

Handläggare
Nora Al Dewany
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2026-09-24

Projekt Holmögaddsvägen. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Holmögaddsvägen upp till 2,2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden beslutar att begära att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschefGöran Carlberg
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

RW Bostad AB erhöll markanvisning efter beslut från exploateringsnämnden 2021-10-21. I markanvisningen bedömde kontoret att projektets totala investeringsutgift inte bedömdes överstiga 10 miljoner kronor och planerades därför att tas på delegation.

Exploateringskontoret
Projekt östFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
nora.al.dewany@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Markanvisningen gjordes under en period med höga markanvisningsmål och annan riskmedvetenhet gällande projektets ekonomi och inriktning. Förutsättningarna på platsen har under tiden förändrats och krävt kompletterande utredningar och omarbetning både från byggaktörens och stadens håll. Detta har lett till en längre process än planerat. På grund av dessa ändrade förutsättningar behöver markanvisningen kompletteras med ett inriktningsbeslut i nämnd.

Projektet omfattar cirka 70 hyreslägenheter inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 14 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,2 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 180 procent.

Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av lägenheter till staden i ett kollektivtrafikhöga läge.

Bakgrund till projektet

RW Bostad AB erhöll en markanvisning i oktober 2021 för att uppföra cirka 70 hyreslägenheter inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1. Se tidigare beslut om Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1 i Kärrtorp till RW Bostad AB med Dnr: E2017-03579.

Området består idag av en parkering för allmänheten och ligger intill en elnätstation och återvinningskärl. Det ligger i anknytning till Kärrtorps centrum med service och kollektivtrafik. Marken är idag planlagd som gatumark och parkmark.

För området gäller en detaljplan enligt vilken den berörda delen av fastigheten är avsedd för gatuändamål och garage. Garaget tillhör en bostadsrättsförening som kommit överens med byggaktören om att utveckla platsen. Området är inte bebyggt utan består av en parkeringsplats för cirka 16 fordon, återvinningskärl samt en elnätstation. Markanvisningsområdet

angränsar till tunnelbanespåren i öster och Holmögadsvägen i väst. Tvärs över Kärrtorpsvägen ligger Kärrtorp centrum med butiker och service.



Kartbild med planområdesgräns markerad med rött.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning 2021-10-21.
- Exploateringsnämnden har beslutat om markanvisning till bolaget 2021-10-21.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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 ett positivt nettonuvärde om 14 miljoner kronor motsvarande 213 tusen kronor per ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,03.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,2 miljoner kronor, varav 1,1 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst ombyggnad av gata, marksanering, kostnad för servisanslutning samt ledningsflytt.

Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 219 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 180 procent.

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

Bolaget kommer att bekosta VA-anslutningen.

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

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 16,2 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 (-)	-1,1	-0,3	-0,8	-3,8	-6,3	-4,0	-16,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,1	-0,3	-0,8	-3,8	-6,3	-4,0	-16,2
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.

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	0,0	max 1,1	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0	totalt -0,3
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 -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	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	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag	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		

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,3 miljoner kronor.

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Kontoret har tagit fram en överslagskalkyl som bedömer kostnaden för arbeten på allmän platsmark. En planerad åtgärd är marksanering av parkeringsytan. Kompletterande provtagningar kommer behövas för en mer korrekt bedömning av omfattningen vilket kan komma att påverka kostnaden. Detta har tagits höjd för inom riskposter och bedöms inte överstiga budget.

Projektekonomi kan även komma att ändras efter att planförslaget varit ute på samråd. En minskad byggrätt är därmed en risk som skulle resultera i lägre intäkt för staden.

Slutsats ekonomi

Projektets ekonomi redovisar en god täckningsgrad och lägre nettonuvärde/nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet jämfört med liknande projekt. Oförutsedda kostnader bedöms kunna hanteras med den projektreserv och de riskpåslag som inkluderats i kostnadsberäkningen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Investeringar i allmän plats möjliggör den här bebyggelsen med cirka 70 nya hyresrätter i kollektivtrafikhärläge.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till mål om

- byggande i goda kollektivtrafikhärlägen
- 4000 bostäder i inriktningsbeslut
- 2000 hyresrätter i inriktningsbeslut

I översiktsplanen är Kärrtorp utpekade som ett stadsutvecklingsområde. Projektet ligger på tvärgatan till Kärrtorpsvägen och bedöms bidra till att stärka det lokala stadsdelscentrumet samt stärka kopplingen mellan Bagarmossen och Kärrtorp.

Den aktuella exploateringen avser cirka 70 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1 863 lägenheter i hyresrätt och 1 299 lägenheter bostadsrätt.

Social hållbarhet

Inom projektet planeras förutom hyreslägenheter även en lokal i bottenvåning för centrumändamål. I anslutning till lokalen planeras ett mindre torg. Detta bidrar till ett mer levande gaturum och förväntas öka den upplevda tryggheten. Den planerade lokalen och tillhörande torg bedöms även tillföra en ny målpunkt i Kärrtorp som kan fungera som en mötesplats i stadsdelen.

I enlighet med stadens mål om socialt värdeskapande åtgärder har projektet en inriktning att minst 20 procent av lägenheterna ska utgöras av 4 rum och kök eller större.

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.

Trygghetsmätningen 2023 visar att en allt högre andel i Kärrtorp skulle flytta om de fick välja på grund av otrygghet. I Skarpnäck är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde totalt 11 procent medan motsvarande för kvinnor är 12 procent. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 15 procent och för gruppen kvinnor är det 19 procent.

Projektområdet utgörs i dag av en parkering som angränsar till tunnelbanans spårområde, ett bilgarage ovan mark, återvinningskassuner samt Skarpnäcks skola. Kvällstid kan området upplevas undanskymt och otryggt. Projektet planerar därför komplettera med belysning intill vägen.

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

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedömer vi att barn berörs delvis. Den yta som planeras bebyggas utgörs i nuläget av en parkeringsplats där barn inte uppehåller sig.

Området ligger i anslutning till Skarpnäcks skola där många barn och ungdomar passerar.

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Inom projektet kommer därför gatusektionen att anpassas för att göra gatan mer trafiksäker för oskyddade trafikanter. Detta bedöms ha en positiv inverkan på barn som går till och från den intilliggande Skarpnäcks skola.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Marksaneringsåtgärder kommer sannolikt behöva utföras i projektet då området består av en parkeringsplats.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen medför begränsad påverkan på naturvärden då den större delen av ytan idag är hårdgjord.

Miljöförvaltningen har även tagit fram underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan och bedömer att projektet inte antas

medföra betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör beaktas vidare vid planering av bebyggelsen är flödesvägar vid skyfall, trädallé samt bullersituationen.

Mot T-baneslätten växer sex lönnar på rad som omfattas av biotopskydd för alléer. En dispensansökan har skickats in till länsstyrelsen.

Projektområdet ligger mellan tunnelbanans banvall och Holmögaddsvägen och är därmed bullerutsatt från två håll. Buller, dagvatten, skyfall och markföroreningar har utretts och bedöms kunna hanteras genom utformning och anpassning av föreslagen bebyggelse. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på den övergripande grön- och blåstrukturen, stads- och landskapsbilden, kulturmiljön, ekologiska- och rekreativa värden.

En naturvärdesinventering har tagits fram i vilken konstateras att det inte identifierats några rödlistade eller skyddade arter. Det förekommer inte heller några särskilt skyddsvärda träd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet planerar för grönkompensation. Närmare utformning och specifika åtgärder kommer utredas och tas fram i ett senare skede.

Exploateringen ianspråktar delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande ekologiska värden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att tas fram i samband med genomförandebeslut.

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 15 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2031.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2028.

Risker och osäkerheter

Projektet behöver beakta biotopskyddet och risken att dispens ej beviljas. Även bullerproblematik på grund av närheten till tunnelbanespåren samt framkomlighet vid skyfall kan innebära osäkerhet för projektet.

En del av planområdet omfattas i nuläget av officialservitut för garage. Byggaktören och bostadsrättsföreningen som innehar servitutet har ingått avtal om att utveckla platsen. En förutsättning för genomförandet är upphörandet av servitut innan detaljplan kan antas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikförvaltningen som ställer sig positiva till projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet och bedömer att det bidrar till ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett gott kollektivtrafiknära läge. Projektet bedöms även öka den upplevda tryggheten genom mer trafiksäker gatuutformning utformning av gata, ökad belysning samt nytt torg intill lokal inom planerad bebyggelse.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal