

Handläggare
Jonida Qureshi
08-508 265 34**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Mälarhöjden 1:1 och Mälarhöjden 2:1 i Mälarhöjden till AB Stockholms hem. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Mälarhöjden 1:1 och Mälarhöjden 2:1 till AB Stockholms hem 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 Lögareberget upp till 4,7 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 08-508 265 34
Växel 08-508 276 00
jonida.qureshi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

AB Stockholmshem, föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 hyreslägenheter i form av Stockholmshus inom del av Mälarhöjden 1:1 och Mälarhöjden 2:1, norr om Mälarhöjdsvägen i Mälarhöjden.

Platsen ligger på en höjd i Mälarhöjden, på det så kallade Lögareberget ovanför Mälarhöjdsvägen, inom promenadavstånd från Mälarhöjdens tunnelbanestation. Större delen av markanvisningsområdet är ianspråktaget av en befintlig skola, antingen genom skolbyggnader, hårdgjorda skolgårdsytor eller naturmark som består av slitna fältskikt som genom åren nyttjats som skolgård. Skolan saknar förutsättningar att vara kvar på platsen.

Det aktuella markanvisningsområdet bedöms som lämplig för Stockholmshus och föreslagen markanvisning bidrar till att utöka Stockholmshems befintliga bestånd och skapa hyresrätter i ett villadominerat område.

Marken för den nya bostadsbebyggelsen föreslås upplåtas med tomträtt.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 17 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 34,1 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 procent.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Kontoret ser positivt på att pröva platsen för föreslagen exploatering. Tillkommande bebyggelse ger en värdeskapande komplettering av hyresrätter och kan bidra till en tryggare och mer blandad stadsdel.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet består av en yta inom fastigheterna Mälarhöjden 1:1 och Mälarhöjden 2:1, se röd markering i figur 1. Området är beläget inom promenadavstånd från Mälarhöjdens

tunnelbanestation, ovanför Mälarhöjdsvägen i anslutning till Traktörsgränd.



Figur 1. Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje.

Enligt översiktsplanen för Stockholm ingår platsen i ett område där kompletterande bebyggelse kan prövas. Mellan Bredäng och Mälarhöjden finns även ett strategiskt samband utpekad som är en viktig del för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Inom området finns idag en privat grundskola som har verksamhet från förskoleklass till årskurs 5. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, äger skolbyggnaderna som hyrs ut till skolaktören AcadeMedia. Platsen är upplåten till SISAB med arrende. Skolan har tillsammans med skolpaviljonger på platsen haft sin verksamhet på Lögareberget under många år genom tillfälligt bygglov. Det tillfälliga bygglovet gick ut 2012 utan möjlighet till förlängning eftersom gällande detaljplan inte stödjer skolverksamhet. Staden har erbjudit AcadeMedia en ersättningsplats i närområdet för etablering av ny skola vilket bolaget har tackat nej till. Utbildningsförvaltningen bedömer samtidigt att det inte finns något behov av att etablera en ny kommunal skola på platsen eftersom det finns ledig kapacitet i de befintliga kommunala skolorna i stadsdelen. Enligt löpande skolprognos som görs inom staden finns en överkapacitet bland skolor i området fram till 2032.

Platsen är belägen på en höjd och den del som föreslås markanvisas utgörs av en plåtå som karaktäriseras av yngre tallskog och ett hårt slitet fältskikt med förekomst av invasiva arter. De genomgripande skogsbruksåtgärder under 1900-talet och det intensiva nyttjandet av området som skolgård har inneburit att naturvärdena inom markanvisningsområdet är begränsade. Sluttningen söder om den föreslagna markanvisningen karaktäriseras av ädellövskog med inslag av blandskog medan branten norr om består av blandlövskog.

Markanvisningsområdet ingår i ett större område klassat med ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden), spridningszon och ligger även i ett regionalt spridningssamband. Kontoret har låtit ta fram en tidig ekologisk bedömning för platsen. Med anledning av att platsen redan är ianspråktagen bedöms huvuddelen av markanvisningsområdet vara av de lägre naturvärdesklasserna 3 och 4. Den tidiga ekologiska bedömningen visar på att effekterna av en exploatering i området får begränsade ekologiska effekter.

För området invid Traktörsgränd gäller Stadsplan PL.1137B enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål.

Mälarhöjden är en villadominerad stadsdel och idag finns cirka 400 bostäder i flerbostadshus, varav endast cirka 70 hyresrätter och utav dessa är cirka 40 hyresrätter en del av allmännyttans bestånd. Ungefär 40 procent av bostäderna i är mindre lägenheter med 1–2 rum och kök och cirka 30 procent av lägenheterna är större med 4–5 rum och kök¹.

I stadsdelen pågår tre detaljplaneprocesser för bostäder, se figur 2, varav en handlar om att möjliggöra för ny bebyggelse om cirka 65 bostäder längst med delar av Slättgårdsvägen (Dp 2022–16179). De andra två detaljplanerna handlar om att möjliggöra uppförandet av nya bostadshus inom privatägda villafastigheter, genom upphävande av gällande fastighetsindelning (Dp 2023-17645 och Dp 2024–17210).



Figur 2. Pågående detaljplaner markerade i blått där de inringat i rött ingår i projektet Slättgårdsvägen.

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

Det aktuella markanvisningsområdet bedöms kunna prövas för Stockholmshus. Det allmännyttiga bostadsbolaget AB Stockholmshem (org.nr. 556035–9555) föreslås därför anvisas mark för ny bostadsbebyggelse i form av Stockholmshus om cirka 80 lägenheter inom området.

Bolaget har valts genom direktanvisning efter jämförelse och har under de senaste fem åren fått 15 markanvisningar om totalt 1552 lägenheter. 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.

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 33 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 80 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget har som avsikt att anlägga och bekosta en ny kvartersgata för att angöra de nya husen. 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, eftersom socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av dessa.

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.

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 en tid av tre 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 utan krav på underjordiskt garage. Om Stockholmshus inte längre anses lämpligt för platsen ska bilparkering lösas inom kvartersmarken i underjordiskt garage.

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 17 miljoner kronor motsvarande 202 tusen kronor/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,70.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 34,1 miljoner kronor, varav 1,3 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst breddning av befintlig gångbana, belysning, anpassning av befintlig vändplan vid Traktörsgränd, servisanslutningar, anläggande av lekpark och ekologiska kompensationsåtgärder för de grönytor som tas i anspråk. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 323 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

andra motsvarande projekt.³ Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 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 34,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. 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 (-)	-1,3	-0,3	-1,0	-1,2	-2,0	-28,4	-34,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,3	-0,3	-1,0	-1,2	-2,0	-28,4	-34,1
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.

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	1,6	max 1,6	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	år 2032
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
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	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 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	0,0	0,0		

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

Projektet har inga icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,4 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. Detta kan till exempel ske till följd av överklagade entreprenadupphandlingar eller en utdragen planprocess.

Exploateringsgraden kan inte minska utan att påverka både byggaktörens och stadens möjligheter att realisera projektet.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms kunna ge ett överskott till staden trots de ekonomiska osäkerheter som identifierats. Inkomsterna genereras av tomträttsavgälder. Investeringsutgifterna består främst av servisanslutningar, investeringar i befintlig gata, anläggande av en mindre lekplats och grönkompensationsåtgärder.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån 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 samtidigt som spridningssamband och grön infrastruktur kan bevaras vilket är av värde för biologisk mångfald och rekreation. Genom att tillföra hyresrätter till området bidrar staden till målet om en sammanhängande stad och målet om att markanvisa bostäder till allmännyttan i syfte att nå minskade boendekostnader. De nya fastigheternas utbredning ska anpassas efter platsen och gränsdragning mellan bostadsfastighet och allmän plats ska studeras för att skapa en tydlig avgränsning.

Social hållbarhet

Kontoret har tagit fram en socialt värdeskapande analys. Den tidiga analysen visar att Mälarhöjden behöver få en större variation i bostadsutbudet vad gäller lägenhetsstorlekar och en bättre balans mellan hyres- och bostadsrätter. Aktuell plats ligger i ett område i Mälarhöjden som domineras av villabebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen i form av hyresrätter med lägre boendekostnader bedöms kunna bidra med ny bebyggelsegrupp med höga boendekvaliteter. Genom att tillföra hyresrätter till området bidrar föreslagen exploatering till en bättre balans mellan olika upplåtelseformer i Mälarhöjden.

I fortsatt planering bör även studeras hur tillgängligheten till Lögareberget kan stärkas och göras tryggare. Projektet bör undersöka möjligheten till att bidra med rekreativa värden för att öppna upp och möjliggöra platsen för fler än de som kommer bosätta sig här.

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 Servicebostad samt en gemensamhetslokal enligt LSS och/eller SoL 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 stadsdelsnämndsområde. Enligt stadens trygghetsmätning från 2026 är Hägersten-Älvsjö en stadsdel som generellt upplevs tryggare än genomsnittet i staden. Den upplevda otryggheten, ordningsstörningar och brottsutsattheten ligger under genomsnittet i staden och har minskat något från 2023 års trygghetsmätning.

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

Senarelagd bostadsbyggnation i kombination med en nedjusterad befolkningsprognos innebär att stadens elevantalsframskrivning är nedjusterad. Antalet elever i stadens kommunala grundskolor förväntas minska med 5600 elever fram till 2032. I

utbildningsförvaltningens skolprognos finns en överkapacitet i grundskolan fram till 2032.

Exploateringskontoret, SISAB och AB Stockholmshem är överens om att befintlig skola på platsen kan ha kvar sin verksamhet fram till sommaren 2029, utifrån projektets perspektiv. Detta för att möjliggöra att så många som möjligt av barnen som går i skolan i dagsläget hinner gå ut årskurs 5 utan att behöva byta skola.

Projektet ska främja att barn fortsatt 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. 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.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen, där den nya kvartersgatans tillgänglighet är en viktig del i det arbetet. 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 ianspråkta. Naturvärden inom den markanvisade området bedöms vara begränsade.

Tidig miljöbedömning

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

- tillgång till rekreation
- påverkan på den övergripande grön- och blåstrukturen
- påverkan på stads- och /eller landskapsbild
- påverkan på ekologiska värden
- risk för sulfidförande berg

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytor inom markanvisningsområdet är till större delar ianspråktaga av skolan, genom bebyggelse eller genom hårt slitna fältskikt som använts som skolgård. Grönytor på platsen karaktäriseras av yngre tallskog och naturvärdena bedöms vara begränsade.

Platsen ingår i ett enligt översiktsplanen större område för regionalt spridningssamband och ingår även i ESBO, spridningszon. Den tidiga ekologiska bedömningen som kontoret tagit fram visar dock på att effekterna av en exploatering i området får begränsade ekologiska effekter.

Både ekologisk och rekreativ grönkompensation kommer göras inom projektet. Påverkan på befintliga värden och möjlig kompensation kommer utredas och föreslås under planarbetet.

Platsen har i dagsläget rekreativa värden och används som utsiktsplats, naturvistelse och naturlek. För att kompensera de värden som eventuellt går förlorade bör det inom projektet utredas hur tillgängligheten till platsen kan stärkas och hur platsens karaktär och sociotopvärden med naturlek med mera kan bevaras. Detta kan bland annat göras genom anläggning av stråk, rójning av siktlinjer och tillskapa platser för vistelse.

Bebyggelsens eventuella påverkan på ESBO, spridningssamband och övriga naturvärden kommer utredas inom planarbetet. Ekologiska kompensationsåtgärder kommer behövas om växtligheten påverkas av bebyggelsen. Förslag på kompensationsåtgärder kommer att tas fram under planarbetet.

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 tre år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

Efter att planen har genomfört samråd kommer exploateringskontoret att ta fram ett förnyat inriktningsbeslut som exploateringsnämnden kan fatta beslut kring. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2028.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2029.

Risker och osäkerheter

Området ligger inom Stockholm Vatten och Avfalls, SVOAs kombinerade ledningsnät för dagvattenssystemet. Det finns viss risk att ledningsnätet har kapacitetsbegränsningar som innebär att SVOA behöver göra kapacitetshöjande investeringar innan ny bebyggelse kan anslutas. Kontoret har en dialog med SVOA och är överens om att utreda frågan under planprocessen.

Under förutsättningen att bostäderna blir Stockholmshus ska bilparkering lösas inom kvartersmark utan krav på underjordiskt garage. Hur markparkering ska utformas kommer att utredas under planarbetet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen. Kontoret har också haft en löpande dialog med SISAB gällande den befintliga skolan och deras verksamhet.

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

Markanvisningen innehåller 12 lägenheter med särskild service enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) då socialförvaltningen har uttryckt behov av dessa. 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.

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

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal