts, placeras mot Sjösavägen där bullernivåerna är som högst. Större lägenheter utformas genomgående, så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en luddämpad sida. Genom dessa anpassningar uppfylls riktvärdena för buller.

#### *Dagvatten*

Exploateringen innebär en ökning av vattenflöden från planområdet på grund av en ökning i hårdgjord yta och klimatfaktor. Föreslagna åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten är dagvattenanläggningar inom planområdet, så som växtbäddar, makadammagasin, naturliknande krossdike, svackdike samt porös överbyggnad.

#### *Översvämningsrisk*

Skyfallskartering har genomförts. De lågpunkter som förekommer inom området bedöms inte utgöra problem för den nya bebyggelsen eftersom marken i dessa lågpunkter kommer att utformas för omhändertagande av skyfall, samt att sekundära rinnvägar säkrats upp i detaljplanen.

### *Markförening*

Undersökningar har genomförts, påvisade föreningar bedöms vara lokala med låg risk för spridning då de flesta inte är särskilt mobila. Avhjälpande åtgärder i form av schaktsanering bedöms som tillräckligt inför byggnation av bostäderna. Utförande ska ske enligt gällande riktlinjer.

### *Kulturmiljö*

De nya bebyggelserna ligger intill områden med kulturhistoriskt värdefulla miljöer, främst av klass gul, men även av klass grön vid kvarter 3. Området består till stora delar av omväxling mellan lamell- och punkthus. De nya bebyggelsernas utformning med punkthus vid kvarter 1, och lamellhus vid kvarter 2 och 3 har till sin utformning mycket gemensamt med stadsdelens ursprungliga bebyggelse vad gäller volymer och kulör, men med vissa nya inslag som loftgångar, pinnräcken och uppglasade bottenvåningar. Sammanfattande från utredning som gjorts bedöms bebyggelsen inte innebära en betydande negativ påverkan på kulturmiljön i området.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Genom bebyggelsen enligt planförslaget kommer grönytor att försvinna, projektet planerar därför att utföra grönkompensation i samband med ianspråktagande av grönytorna. Grönområden vid kvarter 1 och 2 är i direkt anslutning till befintliga bostadshus och används i viss utsträckning för vistelse och rekreation. Vid kvarter 2 finns en trädallé som bedöms ha påtagliga naturvärden och som ska bevaras.

Vid kvarter 1 och 3 finns också naturvärden. Detaljplanen innehåller bestämmelser med n1-märkning på några områden inom kvarteren, som innebär att områdets naturkaraktär ska bevaras.

Exakt utförande av grönkompensation bestäms i detaljprojektering. I nuläge är planerade åtgärder kompletterande grönska längs Sjösavägen, så som plantering av träd och buskar, trygghetsskapande åtgärder vid gångtunneln vid kvarter 1, så som förbättrad belysning, målning och liknande, samt tillskapande av faunadepåer i området.

## 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

Staden planerar att starta sin entreprenad år 2027, med ledningsomläggning på kvarter 1 och 3. Därefter kan Bergsundet påbörja sin entreprenad, vilket beräknas ske under år 2028. Första inflyttning bedöms kunna ske år 2031. När källarplanet i kvarter 1 har färdigställts ska byggaktören ge ledningsägaren tillträde för att anlägga ledning genom källarplanet.

Efter att Bergsundets entreprenad på kvartersmark har avslutats ska finplanering av angränsande gator utföras av Bergsundet. Detta beräknas starta år 2031.

Vid kvarter 2 planerar staden inga arbeten. Fackverket beräknas påbörja sin entreprenad år 2027. Samordning med ledningsägarna av ledningsflyttar kommer att hanteras av Fackverket.

## Risker och osäkerheter

Detaljplanen väntas antas maj 2026. Vid ett överklagande av detaljplanen påverkas tidplanen för genomförandet.

Upphandling av entreprenörer kan ta längre tid än beräknat eller överklagas, vilket kan påverka projektets tidplan.

Ledningsomläggningsarbeten inom kvarter 1 och 3 behöver genomföras innan byggaktören kan tillträda. Om ledningsarbeten försenas kan det påverka tidplanen för tillträden.

Efter att byggaktören tillträtt kommer byggaktören behöva samordna med ledningsdragande bolag för ledningsdragning genom källarplan på kvarter 1, hur samordningen görs kan också påverka tidplanen för färdigställandet av byggnationen på kvarter 1.

Bergsundets produktion i kvartersmarken påverkar tidplanen för när finplanering på allmänplats kan utföras. Finplaneringen kommer att utföras av Bergsundet och kan inte påbörjas förrän kvartersmarken till väsentlig del har färdigställts.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen. I ett sent skede har socialförvaltningen uttryckt att de har behov av sex lägenheter för gruppboheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Bolagen har informerats om socialförvaltningens önskemål men eftersom detta inte var känt vid tecknandet av markanvisningsavtalen är det inte ett krav vid genomförandet.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet, som bidrar med ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det ökar tryggheten i området, då mer liv och rörelse sker längs Sjösavägen i samband med bostäderna. De planerade grönkompensationsåtgärderna bidrar till ökad trivsel i gaturummet och stärker även tryggheten, exempelvis vid gångtunneln genom förbättrad belysning. Förutsättningarna för gående längs Sjösavägen förbättras genom en bredare gångbana. Genom att utveckla mark inom befintligt bostadsområde tas redan utbyggd infrastruktur tillvara på ett effektivt sätt. Projektet bedöms ha en godtagbar lönsamhet för projekt i ytterstadsområden, och de ekonomiska riskerna anses vara beaktade.

## **Slut**

## **Bilaga**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal