

Handläggare
Kajsa Jonsson
08-508 264 98**Till**
Exploateringsnämnden
2026-11-05

Projekt Stångholmsbacken i Vårberg. Reviderat genomförandebeslut samt beslut om avbrytande av delar av projektet och förgäveskostnader

Förslag till beslut

1. Exploateringskontoret godkänner för sin del förslag till avbrytande och förgäveskostnader för del av projekt Stångholmsbacken och föreslår att kommunfullmäktige godkänner avbrytande av del av projekt Stångholmsbacken och att förgäveskostnaderna avseende delar av projektet resultatförs i exploateringsnämndens årsbokslut 2026, värde 24 628 956 kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2 som del av projekt Stångholmsbacken till en projektutgift om 2,3 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 98
Växel 08-508 276 00
kajsa.jonsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Jenny Linné
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet avser ett reviderat genomförandebeslut för projekt Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen. Genomförandet föreslås återupptas för kvarteret Stångholmen 1 medan resterande delar av projektet föreslås avbrytas. Projektet omfattar en detaljplan som har vunnit laga kraft och som möjliggör för cirka 500 bostäder och en förskola. Projektet pausades 2025 eftersom flera byggaktörer saknade ekonomiska förutsättningar att påbörja utbyggnaden och beroenden mellan detaljplanens olika delar förhindrade ett etappvis genomförande.

För Stångholmen 1 har exploateringskontoret därefter bedömt att det finns förutsättningar för ett fristående genomförande. Befintlig kontorsbyggnad rivs och ersätts med två flerbostadshus med cirka 90 hyresrätter och en lokal i bottenvåningen. Sex av lägenheterna ska ingå i en gruppbofastad enligt LSS. Staden behöver inte göra några investeringar i allmän plats till följd av exploateringen. Byggstart planeras till 2028 och första inflyttning bedöms ske 2030.

Överenskommelse om exploatering med Stångholmens Fastigheter AB, som är befintlig tomträttshavare, tecknas på delegation. Storsala AB, som har ingått avtal om att förvärva Stångholmens Fastigheter AB, är solidariskt ansvarigt för åtaganden och förpliktelser enligt överenskommelsen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för genomförandet av Stångholmen 1 redovisar ett positivt nettonuvärde om 2 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,3 miljoner kronor.

För resterande delar av projekt Stångholmsbacken bedömer kontoret att det saknas förutsättningar för ett genomförande inom nära förestående framtid och föreslår därför att dessa delar avbryts. Upparbetade utgifter för de delar som inte fullföljs uppgår till cirka 25,9 miljoner kronor och hanteras som förgäveskostnader. Avbrytandet påverkar inte den gällande detaljplanen och de tillskapade byggrätterna finns kvar för ett eventuellt framtida genomförande.

Exploateringskontoret bedömer att Stångholmen 1 har goda förutsättningar att genomföras fristående från övriga delar av detaljplanen och utan investeringar i allmän plats.

Genomförandet innebär att en del av den tidigare pausade bostadsutbyggnaden kan återupptas och ligger i linje med stadens inriktning att prioritera genomförbara projekt inom Fokus Skärholmen. Tillsammans med utvecklingen av de närliggande parkmiljöerna bidrar projektet till den fortsatta utvecklingen av området.

Bakgrund till beslut

Projekt Stångholmsbacken är en del av Fokus Skärholmen och ligger i stadsdelen Vårberg. Projektet omfattar genomförandet av *detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd* (Dp 2017-00513). Detaljplanen vann laga kraft den 11 november 2022 och möjliggör cirka 500 bostäder i flerbostadshus samt en ny förskola. Merparten av den nya bebyggelsen möjliggörs inom befintliga tomträtter.

Genomförandet av detaljplanen planerades ursprungligen som ett sammanhållet projekt för samtliga kvarter med flera byggaktörer. Kommunfullmäktige godkände den 25 april 2022 överenskommelser om exploatering med berörda byggaktörer samt ett genomförandebeslut. Utbyggnaden förutsatte bland annat rivning av befintliga byggnader, omläggning av ledningar samt ombyggnad av gator och annan allmän plats. Detaljplanens olika delar har inbördes beroenden, både mellan kvarteren och mellan kvartersmark och allmän plats, vilket innebär att flera delar behöver genomföras samordnat för att utbyggnaden ska vara möjlig.

Efter genomförandebeslutet gick projektet in i genomförandeskede och staden påbörjade detaljprojektering av allmän plats. Projekteringen hade nått granskningsskedet när det i dialog med byggaktörerna framkom att flera byggaktörer saknade ekonomiska förutsättningar att påbörja sina delar av utbyggnaden. Projekteringen av allmän plats avbröts därför under våren 2024. På grund av beroenden inom projektet kunde utbyggnaden inte fortsätta enligt den planering som låg till grund för genomförandebeslutet. Staden avvaktade därför även med de planerade investeringarna i allmän platsmark.

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025 om ett reviderat genomförandebeslut som innebar att projektet pausades i avvaktan på förändrade förutsättningar för genomförande. I samband med beslutet godkändes även tilläggsavtal med berörda byggaktörer, utom SISAB, som innebar att överenskommelserna

om exploatering för bostadsutbyggnad upphörde att gälla. Överenskommelsen om exploatering med SISAB avseende förskolan kvarstår och bedöms kunna genomföras oberoende av övriga delar av projektet.

Efter pausbeslutet har kontoret undersökt vilka delar av detaljplanen som kan genomföras oberoende av övriga delar och utan omfattande investeringar i allmän plats eller större ledningsomläggningar. Vissa åtgärder inom planområdet har då kunnat genomföras eller drivas vidare separat.

Lillholmsparken är en lekpark som planerades inom projektet som har brutits ut och genomförs som ett separat projekt inom ett parkområde sydöst om korsningen Vårholmsbackarna/Stångholmsbacken. Parkens utformning har bearbetats i syfte att minska genomförandekostnaden. Projektet finansieras genom ett samordnat investeringsprogram för prioriterade ytterstadsområden.

Den befintliga kvartersparken Stångholmsparken, som vid ett genomförande av detaljplanen är avsedd att tas i anspråk för bebyggelse, rustades upp under 2025 av exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen med stadens trygghetsinvesteringsmedel. Upprustningen gjordes för att förbättra den befintliga parkmiljön när den planerade exploateringen inte längre hade någon fastställd tidplan för genomförande.



Figur 1: Ortofoto över Stångholmsbacken med fastigheten Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2 markerad med röd begränsningslinje, Stångholmsparken med heldragen grön linje samt Lillholmsparken med streckad grön linje.

För kvarteret Stångholmen 1 finns en byggaktör med intresse av att gå vidare med bostadsutbyggnaden. Kontoret har därför utrett möjligheten att genomföra kvarteret fristående från övriga delar av projektet och bedömer att detta är möjligt.

Exploateringsnämnden beslutade den 21 maj 2026 om markanvisning för bostäder inom Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2 till Stångholmens Fastigheter AB, som innehar tomträtten till Stångholmen 1. Storsala AB har ingått avtal om att förvärva Stångholmens Fastigheter AB och är solidariskt ansvarig med Stångholmens Fastigheter AB för fullgörandet av åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och kommande överenskommelse om exploatering. Markanvisningen innebär att denna del av detaljplanen kan genomföras oberoende av resterande delar av projektet.

Förslag till revidering av projekt Stångholmsbackens genomförandebeslut i detta tjänsteutlåtande innebär att genomförandet återupptas för kvarteret Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2. Återstående delar av projektet föreslås avbrytas och tillhörande kostnader bokföras som förgäveskostnader enligt beskrivning längre fram i ärendet.

Tidigare beslut

Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (fastigheterna Stångholmen 1, Krokholmen 1 mfl) i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen, Dp 2017-00513-54, vann laga kraft den 11 november 2022.

Stångholmsbacken är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen som berör Stångholmsbacken.

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Datum	Nämnd/KF	Beskrivning
2015-10-27	ExpIK	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	SbN	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	ExpIN	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.

Utöver ovanstående beslut har markanvisningar och överenskommelser om exploatering inom projektet Stångholmsbacken beslutats enligt tabell nedan.

Tidigare beslut Stångholmsbacken

Datum	Nämnd/KF	Beskrivning
2017-10-12	ExpIN	Dnr 2017-01848. Markanvisning för bostäder inom Stångholmen 1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB. Inom Stångholmen 2 till Olov Lindgren AB. Inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del av Skärholmen 2:1 till M2 Asset Management AB. Inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB och M2 Asset Management AB.
2018-04-19	ExpIN	Dnr E2017-01848. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hasselholmen 1 i Vårberg till Brf Hasselholmen 1
2019-02-14	ExpIN	Dnr 2018-04517. Markanvisning för förskola inom fastigheterna Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Skolfastigheter i Stockholm AB
2020-11-12	ExpIN	Dnr E2020-04120. Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Stångholmen 1 till Stångholmens Fastigheter AB. Inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del av Skärholmen 2:1 till M2 Asset Management AB. Inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Stångholmens Fastigheter AB och M2 Asset Management AB. Inom fastigheten Hasselholmen 1 till BRF Hasselholmen 1. Samtliga i Vårberg.
2022-04-25	KF	Dnr E2020-04112 Överenskommelser om exploatering avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.
2025-06-16	KF	Dnr E2025-00402 Reviderat genomförandebeslut samt tillägg till överenskommelser om exploatering avseende projekt Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen. (Pausbeslut)
2026-05-21	ExpIN	E2026-00949 Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Stångholmen 1 och Stångholmen 2 i Vårberg till Stångholmens Fastigheter AB

Genomförande av Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2

Genomförande av kvarteret Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2 innebär att befintlig kontorsbyggnad med gammal panncentral rivs och ersätts av två flerbostadshus med cirka 90 hyresrätter samt en lokal för centrumändamål i bottenvåning. Detta är i enlighet med intentionerna i den antagna detaljplanen. Bolaget har efter överenskommelse med socialnämnden åtagit sig att möjliggöra en gruppbostad med totalt sex stycken lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen. Expertrådet har godkänt ärendet för avgäld för bottenvåningslokal den 12 maj 2026 (dnr E2026-00421).

Staden har inga investeringar i allmän plats kopplat till genomförandet men kommer bevaka anslutnings- och återställandearbeten i anslutande allmän platsmark.

Överenskommelse om exploatering med bolaget tecknas på delegation.

Orsak till avbrytande av resterande delar av projektet

Det har gått mer än två år sedan detaljprojekteringen av allmän plats avbröts. Sedan dess har det inte framkommit några förändrade förutsättningar för att återuppta projektet enligt tidigare genomförandeplanering. Med undantag för byggaktören för Stångholmen 1 har berörda byggaktörer inte visat intresse för att återuppta sina respektive delar.

Kontoret har fortsatt undersöka möjligheterna att genomföra enskilda delar mer fristående från projektet som helhet. Stångholmen 1 är den enda del där det har varit möjligt att hitta en lösning för ett fristående genomförande och där berörd byggaktör visar en vilja att gå vidare. Resterande bostadsbebyggelse inom planområdet har många beroenden mellan kvarteren som gör det svårt att dela upp i mindre, fristående etapper.

Kontoret bedömer därför att resterande delar av projektet inte kan återupptas inom en nära framtid och föreslår att dessa avbryts.

Avbrytandet innebär inte någon förändring av detaljplanen, som fortsatt gäller och medger framtida utveckling inom området. De byggrätter som detaljplanen medger finns därmed kvar för

framtida exploatering. Vid ett eventuellt framtida genomförande av ytterligare delar av detaljplanen behöver omfattningen och utformningen av åtgärder på allmän plats prövas på nytt. Inriktningen bör vara ett mer kostnadseffektivt genomförande där beroendena mellan olika delar av utbyggnaden så långt som möjligt minskas.

Kontoret bedömer därför att det arbete som hittills lagts ned på utredning och projektering av allmän plats inte längre kan ligga till grund för ett framtida genomförande. Upparbetade utgifter för detta arbete, inklusive kontorets egen tid, föreslås därför kostnadsföras som förgäveskostnader.

Hantering av förgäveskostnader

Med anledning av att del av projektet avbryts utgör de utgifter, som avser de delar som inte är möjliga att fullfölja, förgäveskostnader om 25 874 578 kronor. Av dessa har 1 245 622 kronor redan resultatförts som ej aktiverbara utgifter.

Förgäveskostnaderna avser främst konsultkostnader och exploateringskontorets egen personal för utredning och projektering av allmän plats. Projekteringen omfattade systemhandling, en reviderad systemhandling med kostnadsbesparande åtgärder samt detaljprojektering för förfrågningsunderlag. Detaljprojekteringen avbröts i granskningsskedet innan förfrågningsunderlaget var färdigställt.

Förgäveskostnader som inte resultatförts tidigare tas upp i exploateringskontorets redovisning för 2026.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Detta ärende avser ett reviderat genomförandebeslut för projekt Stångholmsbacken.

Kommunfullmäktiges ursprungliga genomförandebeslut den 25 april 2022 omfattade utbyggnad av hela detaljplaneområdet och projektutgifter om 215,1 miljoner kronor. I samband med att projektet pausades 2025 reviderades projektbudgeten till 26,4 miljoner kronor, varav 25,8 miljoner kronor avsåg redan upparbetade utgifter. Resterande budget avsåg arbete inför en eventuell återstart av projektet.

Genom förslag till beslut i detta utlåtande begränsas det fortsatta genomförandet av projekt Stångholmsbacken till kvarteret

Stångholmen 1, omfattande fastigheten Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2. Av hittills upparbetade utgifter kvarstår de som avser kvarteret Stångholmen 1 i projektet. Övriga utgifter avser de delar som föreslås avbrytas och kostnadsförs som förgäveskostnader enligt ovan.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet av kvarter Stångholmen 1 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 aktuell del av projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 2 miljoner kronor motsvarande 41 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Fastigheten Stångholmen 1 är sedan tidigare upplåten med tomträtt till bolaget och kommer fortsatt upplåtas med tomträtt.

De sammanlagda projektkostnaderna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,3 miljoner kronor, varav 0,6 miljoner kronor är kostnader före år 2026, det vill säga redan nedlagda kostnader.

Stadens kostnader för genomförande av kvarteret Stångholmen 1 avser projektledning, byggprojektledning, byggledning, besiktning samt granskning och uppföljning under genomförandet. Staden har inga utgifter för anläggningar i allmän plats med anledning av exploateringen. Bolaget bekostar även erforderliga ledningsomläggningar, anslutningsavgifter för eventuellt tillkommande serviser, återställning och anslutning till befintlig gata samt den fastighetsbildning som krävs för ombildning av Stångholmen 1.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 40 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre².

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 2,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Kostnader	0,0	-0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-2,3
Intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettokostnad (-) /-intäkt	0,0	-0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-2,3
Försäljningsintäkt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden efter genomförandet bedöms påverkas marginellt.

Projektet innehåller inga aktiverbara utgifter och ger därmed inte upphov till kapitalkostnader.

Intäkterna för tillkommande tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,3 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Den huvudsakliga ekonomiska osäkerheten i genomförandet bedöms vara omfattningen av stadens resursbehov för granskning, samordning och uppföljning under byggskedet. I

projektets utgiftsprognos har detta beaktats genom riskpåslag på tidsåtgång i projektet och i bedömningen av projektets genomförandetid. Några andra väsentliga ekonomiska osäkerheter som bedöms påverka projektets kalkyl har inte identifierats.

Slutsats ekonomi

Projektets återstående ekonomiska omfattning är liten och utgifterna bedöms kunna finansieras inom nämndens budget. Stångholmen 1 kan genomföras fristående från övriga delar av detaljplanen och utan investeringar i allmän plats. Genomförandet innebär därmed att en del av den planerade bostadsbebyggelsen kan realiseras utan ytterligare kommunala investeringar. Osäkerheten i det fortsatta genomförandet bedöms som låg.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet Stångholmsbacken ingår i satsningen Fokus Skärholmen. I stadens budget anges att nämnden ska prioritera genomförbara projekt inom Fokus Skärholmen och arbeta med en långsiktig utbyggnadsstrategi. Detta är också i linje med översiktsplanens mål om att rikta satsningar till fokusområden.

Genomförandet av kvarteret Stångholmen 1 innebär att en del av det tidigare pausade projektet Stångholmsbacken kan återupptas. Projektet bidrar till detaljplanens mål om att utveckla området med nya bostäder och en mer kvalitativ och socialt hållbar stadsmiljö. Exploateringen innebär att en befintlig tomträtt omvandlas till ett bostadskvarter med cirka 90 hyresrätter och lokal i bottenvåning mot gatan. Befintlig byggnad inom tomträtten är tomställd. Projektet bidrar därmed till ett tillskott av bostäder och en mer levande stadsmiljö i området.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 90 lägenheter i hyresrätt. I stadsdelen Vårberg utgörs 72 procent av de befintliga bostäderna av hyresrätter, vilket innebär att projektet inte bidrar till en ökad blandning av upplåtelseformer. Kontoret bedömer dock att det i nuläget saknas genomförandemässiga förutsättningar för bostadsrätter inom kvarteret. Hyresrätter bedöms dock ge förutsättningar för att genomföra denna del av

detaljplanen. På platsen finns i dag en tomställd kontorsbyggnad som enligt detaljplanen ska rivas och ersättas med bostadsbebyggelse.

Tidigare överenskommelse om exploatering med Olov Lindgren AB inom Stångholmen 2 omfattade sex bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Eftersom genomförandet av övriga delar av detaljplanen för närvarande är pausat kommer dessa bostäder i stället att inrymmas inom Stångholmen 1. Tillskottet av LSS-bostäder bidrar till att tillgodose det lokala behovet av särskilda boendeformer.

Social hållbarhet

Projektet Stångholmsbacken ingår i satsningen Fokus Skärholmen, som är ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Den aktuella detaljplanen har tagits fram med stöd av stadsbyggnadsstrategier för social hållbarhet.

Projektet bidrar till att genomföra delar av dessa intentioner genom att tillföra nya bostäder och en bottenvåningslokal mot gatan. Fler bostäder och entréer mot gaturummet bidrar till ökad befolkningstäthet och mer aktivitet i området, vilket bedöms kunna stärka stadslivet och upplevelsen av trygghet i de offentliga rummen.

Bolaget har åtagit sig att genomföra tre konkreta åtgärder som stärker den sociala hållbarheten i enlighet med Fokus Skärholmens effektmål och biläggs till överenskommelsen om exploatering. Åtaganden kommer under genomförandet följas upp i Uppföljningsportalen.

Jämställdhet och trygghet

Barn- och jämställdhetsperspektiv har beaktats i arbetet med detaljplanen. Planen bedöms bidra till tryggare och mer befolkade stadsrum genom fler bostäder, lokaler i bottenvåning och bebyggelse med entréer mot gatan. Det bedöms kunna bidra till ökad aktivitet i gaturummet och en tryggare stadsmiljö.

Under byggtiden ska bolaget arbeta för att minimera störningar för boende och vidta åtgärder för att upprätthålla tryggheten i området. Arbetet omfattar bland annat trygghetsronder, löpande samordning med staden och deltagande i stadsdelsförvaltningens forum för platssamverkan.

Barn

I arbetet med detaljplanen har barnrättsperspektivet belysts och beaktats genom en integrerad barnkonsekvensanalys.

Genomförandet av Stångholmen 1 bedöms inte försämra barns och ungas tillgång till lek- och vistelsezoner i området.

Intilliggande Lillholmsparken planeras vara färdigställd innan kvarteret Stångholmen 1 och Stångholmsparken har rustats upp med bland annat förbättrade lek- och vistelsezoner.

Tillgänglighet

Planeringen av den yttre miljön sker 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.

Miljömässig hållbarhet

Exploateringen innebär att redan ianspråktagen mark används mer effektivt genom att en befintlig verksamhetsfastighet omvandlas till bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafikknära läge. Förutsättningarna för återbruk av material från den befintliga byggnaden har utretts översiktligt. Möjligheterna till återbruk kommer att studeras närmare av byggaktören i samband med detaljprojekteringen.

Miljöfrågor har utretts inom ramen för detaljplanearbetet. Kontorets bedömning är att exploateringen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen innebär att redan ianspråktagen kvartersmark utvecklas och någon kompensation för grönyta bedöms därför inte vara aktuell. Inom fastighetens norra del finns träd som omfattas av särskild bevarandebestämmelse i detaljplanen. Även träd på allmän plats i anslutning till fastighetsgränsen ska skyddas under genomförandet, vilket regleras och förenat med vite i överenskommelsen om exploatering med bolaget.

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

Bolaget planerar sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms ha begränsade genomföranderisker eftersom detaljplanen har vunnit laga kraft och exploateringen huvudsakligen avser redan ianspråktagen kvartersmark. Genomförandet av Stångholmen 1 är inte beroende av att övriga, för närvarande pausade delar av detaljplanen genomförs.

En viktig förutsättning för genomförandet är samordningen av byggaktörens anslutningsarbeten till stadens allmänna plats. För att minska risken för påverkan på tidplan och befintliga funktioner har genomförandet av anslutningsarbetena tydliggjorts i en särskild beskrivning av process, omfattning och ansvar som bilagts överenskommelsen om exploatering.

Kommunikation

Kontoret har samrått med socialförvaltningen om behovet av bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Sex stycken LSS-bostäder kommer att inrymmas inom Stångholmen 1.

Genomförandets påverkan på allmän plats har diskuterats med trafikkontorets ansvariga för gata och belysning. Dialogen har legat till grund för hur byggaktörens anslutningsarbeten och ansvar i förhållande till allmän plats regleras i överenskommelsen om exploatering.

Exploateringskontoret har även en löpande dialog med Skärholmens stadsdelsförvaltning inom ramen för utvecklingen av Lillholmsparken i direkt anslutning till projektet. Stadsdelsförvaltningen är positiv till den fortsatta utvecklingen av området.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att en del av det pausade projektet Stångholmsbacken nu kan genomföras. Utbyggnaden av Stångholmen 1 innebär ett tillskott om cirka 90 hyresrätter, däribland sex LSS-bostäder, och en lokal i bottenvåningen. Tillsammans med utvecklingen av de närliggande parkmiljöerna bidrar projektet till den fortsatta utvecklingen av området.

Projektet ligger i linje med stadens inriktning för Fokus Skärholmen och innebär att en redan ianspråktagen fastighet kan utvecklas för bostadsändamål.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal