

Handläggare
Ivan Matovic Söderström
08-508 869 21**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Västertorp 1:1 och del av Västberga 1:1 i Hägerstensåsen och Västertorp till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Västertorp 1:1 och del av Västberga 1:1 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 Personnevägen upp till 10 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 869 21
Växel 08-508 276 00
ivan.matovic.soderstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller inriktningsbeslut och markanvisning till AB Stockholmshem (nedan Stockholmshem) på sex platser mellan stadsdelarna Hägerstensåsen och Västertorp varav fem längs Personnevägen och en vid Slalomvägen. Markanvisningen medger totalt cirka 185 hyreslägenheter med inslag av lokaler i bottenvåningar, varav merparten som stockholmshus. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett ekonomiskt överskott till staden.

Platserna för markanvisningen har tidigare utretts inom ett större sammanhang under programarbetet för Mellanbergsstråket. Programmet avbröts 2026 på grund av att planeringen skulle innebära mycket stora investeringar i Personnevägen med hög risk för staden. Utveckling av bostäder inom platserna i detta ärende bedöms kunna ge samma värdeskapande kvalitéer som var målsättningen med programmet men till betydligt mindre kostnad för staden jämfört med programförslaget. Platserna bedöms också i huvudsak vara lämpliga för allmännyttiga stockholmshus vilket är ett prioriterat budgetmål för 2026. Därmed föreslås platserna direktanvisas efter jämförelse till Stockholmshem som är ett av stadens allmännyttiga bostadsbolag.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 14 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 73,7 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 procent.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på projektet som framför allt bidrar till stadens mål om fler bostäder med minskade boendekostnader. Projektet förväntas även bidra till de mål som fanns uppsatta i programplaneringen - att utveckla Personnevägen till ett urbant stråk, kantad med blandad bebyggelse som gör att trivsel och trygghet i området stärks.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet består av sex platser mellan stadsdelarna Hägerstensåsen och Västertorp varav fem längs Personnevägen och en vid Slalomvägen, se markeringar i figur 2.

I översiktsplanen pekas Personnevägen ut som ett framtida urbant stråk och föreslås kunna kompletteras med ny bebyggelse som bidrar till ett levande gaturum och med förbättrade kopplingar mellan stadsdelarna. De lokala centrumen i Västertorp och Hägerstensåsen har förutsättningar att utvecklas för att stärka underlaget till lokal handel och service.

Platserna inom markanvisningsområdet har, sedan beslut om startpromemoria i stadsbyggnadsnämnden 2020, ingått som en del av en programplanering för Mellanbergsstråket. Syftet var att utreda förutsättningarna för cirka 700 till 1 000 bostäder genom en mer urban stadsmiljö längsmed Personnevägen samt att utveckla parkfunktionerna i Mellanbergsparken och stärka sambanden mellan Hägerstensåsen, Västberga och Solberga. Parallellt utreddes även en eventuell flytt av Västertorps sim- och idrottshall. 2019 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning för idrottsändamål inom fastigheten Västberga 1:1 till idrottsnämnden för att utreda en flytt av Västertorpshallen till södra delen av Mellanbergsparken. Planeringen av ny idrottshall var tänkt att drivas som ett projekt inom offentlig-privat samverkan (OPS). 2020 beslutade exploateringsnämnden att anvisa ospecificerad mark inom programområdet om 100 bostäder vardera till Åke Sundvall Projekt AB och JM AB som ankarbyggaktörer. Tanken var att de skulle representera byggaktörssidan för samtliga bostadskvarter inom programplaneringen.

Förutsättningarna för programplaneringen ändrades 2022 när uppdraget om ersättning av Västertorpshallen som ett OPS-projekt avbröts. Istället utreder nu fastighetskontoret och idrottsförvaltningen en utveckling av Västertorpshallen i stadens egna regi på dess befintliga plats inom fastigheten Isprinsessan 5.

Under 2024 bedömdes det inte längre finnas förutsättningar för fortsatt programplanering. Detta då föreslagen utveckling av Mellanbergsstråket skulle kräva komplexa och betydande investeringar i Personnevägen för hantering av skyfallsproblematik och därmed innebära en hög risk för projektet. I dagsläget fortsätter planeringen istället som enskilda

projekt för att på vissa platser utreda förutsättningar för ny bebyggelse längs gatan. Markanvisningarna till ankarbyggaktörerna löpte ut under 2024 eftersom förutsättningar för programmet utgått. Programmet avbröts genom ett ärende i exploateringsnämnden 2026-03-26.

Utifrån materialet och utredningarna som togs fram under programplaneringen har stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, i dialog med trafikkontoret och miljöförvaltningen, tagit fram en områdesförhandsbedömning. Bedömningen påvisar att det gröna samband som löper längs Hägerstensåsens västra rand fortsatt bör bevaras, och att Mellanbergsparken är av stor vikt för området. Samtidigt konstateras också att stora delar av parken, framförallt områdena längs Personnevägens östra sida ned mot hundrastgården nära avfarten från E4/E20, har en viktig funktion för fördröjning av skyfallsvatten.



Figur 1. Karta som översiktligt visar det gröna sambandet längs Hägerstensåsens västra rand (i grönt) samt ytor som omhändertar skyfall (i blått).

Utveckling i området bedöms sammantaget vara möjligt under förutsättning att naturvärdena längs åsen värnas och parkens rekreativa funktioner samt dess förmåga att omhänderta

skyfallsvatten bevaras. Nya bostäder nära tunnelbanan och längs Personnevägen bedöms särskilt bidra till värdeskapande utveckling och till att omvandla Personnevägen till ett mer urbant stråk.

Platserna i aktuellt utlåtande bedöms utifrån ovan som lämpliga att pröva för bostäder i en detaljplaneprocess. Ytorna har tidigare identifierats inom programplaneringen och bedöms även inom områdesförhandsbedömningen i hög grad kunna bidra mot samma mål som fanns i programmet samtidigt som investeringarna och riskerna kan hållas på en betydligt lägre nivå.

För de ytor som ligger närmare tunnelbanan kan även bottenvåningslokaler prövas. Platserna ligger i ett kollektivtrafikhärläge varav flera i direkt anslutning till Hägerstensåsens tunnelbana. Viss service finns idag i området i form av bland annat kiosk och närlivs. Området präglas också av närheten till Mellanbergsparken som en viktig målpunkt samt olika idrottsanläggningar såsom Hägerstensåsens bollplan, Västertorpshallen och Hägerstensbadet.



Figur 2. Ungefärliga markanvisningsområden markerat med röda begränsningslinjer och benämnda med bokstäverna A till F.

Platserna A, B, C och E längs Personnevägen består i huvudsak av blandskog med inslag av ädellövträd och gräsytor. På yta D finns idag Mellanbergsparkens lekplats. Plats F vid Slalomvägen ligger intill tunnelbanans spårområde och består idag övervägande av markparkering.

För områdena A, B, D och E längs Personnevägen gäller detaljplan PL 3285A enligt vilken fastigheten är avsedd för park eller planterad allmän plats. För område C gäller detaljplan Dp 2005-08235 enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. För område F vid Slalomvägen gäller detaljplan PL 3500A enligt vilken fastigheten är avsedd för gata och gatuplanteringsändamål.

I Hägerstensåsen finns det cirka 4 700 bostäder i flerbostadshus varav cirka 2 700 hyresrätter. I Västertorp är motsvarande siffror cirka 4 200 bostäder och 2 500 hyresrätter. Det allmännyttiga beståndet för båda stadsdelarna är cirka 1 600 lägenheter.

Ungefär 68 procent av bostäderna i flerbostadshus i Hägerstensåsen är mindre lägenheter (1 till 2 rum och kök) och cirka 8 procent är större lägenheter (4 till 5 rum och kök). Motsvarande siffror i Västertorp är 57 procent mindre lägenheter och 9 procent större lägenheter.

Befintlig bebyggelse i Hägerstensåsen och Västertorp byggdes i huvudsak ut under 40- och 50-talet, med vissa nyare inslag från 2000-talet. I stadsdelarna pågår fem detaljplaneprocesser för bostäder, se figur 3 och tabell 1.



Figur 3. Karta över pågående detaljplaner (uppdelade på flera delområden) i närområdet.

Detaljplan, Dnr	Detaljplan, namn	Antal bostäder	Skede
P2016- 15944	Stockholmshus etapp 3, Kv. Pucken	ca 110 st.	Start-PM 2016. Inför granskning.
P2021- 05148	Vasaloppsvägen	ca 110 st.	Start-PM 2021. Samråd 2025.
P2021- 05762	Västertorp 1:2 intill kv. Pulkan	ca 60 st.	Start-PM 2021. Samråd 2023.
P2023- 06117	Förskottet 2	ca 45 st.	Start-PM 2023.
P2026- 08573	Slalomsvängen	ca 75 st.	Start-PM 2026.

Tabell 1. Tabell med pågående detaljplaner i närområdet.

Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning efter jämförelse. AB Stockholmshem (org.nr. 556035–9555), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 185 lägenheter inom områdena A-F. Bolaget har genom stadens ansökningsformulär inkommit med ansökan om markanvisning för hyresrätter inom berörda områden där majoriteten uppförs som stockholmshus. Förslaget innebär att ett av kvarteren byggs som vanliga hyresrätter vilket medger att ett underjordsgarage kan byggas. Garaget planeras så att det uppfyller parkeringsbehovet för samtliga hyreslägenheter, inklusive stockholmshusen.

Förslaget bidrar tydligt till det prioriterade budgetmålet om att tillskapa fler hyresrätter genom markanvisning till stadens allmännyttiga bostadsbolag. Då förslaget i huvudsak består av stockholmshus bidrar förslaget också 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.

Utöver Stockholmshems ansökan har elva andra aktörer sökt markanvisning inom området under de senaste två åren. Stockholmshem har de senaste fem åren fått 12 markanvisningar om totalt 882 lägenheter.

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

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 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 2026.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av 185 lägenheter i flerbostadshus. Kvarteren närmast tunnelbanan kan prövas för bottenvåningslokaler. Alla platser föreslås prövas för stockholmshus förutom kvarter D som föreslås prövas för ett vanligt hyresrättshus med underjordsgarage som ska täcka parkeringsbehovet för hela projektet. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 4. Ortofoto med markanvisningsområdets sex platser ungefärligt markerade med röd begränsningslinje.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av en gruppbofastad med sex lägenheter och en servicebofastad med tolv lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Om nya direktiv angående bostäder enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) antas under planarbetet, så som exempelvis att Stockholmshus undantas från detta krav, ska dessa gälla även för denna markanvisning.

Exploateringen 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 en tid av tre år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Avtalet förutsätter ett positivt utredningsbeslut i AB Stockholmshems styrelse.

Expertrådet har godkänt ärendet för värdering av tomträttsavgäld för bottenvåningslokaler 2025-05-15 (dnr E2025-00821).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 14 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 75 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,64.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 73,7 miljoner kronor, varav 3,2 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst ledningsarbeten, grönskompensation och ersättning inklusive flytt av befintlig lekplats.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 303 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 procent.

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.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

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 (-)	-3,2	-2,1	-0,8	-2,9	-1,0	-63,8	-73,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,2	-2,1	-0,8	-2,9	-1,0	-63,8	-73,7
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	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande							
intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 2,9	
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 -2,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	år 2035
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	0,0		
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	0,0 mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader TRN	0,0	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	0,0	0,0		

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,2 miljoner

kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,9 miljoner kronor per år.

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.

En ekonomisk osäkerhet är att anpassa bebyggelsen efter olika faktorer såsom naturvärden, buller och skyfallsproblematik. Under programarbetet gjordes en övergripande skyfallsutredning som påvisade flera lågpunkter och skyfallsstråk i området. I denna markanvisning föreslås dock platser som inte, eller i begränsad omfattning ligger inom lågpunkter, och bedöms därför kunna hanteras. En förutsättning inom projektet är att tidigt analysera hur exploateringen påverkas av skyfall. Detta kan leda till ökade utgifter eller minskad exploateringsgrad, beroende på hur bebyggelsens utformning behöver justeras och vilka åtgärder som krävs.

Flera ekonomiska osäkerheter, såsom ett föränderligt konjunktur- och omvärldsläge kan också påverka ekonomin negativt. Vidare utredningar inom projektet och kontinuerlig omvärldsbevakning kommer göras inom detaljplanearbetet för att så tidigt som möjligt minimera osäkerheter.

Kontoret har tagit höjd för osäkerheter i kalkylen och okända omvärldsfaktorer genom riskpåslag. En känslighetsanalys har också gjorts utifrån scenarion med stigande byggkostnader. Den visar att en ökning av exploateringsutgifter och en minskning av exploateringsgraden med 10 procent vardera ger en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 102 procent.

Slutsats ekonomi

De ekonomiska förutsättningarna, förutsatt att exploateringsgraden i förslaget bibehålls, bedöms i sin helhet som goda. Platserna som föreslås för markanvisning har redan utretts till stor del inom det tidigare planprogramarbetet vilket minskar risken för större oförutsedda förändringar. Kalkylen har därutöver tagit höjd för oväntade händelser genom riskpåslag.

Projektet bör dock i tidigt skede utreda knäckfrågor såsom buller och skyfall.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen bidrar till Stockholm stads budgetmål för 2026 samt stadens övergripande bostadsmål om 140 000 nya bostäder till 2035. Förslaget bedöms kunna bidra till målet att utveckla Personnevägen till ett mer urbant stråk med tätare bebyggelse och med bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret konstaterat att det finns möjlighet att tillskapa hyreslägenheter i form av stockholmshus vilket ger en värdeskapande komplettering i området och bidrar till fler bostäder med minskade boendekostnader. Att flera närliggande bostadsvolymer kan samlas inom samma projekt förväntas öka möjligheten för stadens allmännyttiga bolag att bygga kostnadseffektivt och förbättra projektets genomförbarhet.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet innefattar en gruppboad om sex lägenheter och en serviceboad om tolv lägenheter vilket bedöms kunna bidra med cirka 16 nya arbetstillfällen. Ett inslag av bottenvåningslokaler bidrar också med ytterligare några arbetstillfällen.

Social hållbarhet

Kontoret har arbetat med socialt värdeskapande analys för platsen. Den tidiga analysen visar på att Personnevägen kan aktiveras som urbant stråk kantad med kompletterande bebyggelse. Framför allt behöver platserna närmast tunnelbaneuppgången aktiveras med fler bostäder och mer service för att skapa ett mer levande och tryggare lokalt centrum. Stadsdelarna har idag en övervägande del mindre lägenheter så under planprocessen kommer möjligheten att tillskapa större lägenheter med fler rum utredas.

Mellanbergsparken tillsammans med idrottsanläggningarna i området kommer fortsatt vara viktiga målpunkter för rekreation och idrott bland boende i närheten och för staden i stort. Effektmål och projektmål kommer tas fram och utvecklas under planprocessen.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhets- och trygghetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för olika grupper i samhället. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys med hjälp av den trygghetsmätning som genomförs var tredje år i staden. Mätningen presenterar resultat, uppdelat efter hur olika grupper i samhället upplever otrygghet av olika grupper, såsom exempelvis kvinnor, unga och äldre, utlandsfödda och funktionsnedsatta.

I trygghetsmätningen 2023 visas att boende i framför allt stadsdelen Västertorp upplever en högre nivå av oro för brott och känner sig otrygga i sitt bostadsområde, jämfört med stadsdelsområdet Hägersten-Älvsjö och staden i stort. Mätningen visar också på en viss oro att använda tunnelbanan sent på kvällen och att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i bostadsområden. Kvinnor och funktionsnedsatta upplever i något högre grad rädsla att vistas på platser runtomkring, samt att ta sig till och från, sin bostad.

Majoriteten av bebyggelsen i detta förslag bidrar med bostäder och lokaler nära Hägerstensåsens västra tunnelbaneuppgång, som leder in i Västertorp. Byggnaderna bidrar till att levandegöra flera av gångvägarna som leder till och från centrala målpunkter i området, såsom Mellanbergsparken och idrottsanläggningarna. Genom att tillskapa fler ögon mot gatan, förbättrad belysning och ökade rörelser under dygnets alla timmar kan tryggheten förbättras.

En jämställdhets- och trygghetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet 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. Inom plats D, intill Piruettvägen, finns idag Mellanbergsparkens lekplats och ytan föreslås enligt detta utlåtande prövas för bostäder. En förutsättning för projektet är därför att ersätta lekplatsen med en ny lekplats med likvärdig eller högre standard. Möjligheten att bygga den nya före den befintliga rivs för byggnation kommer också eftersträvas.

Kontoret gör bedömningen att lekplatsen kan flyttas inom närområdet. Två möjliga placeringar har i detta tidiga skede identifierats där en lekplats av motsvarande storlek kan inrymmas: En strax söderut från nuvarande placering längre ner i Mellanbergsparken och en strax norr om Hägerstensåsens tunnelbaneperrong, se figur 5. Båda alternativen har fördelen att de endast innebär en mindre flytt från lekplatsens nuvarande läge.



Figur 5. Två möjliga ersättningsplatser för lekplatsen (i lila).

Lekplatsens placering och utformning är beroende av flera faktorer, exempelvis närhet till bostäder, trygga gångstråk till och från platsen och vilka funktioner lekplatsen ska innehålla. Detta kommer utredas vidare tidigt inom detaljplanearbetet. Synpunkter och medskick om den ersättande lekplatsens funktion och placering från allmänheten och remissinstanser kommer insamlas och beaktas under planprocessen, i nära samverkan med stadsdelsförvaltningen. Lekplatsens slutliga placering och utformning bestäms inom planprocessen.

I övrigt väntas projektet främja trygghet och tillgänglighet för idrott för barn. Fler bostäder ger ökade rörelser och ögon mot gatan, och genom tillskapande av bostäder med närhet till idrottsanläggningar ges fler barn och unga möjlighet att lättare utöva idrott.

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

Miljömässig hållbarhet

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

Tidig miljöbedömning och naturvärden

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning för samtliga platser i förslaget. Under arbetet med planprogram för Mellanbergsstråket har också en naturvärdesinventering tagits fram där platserna A till E var med.

Plats C och D har naturvärdesklass 4 eller visst naturvärde. Plats A och B har klass 3, påtagligt naturvärde och plats E klass 2, högt naturvärde. Det har i den tidiga miljöbedömningen inte påträffats ytor med högre naturvärden för plats F. Ingen av platserna ligger inom stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO).

Bebyggelsens placering och utformning studeras noggrant för att minimera påverkan på naturvärden. Detta gäller särskilt område E. Det kommer bland annat att utredas hur befintliga gatuträd invid kommande bebyggelse i första hand kan stå kvar.

Närområdet har en god blandning av stadskvalitéer och tillgång till attraktiva parker. Enligt den friyteanlays som gjordes under programarbetet är friytetillgången överlag god i området. Tillgången till friytor kommer att utredas mer detaljerat under planprocessen.

Vidare lyfts i den tidiga miljöbedömningen att konsekvenser som bör utredas vidare är:

- Påverkan på rekreativa värden och friytor i området samt lämpliga kompensationsåtgärder
- Påverkan på ekologiska värden samt lämpliga kompensationsåtgärder
- Buller från tunnelbanan, Personnevägen och E4/E20

- Skyfall, framförallt i närheten av kvarter D

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För den växtlighet som behöver ianspråktagas kommer grönkompensationsåtgärder att göras. Träd som ianspråktagas ersätts genom plantering av nya träd. Andra exempel på gröna kompensationsåtgärder kan vara skapandet av ängsmark eller annan vegetation som bidrar till att stärka biologisk mångfald och gröna samband. Lämplig typ och omfattning av kompensationsåtgärder kommer utredas under detaljplaneprocessen. De stadsdelsvisa åtgärdsförslagen för biologisk mångfald (SÅF) utgör ett värdefullt underlag i det arbetet.

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. Eftersom föreslagen exploatering innehåller flertalet platser beräknar kontoret att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24–36 månader. Mot bakgrund av detta och med hänsyn till eventuella överklaganden planerar byggaktören sin byggstart till år 2031 och med första inflyttning 2033. När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2028.

Risker och osäkerheter

Kvarter D behöver inrymma ett garage som täcker projektets hela parkeringsbehov. Risken är att ett underjordsgarage kan bli svårt att utforma då det kommer ligga i närheten till befintligt skyfallsstråk. Detta kommer utredas tidigt i planarbetet. För det fall underjordsgarage på denna plats inte är möjligt behöver garage ordnas inom någon av de andra platserna och då finns risk för att en större andel av föreslagna bostäder behöver bli vanliga hyresrätter istället för stockholmshus.

Kvarter B, C och F ligger intill tunnelbanespåren. Detta innebär en risk att det blir svårt att inrymma bostäder så pass nära

tunnelbanans anläggning samt att buller från tunnelbanan behöver hanteras. Kvarter A till E utsätts också för buller från Personnevägen, där E dessutom utsätts för buller från E4/E20. Även om buller är en risk i projektet görs bedömningen att den går att hantera genom exempelvis tyst sida och åtgärder i byggnaderna.

Kombinationen av vanliga hyresrätter och stockholmshus kan påverka tidplanen för projektet, framförallt eftersom beroendet av ett gemensamt garage medför ett beroende mellan platserna.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har meddelat att det finns risk för kapacitetsproblem i det befintliga ledningsnätet. Om så är fallet finns risk att SVOA behöver bekosta kapacitetshöjande åtgärder för att kunna ansluta tillkommande bebyggelse. Detta kommer utredas tidigt i samband med start av planarbetet genom mer precisa mätningar av befintligt nät. Eventuellt åtgärdsbehov studeras med fördel i ett bredare perspektiv än den enskilda exploateringen, både inom SVOA och i samarbete med exploateringskontoret. Kontoret och SVOA har löpande dialog i frågan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder 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.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet. Projektet förväntas bidra till att Personnevägen utvecklas mot ett urbant stråk med blandad bebyggelse där trivsel och trygghet i området kan stärkas. Vidare bedöms projektet ha goda förutsättningar att bidra med 185 hyresrätter varav merparten i form av Stockholmshus.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal