

## Reviderat inriktningsbeslut för projekt Solvallastaden

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderad inriktning för projekt Solvallastaden godkänns i enlighet med utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom fastigheten Bällsta 1:34 för projekt Solvallastaden till en projektutgift upp till 73 miljoner kronor, som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifter för kommande år behandlas i budget för 2026.

### Föredragande borgarrådet Anders Österberg

#### Sammanfattning av ärendet

Projektet Solvallastaden syftar till möjliggöra cirka 2 000 bostäder, service, skola och verksamheter samt en utvecklad entréfunktion till Solvalla arena. Cirka 30 procent av den byggbara marken inom området ägs av Stockholms stad och resterande del ägs av Stockholms travsällskap.

Inriktningsbeslut för projektet fattades av kommunfullmäktige år 2019 (dnr KS 2019/478). Lönsamhetskalkylen redovisade då ett nettonuvärde om 97 miljoner kronor. Täckningsgraden uppgick till 114 procent. Projektets så kallade skuggkalkyl, där utgifter för förskola och skola är inkluderade, redovisade ett negativt nettonuvärde om -318 miljoner kronor. Exploateringsnämnden uppmanades att i det fortsatta planeringsarbetet säkerställa ett positivt nettonuvärde för skuggkalkylen inför att genomförandebeslut hemställs kommunfullmäktige.

Olika alternativ till finansiering och placering av skolan har undersökts. Exploateringsnämnden bedömer att ett positivt nettonuvärde i skuggkalkylen inte kommer kunna uppnås om skolan ska byggas och ägas av staden.

I den reviderade inriktningen för projektet som nu föreslås placeras skolan i planområdets nordvästra del. Delar av den berörda marken ägs av Stockholms travsällskap. Exploateringsnämnden har tillsammans med markägaren tagit fram ett tilläggsavtal där det framgår att parterna är överens om att området prövas för skola

och/eller förskola samt att nämnden har möjlighet att teckna markanvisningsavtal för området med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Den nya placeringen av skolan innebär att den tidigare platsen återstår att markanvisa för annat ändamål. I den redovisade kalkylen antas att denna mark kommer att upplåtas med tomträtt för lättindustri.

Projektutgifterna beräknas nu uppgå till 1 215,7 miljoner kronor, projektinkomsterna till 714,5 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 889,7 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisar ett nettonuvärde om 223 miljoner kronor inklusive nedlagda nettoutgifter, och täckningsgraden uppgår till 128 procent. Skuggkalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om -327 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Utredningsutgifterna fram till genomförandebeslut uppgår till 73 miljoner kronor.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på projektet som bidrar med ett stort antal bostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet tillför också arbetsplatser, service och stadsliv till området och kan öka trivsel och trygghet invid tvärbanans nya hållplats. Projektet bidrar också till att koppla samman stadsdelarna Mariehäll, Bällsta och en framtida stadsutveckling av Bromma flygplats.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Det är glädjande att stadsutvecklingen av Södra Solvallastaden äntligen kan återupptas. Projektet har varit pausat sedan år 2019 eftersom frågan om skolans placering och finansiering inte kunnat lösas.

Projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av ca 2 000 bostäder i ett bra kommunikationsläge. Samtidigt kan det tillföra arbetsplatser, närservice och stadsliv till området. Både trivseln och säkerheten kommer att öka invid tvärsparvägens nya hållplats, som nu håller på att byggas inom området.

Att Stockholms travsällskap m.fl. avser överlåta mark till staden möjliggör för en god placering av skolan. Den nya placeringen av skolan har en mer avskild plats i förhållande till de stora trafiklederna. Närheten till Solvallaskogen skapar en tryggare och lugnare skolmiljö.

I den fortsatta planeringen behöver projektet ha fortsatt fokus på lönsamheten för att säkerställa dess ekonomiska genomförbarhet. Placeringen av skolan ger exploateringsnämnden möjlighet att utveckla det kvarter som tidigare var markanvisat för skola för ett annat ändamål, vilket bör bidra till bättre lönsamhet i projektet.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 19 mars 2025

Anders Österberg  
Kommunstyrelsens ordförande

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

1. Att avslå förslaget,
2. Att därefter anföra följande

Projektet Solvallastaden har varit pausad i nära fem år till följd av att dess finansiering inte kunnat säkerställas i tidigare utformning. Sedan dess har kvarter 15 frigjorts då placeringen av skolan lyckats lösas ut på annan plats. Vi välkomnar detta eftersom det skulle stärka projektets lönsamhet och i längden därmed dess genomförbarhet.

Kontoret skriver uttryckligen att ett positivt nettonuvärde inte kommer kunna uppnås ifall den föreslagna skolan ska byggas och ägas av staden. Trots det så väljer det socialdemokratiska styret att gå vidare med projektet helt tvärtemot stadens investeringsstrategi. Enligt den ska exploateringsprojekt vara lönsamma även med hänsyn till de kostnader för kommunal service som uppstår, exempelvis skolor. Vi uppfattar till följd av detta att vänsterstyret hellre initierar förlustprojekt på skattebetalarnas bekostnad än att öppna upp för en privat uppförd skolbyggnad i Solvallastaden, trots att elevunderlaget på platsen är garanterad i flera decennier och att ett privat intresse därför borde finnas under rätt förutsättningar.

## Ärendet

Projektet Solvallastaden syftar till att möjliggöra ny stadsbebyggelse med cirka 2 000 bostäder, service, skola och verksamheter samt en utvecklad entréfunktion till Solvalla arena. Planområdet ligger söder om Solvalla arena invid Ulvsundavägen. Öster om området ligger stadsdelen Annedal, söder om området ligger Bromma flygplats och väster om området finns Solvallaskogen samt Bällsta småstugeområde. Cirka 30 procent av den byggbara marken inom området ägs av Stockholms stad resterande del ägs av Stockholms travsällskap. Den berörda marken utgörs idag i huvudsak av naturmark och Solvallas besöksparkering. Detaljplanearbete påbörjades år 2019.

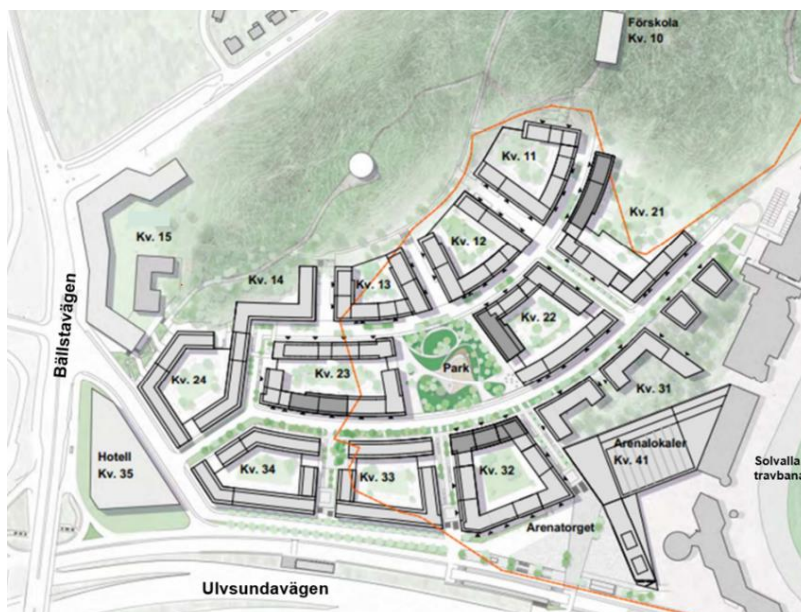
Inom stadens mark planeras för sammanlagt 680 bostäder. I samband med inriktningsbeslut för projektet beslutade exploateringsnämnden i mars 2019 om markanvisningar för 160 bostadsrätter till HSB Bostad AB, 60 bostadsrätter till BTH Bostad AB och 160 hyresrätter till Einar Mattsson Projekt AB. Wästbygg Projektutveckling AB anvisades mark för hotell och 120 hyresrättslägenheter. SISAB anvisades mark för skola och förskola. Ett återstående kvarter anvisades i maj 2019 för 270 bostadsrätter och 50 seniorbostäder till AB Borätt respektive Seniorgården AB.

Inriktningsbeslut för projektet fattades av kommunfullmäktige den 17 juni 2019 (dnr KS 2019/478). De totala projektutgifterna beräknades då uppgå till 799 miljoner kronor, projektinkomsterna till 400 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 610 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisade ett positivt nettonuvärde om 97 miljoner kronor och täckningsgraden beräknades uppgå till 114 procent. Utredningsutgifterna fram till genomförandebeslut beräknades uppgå till 30 miljoner kronor. Projektets så kallade skuggkalkyl, där utgifter för förskola och skola är inkluderade redovisade ett negativt nettonuvärde om -318 miljoner kronor. I samband med inriktningsbeslutet uppmanades exploateringsnämnden att i det fortsatta planeringsarbetet säkerställa ett positivt nettonuvärde för skuggkalkylen inför att genomförandebeslut hemställs kommunfullmäktige.

I avvaktan på att finna en lösning för skolan så att även ett positivt nettonuvärde i skuggkalkylen skulle kunna uppnås har detaljplanearbetet inte drivits vidare. Olika alternativ till finansiering och placering av skolan har undersökts. Exploateringsnämnden bedömer att ett positivt nettonuvärde i skuggkalkylen inte kommer kunna uppnås om skolan ska byggas och ägas av staden. Olika alternativ med privata lösningar har prövats men inte visat sig vara lämpliga eller möjliga.

I den reviderade inriktningen för projektet som nu föreslås placeras skolan i planområdets nordvästra del, i anslutning till Solvallaskogen och nära den planerade förskolan. Delar av den berörda marken ägs av Stockholms travsällskap. Nämnden har tillsammans med markägaren tagit fram ett tilläggsavtal där det framgår att parterna är överens om att del av fastigheten Bällsta 1:34 prövas för skola och/eller förskola samt att exploateringsnämnden har möjlighet att teckna markaviseringsavtal för aktuellt område med SISAB. Överföring av marken ska ske till staden utan

ersättning under förutsättning att marken planläggs för ändamålet skola. Den tidigare inriktningen för den berörda marken (kvarter 11) har varit bostäder.



*Strukturskiss från 2017 (norr är åt höger i bilden)*

Den nya placeringen av skolan innebär att den tidigare planerade platsen (kvarter 15) återstår att markanvisa för annat ändamål. I den redovisade kalkylen har denna mark antagits upplåtas med tomträtt för lättindustri.

Projektutgifterna beräknas nu uppgå till 1 215,7 miljoner kronor, varav 8,3 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst utbyggnad av ett helt nytt gatunät och en park inom området, grundförstärkning, ledningsomläggningar, marksaneringar samt förvärv av del av kvarter 23 från Stockholms travsällskap. Utöver utbyggnad av ny gatu- och parkstruktur inom området planeras även åtgärder för att göra Solvallaskogen tillgängligare samt ombyggnad av anslutande gång- och cykelnät samt en ombyggnad av signalkorsningen vid Bällstavägen. Bullerplank föreslås uppföras längs Ulvsundavägen för att förbättra utomhusmiljön inom området. Av projektutgifterna utgör 53,7 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Exploateringsnämndens utgifter för planering och utredningar fram till genomförandebeslut beräknas uppgå till 73 miljoner kronor.

Projektinkomsterna uppgår till 714,5 miljoner kronor varav 624,7 utgörs av icke offentliga bidrag. Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till 889,7 miljoner kronor och reavinsten till 591,8 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 223 miljoner kronor inklusive nedlagda nettoutgifter. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 128 procent. Skuggkalkylen som inkluderar stadens investeringar i skola och förskola redovisar ett negativt nettonuvärde om -327 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2024 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till föravtal till exploateringsavtal med Stockholms travsällskap m.fl. för fastigheten Bällsta 1:34 och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom del av fastigheterna Bällsta 1:34 och Bällsta 1:9 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderad inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderad inriktning för projekt Solvallastaden och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Solvallastaden upp till 73 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut) som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

*Särskilt uttalande* av Anders Österberg m.fl. (alla S), Clara Lindblom m.fl. (alla V) och Lennart Tonell (MP), se Reservationer m.m.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 21 november 2024 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund till markanvisning**

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett områdesprogram för Södra Solvallastaden (dnr 2012-17035-53), programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2017. I mars 2019 godkände stadsbyggnadsnämnden en start-pm för detaljplaneläggning. Planen syftar till att möjliggöra ny stadsbebyggelse med cirka 2000 bostäder, service, skola och verksamheter samt en utvecklad, attraktiv entréfunktion till Solvalla arena.



*Ortofoto över planområdet och dess omgivning.*

Exploateringsnämnden godkände för sin del ett inriktningsbeslut i mars 2019. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade i inriktningsbeslutet ett positivt nettonuvärde om 97 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till cirka 799 miljoner kronor och inkomsterna beräknades till cirka 400 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna beräknades till cirka 610 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 114 procent.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektets så kallade skuggkalkyl, där utgifter för förskola och skola är inkluderade redovisade ett negativt nettonuvärde om 318 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till cirka 1 359 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad för stadens sammantagna utgifter inklusive investering i skola, förskola och nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 71 procent.

Kommunfullmäktige godkände 2019-06-17 inriktningen för projektet och gav medgivande till att fortsätta utreda förutsättningarna till en investeringsutgift på upp till 30 miljoner kronor. I samband med att inriktningsbeslutet godkändes av kommunfullmäktige uppmanades dock exploateringsnämnden att beakta bland annat stadsledningskontorets utlåtande, vilket avsåg bland annat följande:

(Utdrag ur utlåtande Rotel I dnr KS 2019/478)

”Investeringsanalysen för exploateringsnämndens egna investeringar visar på ett positivt nettonuvärde om 97,0 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar dock att den sammantagna nuvärdeskalkylen, med samhällsservice med skola inkluderat, visar ett negativt nettonuvärde vilket inte är i linje med stadens investeringsstrategi. Enligt stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekt i huvudsak vara lönsamma vilket innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i

normalfallet ska bära investeringsutgifterna för den infrastruktur och det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet.

Stadsledningskontoret noterar samtidigt att denna exploatering består till största del av privat mark vilket innebär mindre försäljningsinkomster. Exploateringsnämnden uppmanas att i det fortsatta planeringsarbetet säkerställa ett positivt nettonuvärde inför att genomförandebeslutet hemställs kommunfullmäktige.”

I och med detta medskick pausades projektet i avvaktan på att finna en lösning för skolan så att även ett positivt nettonuvärde i skuggkalkylen skulle kunna uppnås.

Sedan 2019 har olika alternativ till finansiering och placering av skolan undersökts. Det kontoret kan konstatera är att ett positivt nettonuvärde i skuggkalkylen inte kommer kunna uppnås om skolan ska byggas och ägas av staden. Olika alternativ med privata lösningar har prövats men inte visats sig vara lämpliga eller möjliga.

Kontoret ser att det inte kommer vara möjligt att uppnå ett positivt nettonuvärde inkluderande investeringarna för skola och förskola men föreslår ändå att staden ska gå vidare med stadsutvecklingsprojektet. Skolans funktion bör ses i ett vidare sammanhang, där befintligt behov av skolförsörjning inom stadsdelen, samt kommande behov som genereras av andra projekt i närområdet, beaktas. Detta något vidare synsätt har tillämpats i andra beslut som uppvisat negativa skuggkalkyler som kommunfullmäktige har tagit de senaste åren, däribland genomförandebeslutet för Kista Äng. Behovet av skolan i Solvalla ligger även långt fram i tiden, kring 2040.

### **Tilläggsavtal till föravtal**

Kontoret föreslår nu en ny placering av skolan inom mark som delvis ägs av Stockholms travsällskap m.fl. Kontoret och Stockholms travsällskap m.fl. har gemensamt tagit fram ett tilläggsavtal till det föravtal som tecknades 2019-05-07, se bilaga 1. Av tilläggsavtalet framgår det att parterna är överens om att del av fastigheten Bällsta 1:34 prövas för skola och/eller förskola och att exploateringsnämnden har möjlighet att teckna markanvisningsavtal för aktuellt område med SISAB. Av tilläggsavtalet framgår att överföringen av marken ska ske utan ersättning under förutsättningen att marken planläggs för ändamålet skola. Tilläggsavtalet som är det andra tillägget i ordningen innebär även en ytterligare förlängning av föravtalet till 2026-12-31.

Den del av Bällsta 1:34 som berörs av tilläggsavtalet redovisas som kvarter 11 på strukturskissen i Figur 1.





*Figur 1. Strukturskiss från 2017. Den del av Bällsta 1:34 som Stockholms travsällskap m.fl. överlåter till exploateringskontoret är markerat som kvarter 11.*

SISAB har inkommit med en markanvisningsansökan 2024-11-07.

Då projektet varit pausat sedan 2019 har kontoret uppdaterat kalkylen för projektet. Resultatet redovisas under Ekonomiska konsekvenser för staden.

#### Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för områdesprogram för Solvallaområdet 2012-09-27.
- Exploateringskontoret har 2014-09-25 på delegation fattat ett utredningsbeslut omfattande 1 miljoner kronor , samt ett reviderat utredningsbeslut 2016-03-14 omfattande 7 miljoner kronor.
- Exploateringsnämnden godkände 2016-02-04 kontorets svar på remiss av programförslaget för Södra Solvallastaden.
- Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-08-31 stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse för programmet och gav kontoret i uppdrag att fördjupa underlaget för kommande detaljplaner genom kompletterande utredningar och studier.
- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2019-03-07.
- Exploateringsnämnden godkände 2019-03-07 för sin del inriktningsbeslutet samt beslutade att anvisa mark för bostäder, hotell, förskola och skola

- Exploateringsnämnden godkände även att kontoret tecknade föravtal till exploateringsavtal med Stockholms travsällskap m.fl. för fastigheten Bällsta 1:34 avseende Södra Solvallastaden
- Exploateringsnämnden godkände 2019-05-23 beslut om att anvisa mark för bostäder
- Ett inriktningsbeslut togs i kommunfullmäktige 2019-06-17 inklusive medgivande om fortsatta investeringsutgifter upp till 30 miljoner kronor.

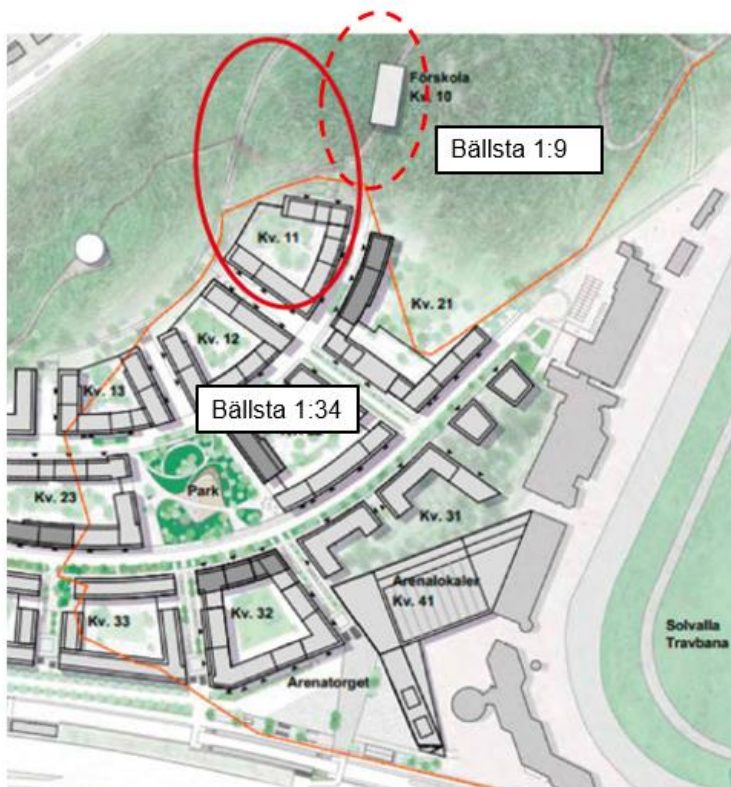
### Markanvisning

Den nu aktuella markanvisningen till SISAB gäller nybyggnad av en grundskola. Markanvisningen sker genom direktanvisning för att säkerställa behovet av kommunal samhällsservice.

Storleken på skolan kommer utredas närmare under planprocessen, dels utifrån utbildningsförvaltningens prognoser kring behov av skolplatser, dels utifrån platsens förutsättningar när det kommer till bedömningen av vad som kan rymmas på platsen. Kontoret avser att återkomma till nämnden för en precisering av markanvisningsområdet när SISAB preciserat sina behov och naturvärdesinventeringen är klar så att området kan anpassas till detta.

Området som förslås markavisas omfattar del av fastigheterna Bällsta 1:34 och Bällsta 1:9, och redovisas på karta i Figur 1.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Figur 2. Området som föreslås markanvisas till SISAB för skola är markerad inom röd heldragen ring. Området inom rödsträckad ring illustrerar det område som 2019 markanvisades till SISAB för förskola, den markanvisningen är pågående och förlängdes senast 2023.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy från 2015. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer 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 SISAB enligt detta utlåtande.

Tomträttsavgälden för skollokaler ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

### Övriga markanvisningar i Södra Solvallastaden

Följande kvarter har sedan tidigare markanvisats inom projektet. Kvarterens läge framgår av strukturskiss Figur 1.

Kvarter	Byggaktör	Ändamål (cirka antal lägenheter och kvm ljus BTA)	Upplåtelseform (försäljningspris värdetidpunkt dec 2018)
10	SISAB	Förskola om 8 avdelningar	Tomträttsupplåtelse
14	(BTH Bostad AB) RO Properties	60 lägenheter	Bostadsrätter 12 500 kr/kvm ljus BTA
23 del av	AB Borätt	220 lägenheter 15 000 kvm ljus BTA	Bostadsrätter 12 500 kr/kvm ljus BTA
23 del av	Seniorgården AB	50 lägenheter seniorbostäder 4 000 kvm ljus BTA	Bostadsrätter 12 500 kr/kvm ljus BTA
24	HSB Bostad AB	160 lägenheter	Bostadsrätter 11 300 kr/kvm ljus BTA
34	Einar Mattsson Projekt AB	160 lägenheter varav 6 gruppboheter och 4 försöks- och träninglägenheter	Hysesrätter

35 del av	Wästbygg Projektutveckling AB	Hotell i cirka 9-10 våningar om 7 400 kvm ljus BTA	Försäljning 5 250 kr/kvm BTA
35 del av	Wästbygg Projektutveckling AB	120 smålägenheter	Hysesrätter

Sammantaget handlar det om cirka 770 bostäder inom stadens mark. Bedömningen av antalet lägenheter inom kvarter 34 har ökat från cirka 180 lägenheter inför inriktningsbeslutet i mars 2019 till cirka 270 lägenheter i och med de markanvisningar som skedde i maj 2019.

Samtliga markanvisningar ovan har förlängts under 2021 och 2023 och är därmed fortfarande giltiga. Även föravtalet har förlängts under 2022. Det är enbart markanvisningen för den tidigare placeringen av skola inom kvarter 15, se Figur 1, som inte har förlängts. Kvarter 15 återstår att markanvisa för annat ändamål.

### **Planbeställning**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Den kalkyl som togs fram inför inriktningsbeslutet 2019 har uppdaterats utifrån prisnivåer 2024. Markanvisade försäljningspriser har indexerats till nivåer för juli 2024.

Vidare har följande justeringar av kalkylen gjorts:

- Volymerna har justerats så de stämmer överens med volymerna som framgår i markansvisningsavtalen. Kalkylen inför inriktningsbeslutet utgick från en lägre exploatering än vad avtalen angav.
- Kalkylen har kompletterats med intäkter från ledningsägare vilket saknades i kalkylen inför inriktningsbeslutet. Även vilka av stadens uppskattade investeringar som bör ingå i underlaget för beräkning av exploateringsbidrag har setts över.
- Utgift för ombyggnation av Solvallakopplet om 15 miljoner kronor har utgått, åtgärden har utförts inom tvärbaneprojektet.
- Bedömd utgift för evakueringen av Maranata om 10 miljoner kronor har utgått, då församlingen har avflyttat utan kostnad för staden.

- Utgift kopplad till nyläggning av en dagvattenledning, cirka 26 miljoner kronor, har utgått då den redan utförts inom tvärbaneprojektet.

Kontoret bedömer att exploateringen fortsatt ger ett överskott till staden. Sedan inriktningsbeslutet 2019 har ekonomin i exploateringsnämndens del av projektet förbättrats.

Markanvisningen som nu föreslås möjliggör en bättre placering av skolan och frigör samtidigt den tidigare skoltomten, kvarter 15. Kvarter 15 kan därmed markanvisas för ett annat ändamål som kan bidra till bättre lönsamhet för projektet.

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 223 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 245 tusen kronor/ekvivalent lägenhet.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt, delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,99.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 215,7 miljoner kronor, varav 8,6 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Projektutgifterna avser främst utbyggnad av ett helt nytt gatunät och en park inom området, grundförstärkning, ledningsomläggningar, utgifter för marksaneringar samt förvärv av del av kvarter 23 från Stockholms travsällskap m.fl.

Av dessa utgör 53,7 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 714,5 miljoner, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag och inkomster från ledningsägande bolag. Projektinkomster som avser icke offentliga bidrag uppgår till 624,7 miljoner kronor.

Fram till dess att ett genomförandebeslut kan fattas bedöms bruttoutgifterna för fortsatta utredningar, provtagningar, systemhandling, projektledning m.m. uppgå till cirka 73 miljoner kronor inklusive redan nedlagda kostnader på 8,6 miljoner. Stockholms travsällskap m.fl. bekostar sin andel av detta enligt föravtalet.

Försäljningsinkomster som avser kvarter 14, 24, 23 och del av kvarter 35 samt de delar av kvarter 13 och 33 som Stockholms travsällskap m.fl ska förvärva beräknas till 889,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 591,8 miljoner kronor.

Utöver utbyggnad av ny gatu- och parkstruktur inom området krävs även åtgärder för att göra Solvallaskogen tillgängligare samt ombyggnad av anslutande gång- och cykelnät samt en ombyggnad av signalkorsningen vid Bällstavägen. Bullerplank föreslås uppföras längs Ulvsundavägen för att förbättra utomhusmiljön inom området.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 432 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 128 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

### Skuggkalkyl

Skuggkalkylen som inkluderar investeringar för skola och förskola ger fortsatt ett negativt nettonuvärde.

SISAB:s bedömning i detta tidiga skede, är att investeringar är cirka 600 miljoner kronor för skolan och cirka 100 miljoner kronor för förskolan. Detta kan jämföras emot bedömningen 2019 som var cirka 360 miljoner kronor skola respektive cirka 55 miljoner kronor för förskolan.

Även fastighetskontoret kommer att ha investeringar i anslutning till projektet. Fastighetskontoret har köp av bostadsrättslokaler för förskola i kvarteren 21, 22, 23 och 32 som ägs av Stockholms travsällskap m.fl. om inte privata alternativ väljs. Kostnaden för dessa lokaler är inte förhandlad.

Projektutgifter för skolan och förskolan beräknas uppgå till 853,3 miljoner kronor. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär projektutgifter om 2 069,0 miljoner kronor, varav 1 215,7 miljoner kronor är exploateringsnämndens projektutgifter inklusive nedlagda utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan och förskolan redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 327 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Skolan och förskolan ska betjäna boende i ett större område och inte enbart de nya bostäderna som detta projekt genererar.

### Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 1 195,6 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 677,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						

Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-8,6	-0,7	-6,0	-17,8	-19,7	-1 163,0	-1 215,7
Inkomster (exkl. försäljning)	2,4	0,4	3,8	11,2	12,4	684,2	714,5
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-6,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-6,6</b>	<b>-7,3</b>	<b>-478,8</b>	<b>-501,2</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	889,7	889,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 3,2	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-52	totalt -53,7
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 -14,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -23,9	år 2039
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	591,8	totalt 591,8
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	378,7	totalt 378,7
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	

<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,9	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 53,7 miljoner kronor. 378,7 miljoner kronor avser upplösning av icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 38,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 3,2 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 591,8 miljoner.

#### 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. Det finns en osäkerhet kring möjligheten att få både försäljningsintäkter och investeringsinkomster att gå i takt med utgifterna för utbyggnad av allmän plats, då en utbyggnad av gatunätet inom området måste påbörjas innan kvarteretsmarken kan tillträdas och utbyggnaden av området kommer att pågå under flera år. Utbyggnadsordningen inom området är inte helt klargjord ännu och den kan även komma att ändras under projektets gång.

Denna risk har hanterats genom att försiktiga antaganden kring tidpunkter för upplåtelse/försäljning av mark har gjorts i kalkylen samt att huvuddelen av investeringsinkomsterna i kalkylen har senarelagts två år i förhållande till investeringsutgifterna.



En risk som minskat något sedan inriktningsbeslutet godkändes 2019 är eventuell påverkan på tidplanen utifrån angränsande projekt. Se vidare under Risker och osäkerheter.

För att hantera de olika identifierade riskerna/osäkerheterna som kan leda till ökade utgifter har ett riskpåslag om ca 30 procent på de kalkylerade utgifterna tillämpats som underlag för lönsamhetskalkylen.

En känslighetsanalys är gjord med hänsyn till förändring i markpris och prisförändring gällande exploateringsutgifter. En nedgång i marknaden med 10 procent ger ett nettonuvärde på 170 miljoner kronor och ger en täckningsgrad på 121 procent. Skulle samtidigt en prisförändring ske så att exploateringsutgifterna ökar med 10 procent blir nettonuvärdet 139 miljoner kronor och täckningsgraden 117 procent. I dessa siffror har dock inte en justering av exploateringsbidraget gjorts, ökar exploateringsutgifterna ökar även exploateringsbidraget, så sannolikt skulle det scenariot ge bättre täckningsgrad än 117 procent.

Kalkylen bygger på ett antagande om att kvarter 15, som ännu inte är markanvisat, upplåts med tomträtt för lättindustri. Möjligheten finns att projektet kommer fram till en annan användning för kvarteret som genererar ett högre värde.

I kalkylen har projektet en täckningsgrad på cirka 128 procent vilket innebär att det finns viss marginal att hantera kostnader som inte kunnat förutses eller att kostnader blir högre än avsatta medel utan att projektet ger ett negativt netto.

### Slutsats ekonomi

Projektet har stora investeringar i allmän platsmark, samtidigt utgör en stor del av området privatägd mark vilket medför att del av investeringarna ska bekostas genom exploateringsbidrag.

Projektets totala ekonomi, vilken har förbättrats sedan inriktningsbeslutet 2019, bedöms vara godtagbar.

Nettonuvärdet för skuggkalkylen är fortsatt negativ. Det har projektet gemensamt med den övervägande delen av stadens stadsutvecklingsprojekt.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Måluppfyllelsen som redovisas i inriktningsbeslutet från 2019 kompletteras utifrån följande rubriker.

### Bostadsbebyggelse

Projektet syftar till att möjliggöra ny stadsbebyggelse med cirka 2000 bostäder och bidrar därmed till stadens bostadsmål.

De markanvisningar som skett på stadens mark avser totalt ca 280 lägenheter i hyresrätt och ca 490 lägenheter i bostadsrätt.

## Arbetsplatser och lokaler

Utöver bostäder planeras det för service, skola och verksamheter samt en utvecklad, attraktiv entréfunktion till Solvalla arena. En tidig uppskattning är att projektet bidrar till cirka 360 arbetsplatser.

## Social hållbarhet

Under programarbetet för Södra Solvallastaden togs en vision fram med ledorden Ett liv i rörelse. Det innebär en upplevelserik stadsmiljö med en mångfald och en medveten utformning av offentliga platser med aktiv prägel som stärker den sociala hållbarheten och folkhälsan. Det ska vara enkelt och tryggt för människor att mötas, gå, cykla och åka kollektivt. De gemensamma rummens utformning ska bidra till stadsliv och orienterbarhet där människans rörelse kommer i första hand, bilen i andra hand.

För att konkretisera visionen för området togs tre strategier med tillhörande stadsbyggnadsprinciper fram.

### 1. En sammankopplad, tät och varierad stadsdel

Ett effektivt markutnyttjande eftersträvas med en tät och stadsmässig bebyggelse och en stor andel bostäder. Gaturummens utformning ska bidra till stadsliv och orienterbarhet och en variation i bebyggelsens form och uttryck ska eftersträvas.

Kopplingar till och från området ska stärkas och befintliga barriärer överbryggas, så att Södra Solvallastaden blir tillgänglig för fler och blir en del av den centrala staden. För bebyggelsens form och uttryck eftersträvas en medveten variation inom givna ramar. Arkitekturen ska vara av god kvalitet avseende material och gestaltning.

### 2. En naturnära och aktiv stadsdel

I Södra Solvallastaden ska det finnas möjlighet till ett liv fyllt med aktiviteter, såväl spontana som organiserade. Ett stort inslag av grönska i stadsrum och på gårdar och i utformningen av allmänna platser ska bidra till ett liv i rörelse och stimulera utnyttjandet av ekosystemtjänster. En medveten utformning av offentliga platser med aktiv prägel stärker den sociala hållbarheten och folkhälsan.

### 3. Arenan som destination och identitetsskapare

Arenans funktioner, utveckling och starka identitet måste samordnas med utvecklingen av den nya stadsdelen och dess framtida boendekvaliteter för att skapa en sammanhållen stadsdel. Ett verksamhetskluster för sport, idrott och hälsa skapar möjlighet till nya arbetsplatser och goda förutsättningar för en blandstad med en variation av funktioner och underlag för service och kollektivtrafik.

Dessa stadsbyggnadsprinciper kommer att bearbetas och konkretiseras ytterligare under planprocessen.

## 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.

Planområdet består idag till stor del av parkeringsytor och är inte en plats för människor att vistas på. De målpunkter som finns inom området är arenan, restauranger och Solvallaskogen. Dessa målpunkter är dock svåra att nå med cykel eller till fots beroende på de större vägarna som utgör en barriäreffekt. På kvällen, när verksamheterna är stängda och området obefolkat och mörkt, kan platsen upplevas som otrygg.

Att omvandla dagens parkeringsytor till en blandad stadsbebyggelse bidrar till att göra området tryggare för alla.

#### Barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Den nya placeringen av skolan har en mer avskild plats i förhållande till de stora trafiklederna, närheten till Solvallaskogen skapar en tryggare och lugnare skolmiljö.

#### 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.

Området är kuperat och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras noggrannare under detaljplaneprocessen.

#### Miljömässig hållbarhet

##### Tidig miljöbedömning

Del av det område som föreslås markanvisas för skola ligger utanför det ursprungliga programområdet och inom Solvallaskogen. Solvallaskogen ingår i det nätverk av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO) och skogen är en del av ett större område som klassats som livsmiljö för skyddsvärda arter.

Platsen för skolan kommer att studeras vidare med hänsyn till påverkan på den sammanhängande skogsmiljön samt möjligheten för allmänheten att nå skogen.

##### Hållbarhetskrav

Enligt markanvisningsavtalet åtar sig SISAB 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.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya placeringen av skolan innebär att naturmark i Solvallaskogen tas i anspråk. Kompensation för den ianspråktagna grönytan ska studeras vidare under planprocessen.

## **Genomförandefrågor**

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Tidplanen tar även höjd för att ett eventuellt överklagande av detaljplanen sker. Detaljprojekteringen beräknas därför starta cirka 1 år efter antagandet av detaljplan. Mot bakgrund av detta planeras detaljprojekteringen pågå under åren 2030 till 2031.

Utbyggnaden av området sker sedan successivt i flera etapper i takt med att utbyggnaden av gator och ledningar mm öppnar upp byggbar kvartersmark. Etappindelning och skedesplanering är inte klarlagda i detta tidiga skede men byggstart för allmän plats beräknas till år 2032. Första tillträdet för byggaktörerna beräknas till år 2034 och första inflyttning till 2036. Projektet bedöms för stadens del vara färdigställt kring år 2040.

När exploateringsavtal ska träffas med Stockholms travsällskap m.fl. och överenskommelse om exploatering ska träffas med markanvisade byggaktörer ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske år 2028.

### Risker och osäkerheter

Nedan sammanfattas de främsta riskerna som har identifierats i detta tidiga skede och som har fått genomslag i lönsamhetskalkylen. När det kommer till risker utifrån angränsande projekt så har de minskat något sedan inriktningsbeslutet 2019.

- Bullerproblematik

Områdets läge intill Bromma flygplats, Ulvsundavägen och Bällstavägen medför viss bullerproblematik, vilket kan komma att påverka utformning och uppskattade byggnadsvolymer.

- Osäker förekomst av markföroreningar

Provtagning av marken har inte utförts. Antaganden av kostnader har gjorts utifrån att det troligen förekommer föroreningar i gammal asfalt och fyllningsmassor.

- Osäkra mark- och grundförhållanden

Det finns risk att mer markförstärkning eller bergschakt än beräknat kommer att krävas.

- Transporter med farligt gods

Området gränsar mot Ulvsundavägen, som är primärled för transport av farligt gods. Det kan inte uteslutas att det kan komma att krävas vissa riskreducerande tekniska åtgärder vilket påverkar investeringsutgifterna.

- Dagvattenhantering

Omfattningen för åtgärder för att hantera dagvatten är inte helt klarlagd.

- Bygglogistik

Den tidigare risken för tidsförskjutning med anledning av flera närliggande projekt har minskat då vissa av dessa projekt har genomförts eller bedöms hinna genomföras innan byggstart för Södra Solvallastaden.

Det finns dock fortsatt en risk för att tidplanen och resurser kan komma att påverkas av logistiken kring utbyggnaden av Mälarbanan.

- Okända ledningar

På grund av områdets belägenhet nära Bromma flygplats kan det finnas ledningar som inte finns med i stadens kartverk, som kan behöva flyttas.

### **Kommunikation**

Utbildningsförvaltningen och Bromma stadsdelsförvaltning har varit delaktiga i arbetet som avser placering av skola och förskola.

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även trafiknämnden, utbildningsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd och fastighetsnämnden. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att det är mycket positivt att utbyggnaden av Södra Solvallastadsprojektet genom det här beslutet kan komma vidare. Projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av ett stort antal bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan tillföra arbetsplatser, närservice och stadsliv till området och öka både trivseln och säkerheten invid tvärspårvägens nya hållplats, som nu håller på att byggas inom området. Planeringen sker i enlighet med framtaget områdesprogram och överensstämmer med översiktsplanen.

Markanvisningen för skolan är angelägen för att komma vidare med stadsutvecklingsprojektet som helhet, även om det exakta området för skolan inte är definierat.

Kontoret tycker att lösningen för skolan är positiv även om skuggkalkylen inte har ett positivt nettonuvärde. Att Stockholms travsällskap m.fl. ger mark till staden möjliggör en placering av skolan i ett tystare läge längre in i området, med bostäder

och naturmark som närmaste granne. Samtidigt frigörs den tidigare markanvisade skoltomten vid Bällstavägen för annat ändamål. Skolan i Solvalla är viktig för skolförsörjning inom stadsdelen och för framtida exploateringsprojekt i närområdet.

Tilläggsavtalet till föravtalet med Stockholms travsällskap m.fl. avser även en förlängning av föravtalet som annars förfaller 2024-12-31.

## Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 21 februari 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktiges budget anger att 140 000 bostäder ska byggas till år 2035. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Solvallastaden som bidrar med stort antal bostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet tillför också arbetsplatser, service och stadsliv till området och kan öka trivsel och trygghet invid tvärbanans nya hållplats, som är under byggande. Projektet bidrar också till att koppla samman stadsdelarna Mariehäll, Bällsta och en framtida stadsutveckling av Bromma flygplats.

Stadsledningskontoret anser att exploateringskalkylen uppvisar godtagbara ekonomiska förutsättningar. Projektets ekonomiska förutsättningar har förändrats väsentligt mellan beslutstillfällena. De beräknade nettoutgifterna har ökat med 102,2 miljoner kronor, motsvarande 26 procent. Till följd av att de beräknade försäljningsinkomsterna ökat med 279,7 miljoner kronor, motsvarande 46 procent, uppvisar projektet trots det en ökad lönsamhet. Nettonuvärdet inklusive nedlagda nettoutgifter har ökat med 126 miljoner kronor och täckningsgraden har ökat med 14 procentenheter.

Stadsledningskontoret ser positivt på att projektet utifrån medskick i samband med gällande inriktningsbeslut arbetat för en bättre lokalisering av skolan. Den nya placeringen bedöms som mer ändamålsenlig utifrån buller- och risksituation. Stadsledningskontoret konstaterar samtidigt att skuggkalkylen inte förbättrats jämfört med det gällande beslutet.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet i den fortsatta planeringen behöver ha fortsatt fokus på lönsamheten för att säkerställa dess ekonomiska genomförbarhet, exempelvis genom att verka för att det kvarter som tidigare planerades för skola utvecklas för ett ändamål som kan bidra till bättre lönsamhet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att inriktningen för projekt Solvalla staden godkänns, att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom fastigheten Bällsta 1:34 för projekt Solvallastaden till en projektutgift upp till 73 miljoner kronor, som underlag för kommande genomförandebeslut, och att utgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2026.

## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

Särskilt uttalande av Anders Österberg m.fl. (alla S), Clara Lindblom m.fl. (alla V) och Lennart Tonell (MP)

Vi välkomnar markanvisningen till SISAB för en ny grundskola. Markanvisningen innebär att stadsutvecklingen av Södra Solvallastaden äntligen kan återupptas efter att ha varit pausat sedan år 2019 eftersom frågan om skoltomten och finansiering av skolan inte kunnat lösas. Projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av ca 2 000 bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan tillföra arbetsplatser, närservice och stadsliv till området och öka både trivseln och säkerheten invid tvärspårvägens nya hållplats, som nu håller på att byggas inom området.

Att Stockholms travsällskap m.fl. avser överlåta mark till staden möjliggör för en god placering av skolan. Den nya placeringen av skolan har en mer avskild plats i förhållande till de stora trafiklederna, närheten till Solvallaskogen skapar en tryggare och lugnare skolmiljö. Placeringen ger också exploateringskontoret möjlighet att utveckla det kvarter som tidigare var markanvisat för skola för ett annat ändamål, som kan bidra till bättre lönsamhet i projektet.

Vid planeringen av hur skolan ska placeras är det av stor vikt att minsta möjliga intrång görs i skogsområdet. Stor hänsyn behöver tas för att minimera påverkan på den sammanhängande skogsmiljön och till resultatet av den naturvärdesinventering som ska genomföras. Eventuellt kan samlokalisering med förskolan övervägas, om detta alternativ skulle ge mindre påverkan på omgivande miljö.