

Handläggare
Vanja Westerlund
08-508 876 49**Till**
Exploateringsnämnden
2024-12-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Aspudden 2:1 och Hemgården 3 i Aspudden till Aktiebolaget Stockholmshem. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Aspudden 2:1 och Hemgården 3 till AB Stockholmshem och ger exploateringskontoret 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 Hemgården upp till 3 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jesper Skiöld
Tf. 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 70-80 hyreslägenheter i form av Stockholmshus inom del av Aspudden 2:1 i Aspudden. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Målet med exploateringen med Stockholmshus är ett tillskott med bostadsbebyggelse med lägre hyresnivåer.

Projektet bedöms kunna bidra till en jämnare balans mellan bostadsrätter och hyresrätter i Aspudden. Under planprocessen behöver det studeras hur projektet kan bidra med större lägenheter med fler rum, i ett område som i dagsläget präglas av smålägenheter.

Området ingår i ESBO (Ekologiskt Särskilt Betydelsefulla Områden) – kärnområde, och ligger i kanten på ett barrskogs nätverk och inom ett ädellövsskogs nätverk. Bebyggelsens förutsättningar att anpassas till platsen samt vilka kompensationsåtgärder som behövs för att bevara och stärka naturvärden, kommer att utredas vidare under planprocessen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 16 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 23,9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 166 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 för att bidra till en blandad och trygg stadsdel.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet är beläget på tre mindre platser i närheten av Styrbjörnsvägen i Aspudden, se markering i Figur 1.



Figur 1. Markanvisningsområdet markerat med lila begränsningslinjer

Platsen är centralt belägen i Aspudden men närhet till både service och kollektivtrafik.

Målet med exploateringen är att tillföra ny bostads bebyggelse på i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer. Målet är även att bidra till en ökad trygghet i området genom att aktivera gaturummet med fler boende, fotgängare och cyklister.

Den västra delen av markanvisningsområdet omfattar dels en obebyggd yta inom Hemgården 3 som är upplåten med tomträtt till Stockholmshem, dels delar av stadens fastighet Aspudden 2:1. Området är med i programmet för Aspudden-Midsommarkransen och pekas där ut som en yta för förskola. Det finns inte längre ett behov av förskola på platsen, vilket har stämts av med stadsdelen. I övrigt består markanvisningsområdet av två mindre ytor inom stadens fastighet Aspudden 2:1.

För ytorna inom Aspudden 2:1 gäller stadsplan PL. 3116A, del av stadsdelen Aspudden och stadsplan PL. 3312, kvarter Tuppen och Gåsen, enligt vilka platsen kan användas för bostäder, park eller planterad allmän plats samt gatumark. För Hemgården 3 gäller detaljplan 2004-08738 enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål.

Platsen är utpekad i översiktsplanen som stadsutvecklingsområde – komplettering. Det innebär att den är identifierad som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande

komplettering föreslås. Komplettering ska då göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Befintlig bebyggelse intill markanvisningsområdet ingår till större delen i Stockholms shems befintliga bestånd. Området är gulklassat enligt Stadsmuseets klassning. Husen är uppförda under sent 1940-tal och består av lameller i brun/röd puts.

Väster om området ligger Aspuddens skola uppförd på 1950-talet. Skolbyggnaden är grönklassad enligt Stadsmuseets klassning.

En mindre del av det västra markanvisningsområdet ingår i utkanten av ESBO (Ekologiskt Särskilt Betydelsefulla Områden) – kärnområde.

I Aspudden finns det cirka 4 700 bostäder i flerbostadshus, varav cirka 2 300 hyresrätter, och utav dessa är cirka 1 400 en del av allmännyttans bestånd. Övervägande andel av lägenheterna i stadsdelen är utformade med två eller tre rum och kök. I området finns ett underskott på stora lägenheter, det vill säga med fyra rum eller fler.

I stadsdelen pågår fyra detaljplaneprocesser för bostäder i flerbostadshus:

- Projekt vid Blommensbergsvägen (Dnr 2019-05858), med cirka 215 bostäder, varav drygt 100 är hyresrätter och 100 är bostadsrätter. Detaljplanen antogs i juni 2024.
- Projekt vid Erik Segersälls Väg och Schlytersvägen (Dnr 2016-09481), med cirka 225 bostadsrätter samt butiker och ett torg. Detaljplanen antogs i mars 2024 och har överklagats till mark- och miljödomstolen.
- Projekt vid Alvastravägen (Dnr 2022-03278) med cirka 30 bostadsrätter. Detaljplanen planstartades i maj 2022.
- Projekt vid Örbacken (Dnr 2022-08300), med cirka 100 studentlägenheter på befintligt garage. Detaljplanen planstartades i oktober 2022.



Figur 2. Pågående detaljplaner.

Aktuell plats bedöms som lämpligt för Stockholmshus. Det allmännyttiga bostadsbolaget Aktiebolaget Stockholmshem (org.nr. 556035-9555) föreslås därför anvisas mark för ny bostadsbebyggelse i form av Stockholmshus om cirka 70-80 lägenheter inom området. Bolaget har valts genom direktanvisning. Markanvisningsområdet ligger i anslutning till och delvis inom bolagets befintliga bestånd. Samverkansvinster finns därför bland annat ur ett driftperspektiv.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 16 markanvisningar om totalt 1 652 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen 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 2024 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 32 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 sedan årsskiftet med en gemensam marktilldelningsprocess. Syftet med den gemensamma processen är att möjliggöra fler markanvisningar till de allmännyttiga bolagen under åren 2024 till 2026.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 70-80 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 3. Ortofoto med markanvisningsområdet markerat

Markanvisningen innehåller tolv lägenheter i form av servicebostäder enligt LSS och/eller SoL samt en gemensamhetslokal, då socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av dessa.

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 två år från nämndens beslut.

Marken ska upplåtas med tomträtt.

Kontroll av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation har inte gjorts då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag.

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

Avtalet förutsätter ett positivt utredningsbeslut av AB Stockholmsshems styrelse.

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 i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om

16 miljoner kronor motsvarande 199 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,14.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 24 miljoner kronor, varav 0 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Projektutgifterna avser främst ombyggnad av gata, upprustning av lekpark och ekologiska kompensationsåtgärder för de grönytor som tas i anspråk. Projektet har inga utgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 239 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 166 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 23,9 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-1,3	-2,2	-0,6	-19,9	-23,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	-1,3	-2,2	-0,6	-19,9	-23,9
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

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

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,6	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	år 2029
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-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	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 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 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,6 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.

En ekonomisk osäkerhet är att planeringen förskjuts i tid vilket påverkar kalkylen negativt 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 om exploateringsgraden behöver minska på grund av till exempel naturvärden, vilket i sin tur kan påverka både stadens och byggaktörens möjligheter att realisera projektet. Problem med skyfall i området genererar ytterligare en ekonomisk osäkerhet men kontorets bedömning är att husen kommer kunna placeras på ytor som inte innebär stora investeringar i åtgärder av skyfall.

En känslighetsanalys visar att en ökning av exploateringsutgifterna med 20 procent och en minskning av exploateringsgraden med detsamma ger en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 119 procent.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms kunna ge ett överskott till staden trots de ekonomiska osäkerheter som identifierats. Inkomsterna genereras av tomträttsavgälder. Investeringsutgifterna består främst av investeringar i gångväg, upprustning av lektya och grönkompensationsåtgärder. En stor fördel är att planeringen sker i ett område där mycket infrastruktur redan finns vilket gör att investeringarna kan begränsas.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Platsen är utpekad i översiktsplanen som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det på denna plats finns möjlighet att tillföra bostäder i form av Stockholmshus med lägre boendekostnader samtidigt som spridningssamband och grön infrastruktur kan bevaras som är av värde för biologisk mångfald och rekreation.

De nya fastigheternas utbredning ska anpassas efter platsen och gränsdragning mellan bostadsfastighet och allmän plats ska studeras för att skapa en tydliga avgränsning. Sett nerifrån Vintervikens dalgång ska upplevelsen av den nya bebyggelsen begränsas i så stor utsträckning som möjligt. Val av typologi behöver studeras vidare i detaljplaneskedet.

Social hållbarhet

Kontoret har tagit fram en socialt värdeskapande analys. Den tidiga analysen visar att Aspudden behöver få en större variation i bostadsutbudet vad gäller lägenhetsstorlekar och en bättre balans mellan hyres- och bostadsrätter. Den föreslagna bebyggelsen i form av hyresrätter med lägre boendekostnader bedöms kunna bidra till en socialt värdeskapande stadsutveckling. Genom att tillföra hyresrätter till området bibehålls en sund balans mellan olika upplåtelseformer i Aspudden. Det är en brist på större lägenheter i området. Möjligheten att planera för större lägenheter med fler rum ska studeras.

I fortsatt planering bör det även studeras hur tillgängligheten till Vinterviken kan stärkas och göras tryggare. Genom fastigheten Hemgården 3 finns ett stråk som även tjänar som angöring till skolan på grannfastigheten Hemgården 2, upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Projektet bör undersöka möjligheterna till att skapa ett tydligare gångstråk mellan Blommensbergsvägen och Vinterviken öster om Aspuddens skola.

Effektmål för projektet kommer tas fram och utvecklas under planarbetet.

Stadens projekt ska där det är möjligt innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende. Markanvisningen innehåller tolv lägenheter i form av servicebostäder enligt LSS och/eller SoL och en gruppbostad, vilket är i linje med stadens mål.

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 för kvinnor, äldre, utlandsfödda och funktionsnedsatta.

Rapporten visar att Aspudden är en stadsdel där den upplevda otryggheten, ordningsstörningar och brottsutsattheten ligger i nivå med genomsnittet för hela staden.

Tillkommande bostadsbebyggelse innebär att ytor som i dagsläget kan upplevas som otrygga under dygnets mörka timmar blir aktiverade vilket bidrar till en ökad trygghet i området. Gränsdragningen mellan tillkommande bostadsfastigheter och allmän plats ska studeras för att skapa tydliga förutsättningar och bidra till ökad läsbarhet och trygghet i stadsmiljön.

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.

Barn

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Barnrättsperspektivet kommer beaktas i planeringen. Tillkommande bebyggelse kan bidra till att tillgängliggöra naturmark för barn och bidra till ökad trygghet genom god gestaltning och belysningsinsatser. Inom projektet kan en upprustning av den befintliga lekparken, Styrbjörnsparken som ligger i närheten, vara exempel på lämplig grönkompensationsåtgärd. Vilka åtgärder som behövs för att främja barnperspektivet behöver utredas vidare i planprocessen.

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.

Planområdets topografi varierar. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de

nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Tillgänglighetsfrågorna behöver studeras närmre under detaljplaneprocessen.

Miljömässig hållbarhet

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

Föreslagen plats för exploatering bedöms ha ekologiska värden. Området ligger inom barrskogs- och ädellövsskogs nätverk. Platsen innehåller flera stora tallar och ekar. Under planprocessen behöver husens placering särskilt studeras med hänsyn taget till naturvärden för att minimera ingrepp i naturmiljö och för att bevara så många träd som möjligt.

En mindre del av det västra markanvisningsområdet ligger i utkanten av ESBO och ingår i habitatnätverk för barrskogsfågel och groddjur. Eventuell påverkan på naturvärden och spridningssamband samt funktioner inom ESBO ska utredas under planprocessen.

Inom området ligger flera mindre samt en större lågpunkt (djup ca 50 cm). Det finns även en större flödesväg längs med Blommensbergsvägen som flödar öster ut. Det kan finnas viss problematik med skyfall. Detta kommer att utredas närmare inom detaljplaneprocessen.

Föreslagen plats ligger på en ås med en högre placering i förhållande till omgivningen. Projektet eventuella påverkan på landskapsbilden behöver utredas under planprocessen.

Tidig miljöbedömning

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

- rekreativa värden
- påverkan på stads- och/eller landskapsbild
- påverkan på ekologiska värden
- påverkan på kulturhistoriskt värdefulla miljöer
- risk för sulfidförande berg
- risk för mark- eller grundvattenföroreningar
- risk för och hantering av skyfallsproblematik i delar av området

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

- tillgång till rekreation i enlighet med stadens riktlinjer
- fornlämningar
- buller
- miljökvalitetsnormerna och luftkvaliteten
- möjligheterna att följa åtgärdsnivån
- områdets geologiska och hydrogeologiska förutsättningar
- kolförråd och/eller kolsänka
- industri eller annan störande verksamhet
- luftburen kraftledning
- transportväg för farligt gods

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslag på kompensationsåtgärder kommer att tas fram.

Exploateringen ska göras med hänsyn taget till naturen och så mycket natur som möjligt ska sparas. De träd som inte kan sparas ska ersättas och ekologiska värden i övrigt ska kompenseras eller där så är möjligt och ekonomiskt rimligt stärkas.

Kompensationsåtgärder ska utredas vidare under planprocessen.

Föreslagen plats bedöms ha sociotopvärden. Projektet är därför i behov av rekreativ grönkompensation. Som en rekreativ åtgärd bör det under planprocessen utredas om stråket som löper genom Hemgården 3, och som även utgör angöring till skolan, kan utvecklas och bli en tydligare entré till Vinterviken.

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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett

genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2027.

Risker och osäkerheter

En naturvärdesinventering behöver tas fram för att analysera hur platsen kan bebyggas och vilka konsekvenser det kan få på naturvärden. En del utredningar är säsongsberoende och begränsande till när i tiden de kan utföras. Det innebär att detaljplanens tidplan kan påverkas. Detta har dock beaktats i gällande tidplan.

Anpassning till platsen kan innebära att flerbostadshusens volym minskar i omfattning och det kan även resultera i att bebyggelsen behöver utformas som vanliga allmännyttiga hyresrätter eftersom flexibiliteten i utformningen av Stockholmshus är mer begränsad.

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

Det finns risk att platsens utmaningar kan komma att påverka exploateringsgraden och genomförbarheten av projektet. Bedömningen i detta tidiga skede är dock att riskerna bör gå att hantera.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

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

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av en gruppbostad med tolv lägenheter och en gemensamhetslokal 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.

Under planprocessen kommer det upprättas en dialog med SISAB för att planera för en fortsatt angöringslösning som fungerar med skolan.

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 med lägre hyresnivåer samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området samt bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal