

Handläggare
Vanja Westerlund
08-508 876 49

Till
Exploateringsnämnden
2026-05-21

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Västertorp 1:2 och Västberga 1:1 i Västertorp till Aktiebolaget Stockholmshem. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Västertorp 1:2 och Västberga 1:1, intill kvarter Slalomsvängen, till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Slalomsvängen upp till 1,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 49
Växel 08-508 276 00
vanja.westerlund@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Aktiebolaget Stockholmshem, föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse med cirka 60–80 hyreslägenheter i form av Stockholmshus inom del av Västertorp 1:2 och Västberga 1:1, vid Terrängvägen i Västertorp. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Platsen har tidigare varit markanvisad till Stockholmshem för studentbostäder/ungdomsbostäder, vilket inte längre är aktuellt. Platsen ligger mellan Terrängvägen och Västertorpsplan i Västertorp centrum och har därmed ett mycket bra kollektivtrafikläge.

Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling då anvisningen svarar mot budgetuppgiften om att anvisa mark till stadens allmännyttiga bostadsbolag för utveckling av Stockholmshus. Stockholmshem äger intilliggande fastighet och har utöver denna ett större bestånd i Västertorp. Platsen bedöms lämplig för allmännyttiga Stockholmshus vilket är ett prioriterat budgetmål för 2026. Ett tillskott med Stockholmshus bidrar med bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader.

Föreslagen bebyggelse bedöms utgöra en värdeskapande komplettering som bidrar till en levande stadsmiljö och bostäder med lägre hyresnivåer. Västertorpsparken kan idag upplevas otrygg att vistas i under kvällstid. Projektet bedöms ha stor potential att öka tryggheten i anslutning till föreslagen bebyggelse i ett område som idag upplevs som en baksida.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 9 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,1 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 161 procent.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på den föreslagna exploateringen som ger en värdeskapande komplettering av hyresrätter i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer som kommer bidra till en mer blandad och tryggare stadsdel.

Bakgrund till markanvisningen

I november 2020 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa för 60 lägenheter i flerbostadshus till Stockholmshem intill Terrängvägen, se röd ring i figur 1. Bostäderna föreslogs upplåtas med hyresrätt och vara studentbostäder/ungdomsbostäder. På grund av ändrade behov startades aldrig en detaljplan för platsen. Markanvisningen har gått ut och gäller inte längre.



Figur 1: Kartbild över centrala Västertorp med det tidigare markanvisningsområdet inringat.

Stockholmshem har inkommit med en ny ansökan om markanvisning för Stockholmshus, lite längre söderut längs Terrängvägen. Det nu aktuella markanvisningsområdet är inritat med röd linje på figur 2.



Figur 2: Kartbild över centrala Västertorp med föreslaget markanvisningsområde markerat med röd fyrkant.

Västertorp centrum med Västertorps tunnelbanestation ligger nära och platsen har ett mycket bra kollektivtrafikläge. Markanvisningsområdet är idag obebyggd, relativt plant och glest bevuxen med träd och har lite berg i dagen. Genom området går ett promenadstråk.

På andra sidan Terrängvägen ligger en större lekpark, parkleken Lugnet. I närheten av markanvisningsområdet finns en permanent utställning med 21 skulpturer som ger Västertorps platser och stråk en unik karaktär.

Gällande detaljplan för platsen är Stadsplan PL 3285A, delar av Västberga, Hägersten, Mälarhöjden, fastställd 1947-02-28 som medger att den används för parkmark. Södra delen av området omfattas också av stadsplan PL 3500A, del av Västberga, Västertorp som medger parkmark.

Västertorp är ett bostadsområde utbyggt under 1950-talet huvudsakligen med smalhus i tre till fyra våningar och högre stjärn- och punkthus. Enligt stadsmuseet pekats Västertorp ut som en kulturhistorisk värdefull miljö. Det finns cirka 4 200 lägenheter i flerbostadshus och cirka 60 småhus. 39 procent av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och 61 procent är upplåtna med hyresrätt varav allmännyttans bestånd är lite mer än

hälften. I området finns ett underskott på stora lägenheter, det vill säga lägenheter med fyra rum eller fler.

I översiktsplanen är Västertorp identifierad som en plats med vissa möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator och torg. Platsen ligger intill Västertops centrum som i översiktsplanen bedöms ha förutsättningar att kompletteras med ny bebyggelse för att stärka underlaget för befintlig handel och service. En utveckling av platsen ligger i linje med översiktsplanens mål och strategier genom att erbjuda attraktiva bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Målet med exploateringen är ett tillskott på bostadsbebyggelse med lägre hyresnivåer och att skapa rums- och trygghetsskapande stadskvalitéer vid Terrängvägen.

I stadsdelen pågår tre detaljplaneprocesser för bostäder i flerbostadshus, se lista samt markeringar i Figur 3 nedan.

- I kvarteret Pulkan (dnr 2021-05762) intill Västertorpsvägen planeras cirka 60 bostadsrätter.
- Längs Vasaloppsvägen (dnr 2021-05148) norr om Västertorpsparken planeras cirka 60 seniorbostäder och 65 studentbostäder.
- Vid Puckgränd (dnr 2016-15944) planeras cirka 110 nya hyresrätter i Stockholmshus.



Figur 1 Pågående projekt inom Västertorp

På platsen som är aktuell för markanvisning enligt detta utlåtande har flera bolag tidigare ansökt om markanvisning.

Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling då anvisningen svarar mot budgetuppdragen om att anvisa mark till stadens allmännyttiga bostadsbolag för utveckling av Stockholmshus.

Det aktuella markanvisningsområdet bedöms som lämpligt för Stockholmshus och Stockholmshem äger intilliggande fastighet som föreslagen exploatering till viss del kan bli beroende av. Bolaget har sedan tidigare en markanvisning på platsen från 2020 och har därför jobbat med platsen. En anvisning till Bolaget bidrar till budgetmålet om bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader. Bolaget med deras projektidé bedöms därmed ha bäst förutsättningar att bidra till stadens mål, både övergripande och på platsen, vilket motiverar en direktanvisning till Bolaget.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 12 markanvisningar om totalt 882 bostäder.

Då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte behövts.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är det andra redovisade beslutet i detta ärende.

Stockholmshus

Stockholmshusen är en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter i Stockholm. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, privata entreprenörer och stadens tekniska förvaltningar med målet att utveckla och förenkla planerings- och byggprocessen och skynda på produktionen av hyresrätter med en rimlig hyra.

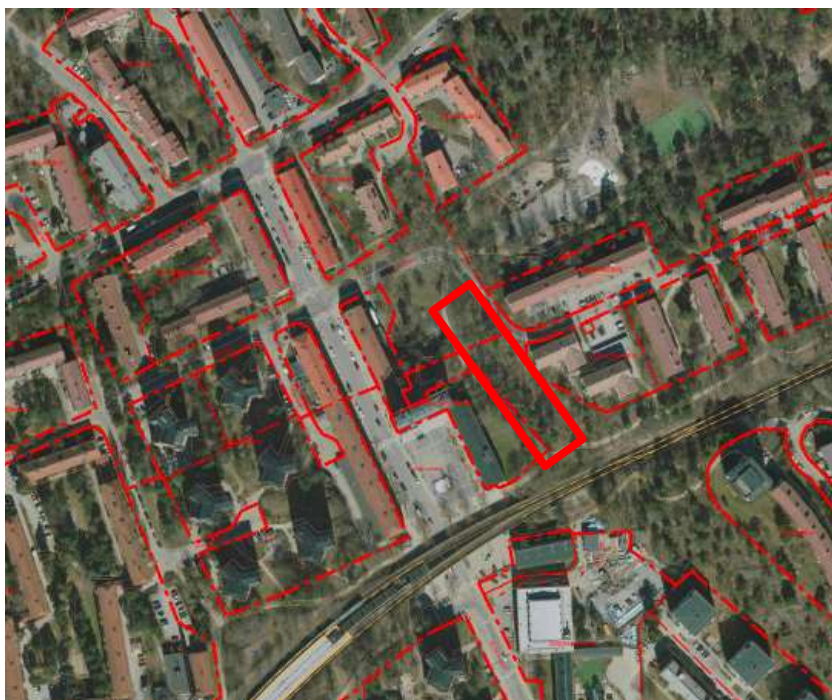
Stadens budget för 2026 anger att arbetet med Stockholmshus ska skalas upp och utvecklas i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare. Minst hälften av de markanvisade bostäderna till allmännyttan ska vara Stockholmshus. De allmännyttiga bostadsbolagen ska tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en

långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus.

Inom Stockholmshusprojektet finns idag 35 pågående eller färdigställda projekt. För att öka antalet projekt och bidra till att stadens mål om Stockholmshusen kan uppfyllas arbetar exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och de allmännyttiga bolagen med en gemensam marktilldelningsprocess. Syftet med den gemensamma processen är att möjliggöra fler markanvisningar till de allmännyttiga bolagen under åren 2024 till och med 2026.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 60–80 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 4. Ortofoto med område för aktuell markanvisning markerat med röd fyrkant

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under tre år från nämndens beslut.

Marken ska upplåtas med tomträtt.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbofastad med sex lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Möjligheten att uppföra en gruppbofastad kommer utredas vidare under projektets gång.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Under förutsättningen att bostäderna blir Stockholmshus ska bilparkering lösas inom kvartersmark, till exempel i underjordsgarage och/eller markparkering. Om Stockholmshus inte längre anses lämpligt för platsen ska bilparkering lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett 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 vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 9 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 126 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

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

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,83.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,1 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst servisanslutning och flytt av gångstråk och belysning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 192 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 161 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 17,1 miljoner kronor. 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 (-)	-0,1	-0,1	-0,4	-0,4	-0,5	-15,6	-17,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,1	-0,1	-0,4	-0,4	-0,5	-15,6	-17,1
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 exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Avvikelser från tidigare beslut

Ett inriktningsbeslut för markanvisning med 60 bostäder till Stockholms hem för uthyrning till SHIS togs på delegation

november år 2020. Projektet hann aldrig startas. Stockholmshem ritade om ansökningsområdet och lämnade in en uppdaterad, den aktuella, markanvisningsansökan på platsen. Ett reviderat inriktningsbeslut för projektet behöver därför tas.

I nedan tabell redovisas en jämförelse över nyckeltal från tidigare inriktningsbeslut från 2020 respektive det nu aktuella reviderade inriktningsbeslutet:

	Inriktningsbeslut 2020	Inriktningsbeslut 2026
Nettonvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	3 mnkr	9 mnkr
Utgifter	8,9 mnkr	17,1 mnkr
Inkomster (exkl. försäljning)	0 mnkr	0 mnkr
Täckningsgrad:	124 %	161 %
Exploatering	Hysesrätter: 60 lägenheter inom SHIS	Hysesrätter: 60–80 lägenheter

Tabell 1 - Jämförelse över nyckeltal från inriktningsbeslut från 2020 respektive det nu aktuella reviderade inriktningsbeslutet

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	max 0,9	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
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 -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	år 2034
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	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
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	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,8 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

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. I kalkylen har det tagits höjd för oväntade händelser genom riskpåslag.

En ekonomisk risk är att planeringen förskjuts i tid vilket påverkar kalkylen negativt så till vida att nuvärden minskar om inkomster och utgifter skjuts framåt i tiden. Detta kan till exempel ske till följd av överklagade entreprenadupphandlingar eller en utdragen planprocess.

En annan ekonomisk osäkerhet är att exploateringsgraden kan komma att minska, vilket i sin tur kan påverka både stadens och byggaktörens möjligheter att realisera projektet.

Kontoret har tagit höjd för osäkerheter i kalkylen och okända omvärldsfaktorer genom riskpåslag och projektreserv. En känslighetsanalys visar att en ökning av exploateringsutgifter och en minskning av exploateringsgraden med 20 procent vardera ger en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 136 procent.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms kunna ge ett överskott till staden. En stor fördel är att planeringen sker i ett område där mycket infrastruktur redan finns vilket gör att exploateringsnämndens investeringar är begränsade.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det på denna plats finns möjlighet att tillföra bostäder i form av Stockholmshus med lägre boendekostnader.

Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens mål och strategier genom att erbjuda attraktiva bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Relevant för planförslaget är stadsbyggnadsmålet "En växande stad", "God offentlig miljö" samt utbyggnadsstrategin "Möjliggöra värdeskapande kompletteringar". Projektet bedöms kunna erbjuda bostäder med blandade lägenhetsstorlekar i ett kollektivtrafikhärläge och skapar nya rums- och trygghetsskapande stadskvalitéer längs Terrängvägen.

Social hållbarhet

Kontoret har tagit fram en socialt värdeskapande analys. Den tidiga analysen visar att området behöver tillföras större trygghet och få en större variation i bostadsutbudet vad gäller lägenhetsstorlekar.

Föreslagen bebyggelse bedöms utgöra en värdeskapande komplettering som bidrar till levande stadsmiljöer och möjliggör för nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Tillkommande bostäder bidrar även till att gaturummet och parken aktiveras. Närområdet har stora stadskvalitéer och en god tillgång till

attraktiva parker. Vidare bidrar förslaget till en mer sammanhängande stad och de nya bostädernas närhet till kollektivtrafik och service gynnar jämställdhet eftersom bilberoendet minskar.

De befintliga allmänna gångstråken genom området mot torget och mot gångstråket utmed t-banan ska bevaras men delar av sträckningen kommer att justeras. Påverkan på befintliga gångstråk behöver studeras i kommande skede för att förbättra tillgängligheten och tryggheten. Projektet ska särskilt studera möjligheterna att lyfta fram och tillgängliggöra den offentliga konsten i den närliggande skulpturparken.

Under planprocessen behöver möjligheten att tillskapa större lägenheter med fler rum utredas enligt handlingsplan för bostadsförsörjning.

Effektmål för projektet kommer tas fram och utvecklas under planarbetet.

Jämställdhet och trygghet

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

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning. Det tas även fram en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2023 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis kvinnor, äldre, utlandsfödda och funktionsnedsatta.

Enligt rapporten Trygghetsundersökning 2023, Stadsdelsområdesrapport Hägersten-Älvsjö, är Västertorp en stadsdel som generellt speglar genomsnittet i staden. Den upplevda oron för att bli utsatt för brott eller hot i sitt bostadsområde är dock något högre än stadens genomsnitt.

Västertorpsparken kan idag upplevas otrygg att vistas i under kvällstid och projektet bedöms ha stor potential att öka tryggheten i anslutning till föreslagen bebyggelse i ett område som idag upplevs som en baksida. Projektet har avsatt pengar för grönkompensation varav en del är planerade för trygghetsskapande åtgärder i intilliggande parker.

Målsättningen är att skapa en mer blandad stad och ett tryggare gaturum och gångstråk. Detta kan uppnås bland annat genom att bygga bostäder med lägre boendekostnader, genom att gatusektionen kompletteras med bebyggelse och genom att vistelsemiljön i gaturummet förbättras.

De nya flerbostadshusen väntas ge en känsla av ökad trygghet kopplat till ett ökat flöde av människor som rör sig i området och med belysning på bostadsgårdar. Entréer på den nya bebyggelsen ska ordnas mot gatan och allmänna gångstråk/parkytor för att aktivera dessa och bidra till en ökad trygghet. Bottenvångarna ska utformas så att de bidrar till en ökad trygghet och ett omhändertaget intryck mot gångstråket.

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Trygghetsskapande åtgärder kommer att utredas vidare under planprocessen.

Barn

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Barnrättsperspektivet kommer beaktas i planeringen.

Projektet planerar att, genom grönkompensationsåtgärder, öka tryggheten i parken vilket främjar barns vistelse i området.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras närmre under detaljplanprocessen.

Miljömässig hållbarhet

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

Närområdet har stora stadskvalitéer och en god tillgång till attraktiva parker. Enligt tillgängligt material finns det relativt gott om friyta men tillgången till friytor kommer att utredas mer detaljerat under planprocessen.

Området ligger utanför ESBO. Platsen ligger i ett spridningsstråk för ädellövsarter och barrskogsarter. Påverkan på spridningssamband och hur bebyggelsen kan placeras för att ta hänsyn till park- och naturvärden kommer att studeras under planprocessen.

Kontoret kommer att arbeta för att tillkommande bebyggelse ska inordna sig i den befintliga stadsbilden. Den nya bebyggelsens påverkan på Västertorps centrum behöver studeras vidare.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- ekologiska värden och grönytefaktor, vilket ska ske genom en naturvärdesinventering,
- rekreativa värden
- kulturhistoriskt värdefulla miljöer
- buller från tunnelbanan
- risk för sulfidförande berg, vilket inte kan uteslutas
- relation till luftburen kraftledning från tunnelbanan söder om området.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte påverkas av/medför någon betydande påverkan på:

- luftkvaliteten
- kända fornlämningar
- grundvatten och markförhållanden
- betydande kolförråd och/eller kolsänka
- skyfall, ingen skyfallsproblematik i projektområdet
- mark- eller grundvattenföroreningar
- skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter
- transportväg för farligt gods

- dagvattenhantering, fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar en grönyta som bedöms ha ekologiska och rekreativa värden.

Ett antal träd behöver tas bort för att ge plats till bebyggelsen. Hur ianspråktagen natur kan ersättas och naturvärden kan stärkas kommer att utredas under planprocessen. Förslag på ekologiska och rekreativa kompensationsåtgärder kommer att tas fram. Träd som är av värde och som tas bort på grund av exploateringen ska ersättas. Som en rekreativ kompensationsåtgärd föreslås i detta tidiga skede en upprustning av de allmänna stråken och parkerna. Fokus kommer att vara på trygghetsskapande åtgärder.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2033.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2028.

Risker och osäkerheter

Föreslagen plats ligger intill tunnelbanan vilket gör att bebyggelsen kan behöva anpassas för att hantera buller. Bebyggelse på platsen förutsätter även anpassningar till naturen för att ta hänsyn till naturvärden och sociotopvärden. Det finns risk att föreslagen exploatering behöver minska i omfattning vilket påverkar både stadens och byggaktörens ekonomi.

Under förutsättningen att bostäderna blir Stockholmshus ska bilparkering lösas inom kvartersmark. Placering av bilparkering kvarstår att lösa, vilket kan påverka tidplanen och projektekonomi hos byggaktören.

Den föreslagna exploateringen innebär hårdgörande av en yta som idag är ett grönområde i ett område där SVOA har ett kombinerat dag- och spillvattennät med ansträngd kapacitet. Den aktuella exploateringen är dock relativt liten och nuvarande bedömning är att den inte kommer kräva större åtgärder för SVOA, utan huvudsakligen innebära anslutningar till befintliga ledningar i närliggande gator. Detta bör dock utredas tidigt i samband med start av planarbetet. SVOA behöver utreda eventuellt åtgärdsbehov i ett bredare perspektiv än den enskilda exploateringen, både inom SVOA och i samarbete med exploateringskontoret. Kontoret och SVOA har löpande dialog i frågan.

Det finns uppgifter om en tunnel inom området. Tunnelns exakta läge och eventuell påverkan på denna behöver studeras vidare. Om projektet i ett utbyggnadsskede behöver ta hänsyn till tunneln kan det innebära fördyringar och förseningar i projektet. Detta behöver utredas i ett tidigt skede.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, SVOA och socialförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte har behov av förskolelokaler inom området.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av en gruppbofastad med sex lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet och anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i form

av Stockholmshus. Projektet bidrar med bostäder som har lägre hyresnivåer samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området samt bidra till en blandad stad.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal