

Genomförandebeslut samt överenskommelse om exploatering med försäljning för bostadsändamål inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen med Guldmyran nr 12 BRF, projekt Bordsvägen

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Gubbängen 1:1, projekt Bordsvägen, till en projektutgift om 80 mnkr, projektinkomst om 1,6 mnkr samt en försäljningsinkomst om 98,3 mnkr.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.
3. Försäljning av del av fastigheten Gubbängen 1:1 till Guldmyran nr 12 BRF med en preliminär köpeskilling om cirka 98,3 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Bordsvägen avser genomförande av detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1, vid Bordsvägen-Herrhagsvägen. Planområdet utgörs idag till stora delar av parkmark mellan Gubbängens flerbostadshus och Tallkrogens småhusbebyggelse.

Planförslaget möjliggör cirka 90 nya bostäder och en verksamhetslokal. Kistvägen byggs om och får en genare anslutning till Herrhagsvägen. Ett befintligt dagvattenmagasin flyttas och parken i anslutning till Bordsvägen rustas upp. Den föreslagna bebyggelsen ramar in det kvarvarande parkrummet som utvecklas med en ny lekplats och nya vistelseytor. Planförslaget innebär att parkmark och ett antal träd med ekologiska och estetiska värden tas bort. Nya träd planteras i parken, på bostadsgårdarna och i trädallén utmed Herrhagsvägen.

Herrhagsvägens breda grönremsa för alléträd bevaras och förlängs. Gångbanan breddas. Kistvägen får en ny och förkortad anslutning till Herrhagsvägen, för att ge plats för bostäderna.

Projektet kommer även att ge ett positivt tillskott till stadens ekonomi.

Bilaga

Bilaga – Överenskommelse om exploatering, dnr KS 2025/969-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 12 november 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut
2. Därutöver anföra följande:

Projektet möjliggör cirka 90 nya bostäder och en verksamhetslokal vid Bordsvägen-Herrhagsvägen i Gubbängen. Strukturen omfattar två lamellhus längs Herrhagsvägen och ett gavelställt lamellhus vid Bordsvägen. Kistvägen byggs om och får en genare anslutning till Herrhagsvägen Sverigedemokraterna motsätter sig exploateringen på den förslagna platsen. Ingreppet innebär en ovarsam förtätning som förstör området.

Ärendet

Projektet Bordsvägen avser genomförande av detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1, vid Bordsvägen-Herrhagsvägen, i stadsdelarna Gubbängen och Tallkrogen (Dp 2020-04764). Planområdet utgörs idag till stora delar av parkmark i ett strategiskt läge mellan Gubbängens flerbostadshus och Tallkrogens småhusbebyggelse.

Planförslaget möjliggör cirka 90 nya bostäder och en verksamhetslokal. Bebyggelsen utgörs av tre lamellhus, varav två längs Herrhagsvägen och ett vid Bordsvägen. Verksamhetslokalen med möjlighet för uteservering placeras vid gathörnet Bordsvägen-Herrhagsvägen och kan bli en ny målpunkt. Kistvägen byggs om och får en genare anslutning till Herrhagsvägen. Ett befintligt dagvattenmagasin flyttas och parken i anslutning till Bordsvägen rustas upp. Den föreslagna bebyggelsen ramar in det kvarvarande parkrummet som utvecklas med en ny lekplats och nya vistelseytor. Planförslaget innebär att parkmark och ett antal träd med ekologiska och estetiska värden tas bort. Nya träd planteras i parken, på bostadsgårdarna och i trädallén utmed Herrhagsvägen.

Exploateringsnämnden fattade ett reviderat inriktningsbeslut för projektet i november 2024. De sammanlagda projektutgifterna beräknades då uppgå till 77 mnkr, projektinkomsterna till 1,5 mnkr och försäljningsinkomsterna till 98,3 mnkr. Det ursprungliga inriktningsbeslutet fattades i mars 2016 i samband med beslut om markanvisning för bostäder till Wallenstam AB och dotterbolaget Guldmyran nr 12 BRF.

Exploateringsnämnden har tillsammans med Guldmyran nr 12 BRF tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som reglerar ansvar i genomförandet av projektet (bilaga 1 till utlåtandet). Guldmyran nr 12 BRF är ett helägt dotterbolag till Wallenstam AB. Wallenstam AB garanterar samtliga förpliktelser i avtalet genom proprieborgen. Överenskommelsens giltighet är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 december 2025.

Enligt överenskommelsen ska mark för bostäder överlåtas för 13 000 kronor per kvm ljus BTA i prisläge mars 2016. Mark för lokaler ska överlåtas för 4 400 kronor per kvm BTA, i prisläge augusti 2024. Markpriserna indexregleras fram till tillträdesdagen. Exploateringsnämndens expertråd godkände värderingen i april 2025.

För att hantera genomförandet och undvika att bolaget skadar ett nytt dagvattenmagasin ska staden genomföra schakt inom bolagets fastighet för att skapa en buffertzona mot magasinet. Utgångspunkten är att stadens inledande entreprenad kommer att ta 1,5 år. Därefter kan bolaget tillträda marken. I övrigt innehåller avtalet sådant som är vedertaget för överenskommelser om exploatering inom staden.

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter beräknas uppgå till cirka 80 mnkr, varav 6,8 mnkr är redan upparbetade utgifter. Utgifterna avser främst flytt av väg, ledningar, transformatorstationer och dagvattenmagasin samt trädplantering och anläggande av park. Av de totala projektutgifterna utgör 3 miljoner utgifter som

redovisas som drift. Projektinkomsterna beräknas uppgå till 1,6 mnkr och utgörs av ersättningar från ledningsägare. Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till cirka 98,3 mnkr och reavinsten till 96,4 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 23 mnkr. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 122 procent.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Gubbängen 1:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Bordsvägen och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 80 miljoner kronor, en projektinkomst om 1,6 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 98,3 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Gubbängen 1:1 till Guldmyran nr 12 BRF för en preliminär köpeskilling om cirka 98,3 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 april 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

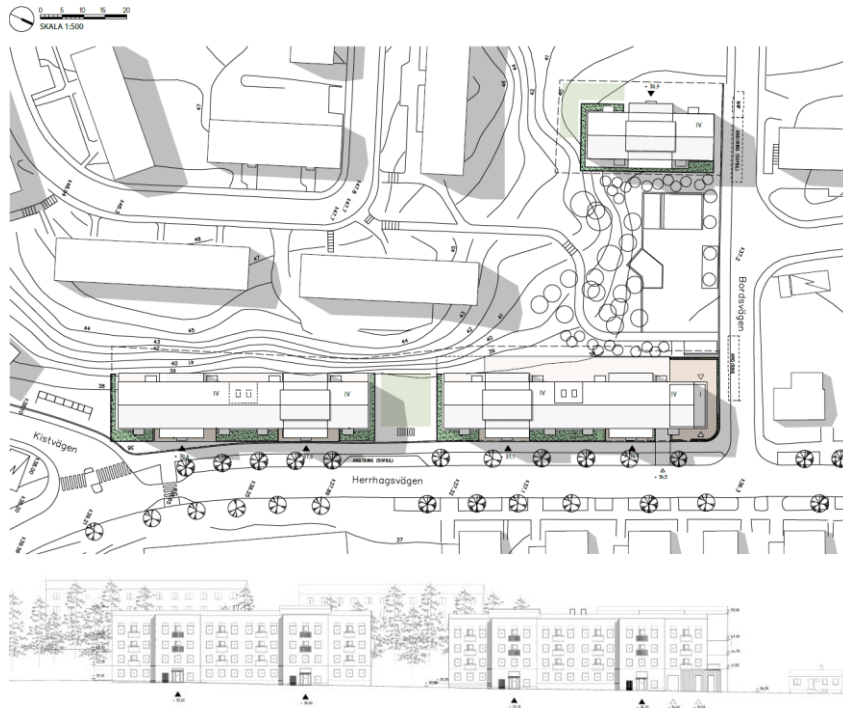
Wallenstam AB och dotterbolaget Guldmyran nr 12 BRF ansökte om markanvisning inom fastigheten Gubbängen 1:1 vid Bordsvägen/ Herrhagsvägen i Gubbängen. Bolaget fick markanvisning genom beslut i exploateringsnämnden 2016-03-08 då även inriktningsbeslut togs. Den ursprungliga markanvisningen omfattade cirka 60 lägenheter och var en direktanvisning som motiverades med att bolaget uppvisade ett väl genomarbetat förslag som var anpassat till omgivningen.

I arbetet med projektet har ursprungsidén utvecklats så att den omfattar cirka 90 lägenheter om cirka 7 200 m² BTA. Detta möjliggörs genom att Kistvägen och en elnätsstation flyttas. Ett reviderat inriktningsbeslut och tilläggsmarkanvisning togs i exploateringsnämnden 2024-11-07.

Planområdet ligger i den norra delen av Gubbängen, på gränsen till Tallkrogen. I söder innefattar området en del av Kistvägen som löper parallellt med och ansluter till Herrhagsvägen. Kistvägen och Herrhagsvägen är även sammankopplade med trappor i söder. Inom området finns en elnätsstation och en återvinningsstation. Tallkrogens småhusbebyggelse ansluter i norr med enplanshus med trädgårdar och förgårdsmark.

Projektet möjliggör cirka 90 lägenheter i tre lamellhus. Två lamellhus placeras med långsidorna mot Herrhagsvägen och ett mindre lamellhus placeras med gaveln mot Bordsvägen. Byggnaderna utförs i fyra våningar med flacka sadeltak och relativt smala gavlar samt utskjutande fasaddelar vid de fem trapphusen. Parkering placeras i ett garage under bebyggelsen utmed Herrhagsvägen. En mindre verksamhetslokal med möjlighet för uteservering placeras vid gathörnet Bordsvägen-Herrhagsvägen och kan bli en ny målpunkt.

Skisserna visar i stora drag detaljplanens förslag till projektets utformning. Två nya bostadshus mot Herrhagsvägen, längst ner i bilden och ett hus mot Bordsvägen till höger i bilden.



De nya bostadshusen ramar in den allmänna parken tillsammans med en bevarad naturslänt. Parken utvecklas med nytt innehåll. Lekplatsens inre rum möbleras med ny lekutrustning, sittplatser och bord. I parkens södra del föreslås den befintliga terrängen nyttjas med en rutschkana från en platå på berget. Lekplatsen består framförallt av naturliga material som stenmjöl och fallskydd av sand, men med anpassning för ökad tillgänglighet med inslag av gummiastfalt.



Översikt över utformningsförslag för parken



Bilden ovan visar parken med sin nya inramning av bostadshus, sedd från Getfotsvägen

Herragsvägens körbanebredd föreslås kvarstå med 7–7,5 meters bredd. Därutöver bevaras och förlängs den 3 meter breda grönremsan för alléträd. Gångbanan breddas från 1,8 meter till 2,5 meter samt en stödremsa på 0,25 meter. Befintlig gångbana och grönyta på gatans nordöstra sida bevaras.

Kistvägens anslutning till Herragsvägen flyttas cirka 60 meter söderut för att möjliggöra de nya bostäderna. Anslutningen anpassas för att möjliggöra en ny placering av en elnätsstation och en återvinningsstation för förpacknings- och tidningsinsamling. Flytten av Kistvägen innebär en brantare lutning jämfört med nuläget. Med strax under 5 procents lutning anses förhållandena godtagbara ur tillgänglighetssynpunkt.

Utmed Bordsvägen planeras angöringsplatser längs gatan för den nya bebyggelsen. Vid det västra bostadshuset föreslås en parkeringsplats för rörelsehindrade och en angöringsplats för sophämtning. Körbanans bredd föreslås motsvara nuvarande med 6 meters bredd och därutöver anläggs en trottoar på 2,5 meter.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut med markanvisning togs 2016-04-14 i exploateringsnämnden; Dnr E2016-00908.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2020-05-28.

Markanvisningen har därefter förlängts löpande genom delegationsbeslut i tvåårsintervaller. En förlängning gjordes på grund av osäkert marknadsläge med ett år, Dnr E2022-04747.

Nuvarande förlängning av markanvisningsavtalet har gjorts med två år och är giltig till 2026-04-14; Dnr E2022-04747-2.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om inriktning inför granskning den 21 januari 2023.

Exploateringsnämnden fattade ett reviderat inriktningsbeslut och tilläggsmarkanvisning 2024-11-07.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen om exploatering tecknas med BRF Guldmyran 12 som är ett helägt dotterbolag till Wallenstam AB. Guldmyran 12 benämns i detta tjänsteutlåtande fortsättningsvis Bolaget. Wallenstam AB garanterar samtliga förpliktelser i avtalet genom proprieborgen.

Överenskommelsen omfattar försäljning av mark för cirka 7 200 m² ljus BTA bostäder för 13 000 kronor per m² ljus BTA. Priset är indexreglerat med prisläge mars 2016. Vidare omfattar överenskommelsen försäljning av mark för cirka 80 m² lokalyta för 4 400 kronor per m² BTA. Priset är indexreglerat med prisläge augusti 2024.

Expertrådet har behandlat ärendet i april 2025.

För att hantera genomförandet och undvika att bolaget skadar ett nytt dagvattenmagasin regleras att staden ska genomföra schakt på bolagets fastighet för att skapa en buffertzona mot magasinet. Utgångspunkten är att stadens inledande entreprenad kommer att ta 1,5 år varefter bolaget kan tillträda marken.

I övrigt innehåller avtalet sådant som är vedertaget för överenskommelser om exploatering inom staden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 000 kronor per m² ljus BTA. Priset är indexreglerat med prisläge mars 2016. Vidare omfattar förvärvet lokalyta för 4400 kronor per m² BTA. Priset är indexreglerat med prisläge augusti 2024.

De utgifter för kommunala anläggningar som uppstår avser ombyggnad av befintlig infrastruktur och anläggningar. I kalkylen uppskattas andelen nybyggd allmän plats till 25 procent. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas därför marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

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 23 miljoner kronor motsvarande 314 000 kronor per ekvivalent lägenhet. (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).)

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,82.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 80 miljoner kronor, varav 6,8 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar och planering. Av de sammanlagda projektutgifterna utgör 3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av betalningar från ledningsägare.

Försäljningsinkomster som avser del av fastigheten Gubbängen 1:1 beräknas till 98,3 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 96,4 miljoner kronor.

De största projektutgifterna är flytt av Kistvägen, ledningsflytt inklusive transformatorstationer, flytt av dagvattenmagasin, trädplantering längs Herrhagsvägen och anläggande av ny park vid Bordsvägen.

Bolaget bekostar VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 982 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. (Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.) Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 122 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 80 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 1,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,8	-2,3	-15,8	-36,9	-12,0	-6,2	-80,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0	1,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-6,8	-2,3	-15,8	-35,3	-12,0	-6,2	-78,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	98,3	0,0	0,0	98,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto	-0,1	0,0	-2,2	0,0	0,0	0	totalt -3
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	max -1,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	max -1,9	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	96,4	0,0	0,0	0,0	totalt 96,4
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0

Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,1	0,0	94,2	0,0	-4,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	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		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte öka efter genomförandet.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 3 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 96,4 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns faktorer som kan påverka det ekonomiska utfallet för projektet. Det finns som i alla projekt med markförsäljning en risk kopplad till konjunkturförhållande och förändring i fastighetsprisindex. De största riskerna i projektet bedöms vara fördrade entreprenader. En kostnadsbedömning för anläggningarna har genomförts. Som komplettering har kostnadsuppskattningar inhämtats från de ledningsägande bolagen för ledningsflyttar och flytt av transformatorstationer där påslag gjorts för att få marginal i budgeten. Vidare finns det risktillägg på 20 procent i kalkylen för att ta höjd för osäkerhetsfaktorer.

Slutsats ekonomi

Bedömningen är att projektet kommer att ge ett positivt tillskott till stadens ekonomi. De åtgärder som ska genomföras avseende ledningsflyttar, ombyggnad av gator och park är väl utredda och av genomsnittlig komplexitet varför risken för oväntade fördyringar bedöms vara genomsnittlig jämfört med motsvarande projekt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- 6 000 bostäder i genomförandebeslut under 2025
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar

Den aktuella exploateringen avser 90 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1 659 lägenheter i hyresrätt och 1 353 lägenheter i bostadsrätt.

Lokaler

Exploateringen tillför en mindre lokal för caféverksamhet eller motsvarande till området vilket bedöms motsvara 1–2 arbetsplatser.

Social hållbarhet

Bedömningen är att förslaget bidrar till socialt värdeskapande stadsutveckling, vilket innebär att sociala värden på platsen tillförs och förstärks. Den SVA-analys som stadsplanerare tillsammans med projektledare gjort i samråd med landskapsarkitekter och trafikplanerare visar att projektet;

- Bidrar till en sammanhängande stad och att koppla samman Gubbängens villakvarter med flerbostadshus vilket motverkar den geografiska segregationen
- Skapar en attraktiv offentlig miljö genom en utveckling av parken. I direkt anslutning till parken skapas byggrätt för en lokal som kan användas till café eller motsvarande. Tanken är att parken och cafét ska komplettera och förstärka varandra så att en positiv synergi uppstår och blir en tydlig målpunkt för de boende.
- Förslaget bidrar till ökad trygghet genom att det bidrar till att öka befolkningen runt Herragsvägen och Bordsvägen med fler entréer mot dessa gator.

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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018–2022.

I Gubbängen är andelen som enligt trygghetsmätningen 2023 känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 21 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 14 procent.

Jämställdhetsbedömningen har legat till grund för arbetet med projektet och fokus har varit att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Barn

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området genom utbyggda gångbanor, ombyggnad och förbättring av park och lekplats.

Tillgänglighet

Planeringen av den yttre miljön har skett 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 har utretts 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

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav i enlighet med de energi- och materialkrav som gällde 2012–2017.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken, kapitel 6.

Planförslaget bedöms inte riskera att påverka recipienten och dess uppnående av miljökvalitetsnormerna för vatten negativt, utan snarare kunna bidra till en förbättring eftersom den nya bebyggelsen kommer att fördröja dagvatten i större utsträckning än vad naturmarken gör då denna mestadels utgörs av berg. För samtliga föroreningsämnen med undantag för fosfor och nickel beräknas en total minskning inom planområdet.

Endast små anpassningar av utformningen har behövt göras för att klara gällande riktvärden för buller.

Exploateringen och ombyggnationen av Kistvägen bedöms inte påverka nedströms områden negativt vid ett skyfall. Höjdsättning av nya byggnader görs så att skador på dessa undviks vid ett skyfall.

Föroreningar har påträffats inom området. Högst halter har noterats i Kistvägen och utgörs av PAH-haltig asfalt och PAH och aromater i underliggande massor. Förorenad jord och asfalt kommer att hanteras och omhändertas på erforderligt vis i samband med schakt.

Miljöbedömning

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte riskerar att påverkas negativt gällande luftkvalitet, närhet till miljöfarlig verksamhet eller närhet till högspänningsledning. Projektet påverkas inte av förhöjda vattennivåer. Övriga miljöaspekter (buller, sulfid,

markföroreningar, dagvattenhantering och skyfall) bedöms som hanterbara för den nya exploateringen och ombyggnationen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråkta delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande ekologiska värden.

För att minska påverkan på det aktuella områdets naturmiljö och för att skapa nya förutsättningar för biologisk mångfald föreslås en rad åtgärder i den ekologiska konsekvensbeskrivningen. Åtgärderna består av plantering av blommande och bärande träd och buskar samt perennrabatter i den planerade parkmiljön samt i nya gårdsmiljöer på blivande kvartersmark.

Kompensationsåtgärderna kommer att hanteras i den fortsatta projekteringen. Delar av den ekologiska kompensationen kan ske utanför planområdet om det bedöms göra större nytta eller vara mer lämpligt. Parkupprustningen är den största insatsen och utgör den grönkompensation som genomförs för de rekreativa värden som tas i anspråk.

Energihushållning

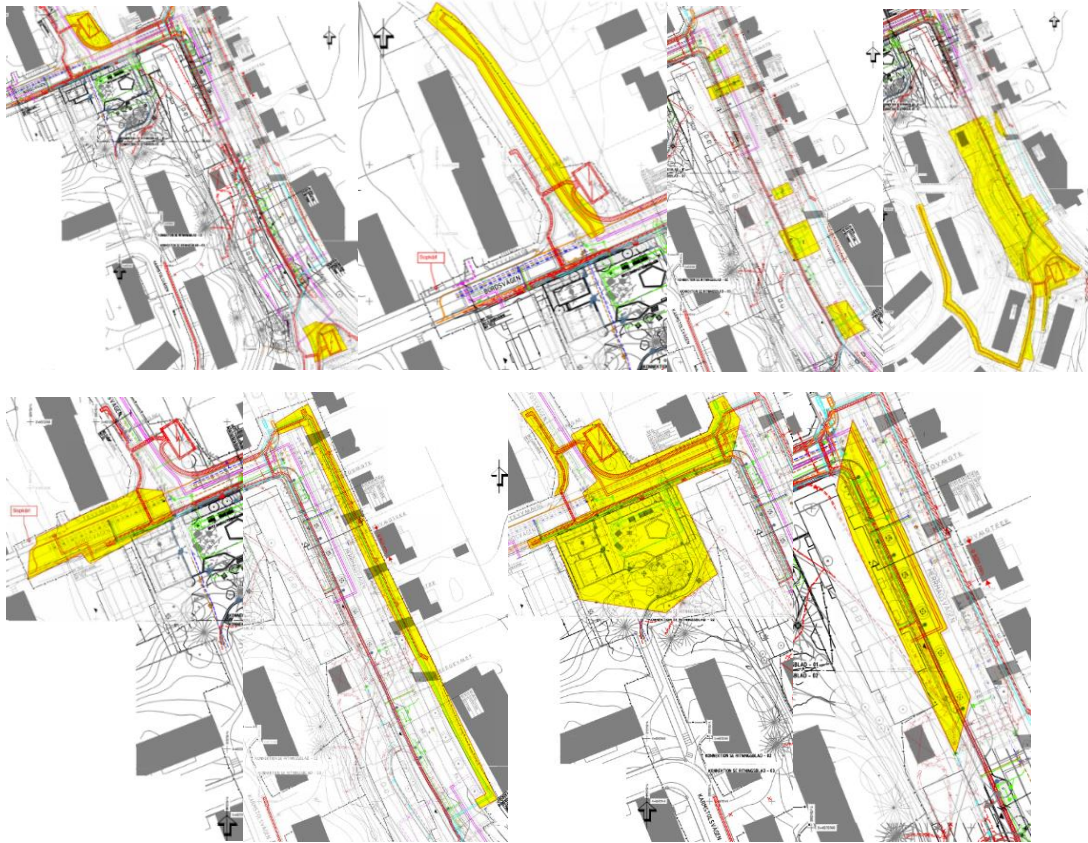
Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kilowattimmar per m² och år enligt Stockholms miljöprogram 2012–2015 "Hållbar energianvändning".

Genomförandefrågor

Tidplan

Genomförandet är indelat i olika skeden och inleds med stadens entreprenad som beräknas pågå i cirka 1,5 år.

3. Utförande av två nya nätstationer vid Bordsvägen och Herrhagsvägen som ska ersätta befintlig nätstation.
4. Omläggning av fjärrvärme i Getfotsvägen.
5. Nya VA-anlutningar läggs ner i Herrhagsvägen. Vid detta moment behöver Herrhagsvägen stängas av för genomfartstrafik.
6. Ombyggnad av Kistvägen och ledningsomläggning.
7. Fjärrvärme läggs om i Bordsvägen.
8. Fiber grävs ner i Herrhagsvägens nordöstra sida.
9. Ombyggnad av park, rivning – och nybyggnad av dagvattenmagasin.
10. Utförande av Herrhagsvägens västra sida som angränsar mot Bolagets fastighet.



Bildserien visar de olika skedena i stadens entreprenad, arbetsytor i gult.

Därefter kan Bolaget påbörja sin entreprenad. Byggstart är planerad till år 2028 och bedöms pågå i två år.

Efter att Bolagets entreprenad är färdig ska finplanering av gator och park genomföras av staden. Beroende på hur etablering kan lösas kan utförandet av parken flyttas så att den sker sent i genomförandet. Den blivande parkytan kommer därmed kunna användas för etablering av både stadens och Bolagets entreprenörer.

Första inflyttning bedöms kunna ske mellan 2030–2031.

Risker och osäkerheter

Risker i projektet har utvärderats löpande, de mer påtagliga redovisas nedan.

- Hantering av förorenade massor kan bli mer omfattande jämfört med nuvarande bedömning.
- Upphandling av entreprenörer tar mer tid än beräknat eller överklagas.
- Ledningsägarnas projektering tar längre tid än beräknat.
- Bolagets produktion påverkar tidplanen för stadens anläggningar. Exempelvis kan inte finplanering göras förrän kvartersmarken till väsentlig del är färdigbyggd.

- Bolagets produktion kommer att genomföras i direkt angränsning till stadens anläggningar som gångbanor och dagvattenmagasin. Det finns därmed risk att stadens anläggningar påverkas av bolagets produktion.
- Framkomligheten kan begränsas på de vägar som ska byggas om vilket kräver alternativa lösningar och färdvägar.
- Buller och damm under byggnadstiden kan påverka omgivningen negativt något som kan vara känsligt då projektområdet är omgivet av många bostäder.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen. Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av tolv lägenheter för gruppboheter. Markanvisningsavtalet är inte utformat på så sätt att staden kan kräva att bolaget tillhandahåller dessa lägenheter. Bolaget har informerats om detta och har uttryckt en ambition att försöka tillgodose socialförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till en blandad stad. Projektet genomförs i huvudsak inom befintlig gatustruktur vilket är ett bra sätt att hushålla med naturmark och stadens resurser. Den mark som tas i anspråk är idag parkmark och gatumark. Påverkan på ekologiska och rekreativa värden kan begränsas genom anpassningar inom projektet och kompensationsåtgärder. Berg och värdefulla träd kan i hög grad bevaras.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska staden ha en byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2035. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Bordsvägen som bidrar till stadens övergripande bostadsmål och åtagandet inom 2013-års Stockholmsöverenskommelse och till att stärka kopplingen mellan Gubbängen och Tallkrogen. Bostäderna tillförs i ett kollektivtrafiknära läge och kan bidra till ökad trivsel och trygghet i området.

Stadsledningskontoret anser att projektets ekonomiska förutsättningar är godtagbara.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Gubbängen 1:1, projekt Bordsvägen, till en projektutgift om 80 mnkr, projektinkomst om 1,6 mnkr samt en försäljningsinkomst om 98,3 mnkr. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027. Försäljning av del av fastigheten Gubbängen 1:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 98,3 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Gabriel Kroon (SD) föreslår att exploateringsnämnden beslutar att avslå kontorets tjänsteutlåtande samt att därutöver anför följande:

Projektet möjliggör cirka 90 nya bostäder och en verksamhetslokal vid Bordsvägen-Herrhagsvägen i Gubbängen. Strukturen omfattar två lamellhus längs Herrhagsvägen och ett gavelställt lamellhus vid Bordsvägen. Kistvägen byggs om och får en genare anslutning till Herrhagsvägen

Sverigedemokraterna motsätter sig exploateringen på den förslagna platsen. Ingreppet innebär en ovarsam förtätning som förstör området.