

Tid Torsdagen den 8 december 2022 kl. 16.30 – 16.40
Plats Glasbruket, Hantverkargatan 3D
Justering Måndagen den 19 december 2022 § 1-27

Anders Österberg

Johan Nilsson

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Anders Österberg (S) ordföranden
Johan Nilsson (M) vice ordföranden

Anders Göransson (S)
Ingela Edlund (S)
Clara Lindblom (V)
Jonathan Metzger (V)
Annika Elmlund (M)
Bo Sundin (M)
Peter Backlund (L)

Tjänstgörande ersättare:

Ylva M Larsson (MP)	för Hampus Rubaszkin (MP)
Niklas Sandstedt (M)	för Arne Fredholm (M)
Anders Edin (SD)	för Peter Wallmark (-)
Fredrik Sand (M)	för Susanne Wicklund (C)

Ersättare:

Andreas Lind (S)
Oscar Karlsson (S)
Joakim Rönnbäck (L)
Maurice Forslund (KD)

Tjänstemän:

Tf. förvaltningschefen Ann-Charlotte Bergqvist, Jenni Almgren, Göran Carlberg, Eleonor Eklind Forslin, Lena Holm, Anders Johnson, Fabian Lind, Sara Lundén, Kerstin Thörner, samt borgarrådssekreteraren Sherif Zakhour, personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-8 och personalföreträdaren Eva Brynk §§ 1-8.

§ 13**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Åke Sundvall Projekt AB.****Inriktningsbeslut**

Dnr E2021-05468

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt "Rågsvedsvägen i Högdalen" upp till 8 mnkr (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 14 november 2022.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Ylva M Larsson (MP) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi välkomnar ärendet som innebär att 100 bostäder markanvisas i ett kollektivtrafikhögt område. Det är glädjande att Högdalen och Rågsved knyts ihop både fysiskt och socialt, i enlighet med översiktsplanen, samt att Rågsvedsvägen får mer en karaktär av stadsgata.

Däremot är vi något oroad över att Magelungsvägen är aktuell som rekommenderad led för farligt gods under ca 10

års tid, i syfte att möjliggöra stadsutveckling längs Örbyleden och i avvaktan på att Tvärförbindelse Södertörn blir byggd. Det vore väldigt olyckligt om det fördröjer arbetet med Rågsveds allé, på Rågsvedssidan. Framöver behövs också fler markanvisningar för hyresrätter i området.

Vid protokollet
Kerstin Thörner

Handläggare
Johan Skutin
08-508 266 73

Till
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Åke Sundvall Projekt AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt ”Rågsvedsvägen i Högdalen” upp till 8 mnkr (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Ann-Charlotte Bergqvist
T.f. förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 73
Växel 08-508 276 00
johan.skutin@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisning för cirka 100 lägenheter med bostadsrätt inom del av stadens gatu- och parkfastighet Örby 4:1 längs Rågsvedsvägen i Högdalen.

Ett femtontal byggaktörer har under de senaste 10 åren visat intresse för den aktuella platsen och andra platser i närområdet. Exploateringskontoret har under hösten 2022 bjudit in dessa byggaktörer för att delta och lämna förslag i ett jämförelseförfarande inför direktanvisning. Som ett resultat av jämförelseförfarandet föreslås nu markanvisning i detta ärende.

Åke Sundvall Projekt AB skickade 2020-02-14 in en ansökan om markanvisning gällande ett område längs Magelungsvägen. Åke Sundvall Projekt AB har deltagit i jämförelseförfarandet där en grupp bestående av deltagare från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har bedömt inskickade bidrag. Åke Sundvall Projekt AB har valts ut och getts möjlighet att teckna markanvisningsavtal med staden.

Utveckling av ny bebyggelse längs Rågsvedsvägen gör att gatan får mer karaktär av en stadsgata, vilket bidrar till att knyta ihop stadsdelarna Högdalen och Rågsved. Enligt översiktsplanen är det viktigt att stärka det prioriterade strategiska sambandet Bandhagen-Högdalen-Rågsved.

Åke Sundvall Projekt AB ska efter fastighetsbildning förvärva kvartersmarken för 12 500 kr per ljus BTA, med uppräkningspunkt 2022-06-01.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettovärde om 39 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 87,2 mnkr och inkomsterna beräknas till cirka 2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 130,1 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2022-11-03.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2022-10-27.

Utveckling av nya bostäder längs Rågsvedsvägen bidrar till att koppla samman stadsdelarna Högdalen och Rågsved, samt bidrar till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Mot redovisad bakgrund föreslår

kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund till markanvisningen

I 2021 års verksamhetsplan är ett av exploateringsnämndens mål att arbeta med elva prioriterade strategiska samband. Dessa har i översiktsplanen pekats ut som viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad och för att bidra till en stärkt social hållbarhet. Ett av de prioriterade strategiska sambanden är Bandhagen-Högdalen-Rågsved, där den aktuella platsen är belägen.

I översiktsplanen nämns Magelungsvägen som ett möjligt framtida urbant stråk som kan bidra till att koppla samman omkringliggande stadsdelar. Det förutsätter att transportfunktionen säkerställs samt att farligt gods och andra risker kan hanteras.

Under våren 2022 har exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret genomfört ett strukturarbete för området längs Magelungsvägen mellan stadsdelarna Högdalen och Rågsved. Två olika alternativ togs fram, med arbetsnamnen ”Nagga i kanten” och ”Stuva om”. Utredningar gällande översvämningsrisk och naturvärden har tagits fram för området samt en övergripande utredning kring farligt gods.

Arbetet landade i att det i nuläget är aktuellt att gå vidare med stadsutveckling vid platsen för denna markanvisning, medan en större omvandling av området mellan Högdalen och Rågsved, enligt alternativet ”Stuva om”, kan bli aktuell i framtiden om nedan identifierade utmaningar kan hanteras:

- Översvämningsrisken från både skyfall och BHF (beräknat högsta flöde) för sjön Magelungen.
- Magelungsvägen är aktuell som rekommenderad led för farligt gods under ca 10 års tid, i syfte att möjliggöra stadsutveckling längs Örbyleden (som idag är rekommenderad led för farligt gods) och i avvaktan på att Tvärförbindelse Södertörn blir byggd.
- Höga naturvärden i form av flera ekologiska samband, och förekomst av rödlistade arter.

- Kostsam investering för ombyggnad av väg, trafikplats, eventuell ny tunnel under Rågsvedsvägen/tunnelbanan samt skyfallsled, som behöver täckas av intäkter från ny bebyggelse.
- Dåliga markförhållanden för grundläggning i dalgången.
- Markåtkomst verksamhetsytor.
- Lokalisering av eventuell ny pendeltågstation



Alternativet ”Stuva om” där Magelungsvägen flyttas till ett läge utmed järnvägen och en skyfallsled också anläggs i den sträckningen. Den nu aktuella markanvisningen är markerad med grön ring

En förutsättning har varit att det nu föreslagna området för markanvisning inte ska förhindra en framtida eventuell större omvandling av Magelungsvägen.

Flera byggaktörer har genom åren visat intresse för området kring Magelungsvägen mellan Högdalen och Rågsved, både genom specifika markanvisningsansökningar och genom generella ansökningar längs med Magelungsvägen. Eftersom intresset varit stort har val av byggaktör skett genom ett jämförelseförfarande.

För att finansiera de investeringar som krävs för att försöka göra Rågsvedsvägen till en mer stadslig gata och möjliggöra åtgärder för belysning och liknande i syfte att koppla samman stadsdelarna landade kontoret i att det är bostadsrätter som är aktuella. För att säkra projektets genomförbarhet sattes ett fast markpris om 12 500 kr per ljus BTA som förutsättning.

Jämförelseförfarandet genomfördes i ett steg där kontoret bjöd in de femtontal byggaktörer som de senaste åren skickat in markanvisningsansökningar. De fick lämna in en beskrivning av bolaget, beskrivning av varför staden ska välja bolaget som

byggaktör, beskrivning av projekttidé inklusive enkla skisser samt två referensprojekt.

Bedömningen av inskickade bidrag, som genomfördes av representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, baserades på hur väl dessa överensstämde med stadens mål och planeringsinriktning, samt:

- aktörens genomförandeförmåga (ekonomi och kompetens)
- förståelse för den specifika platsen
- bidra till bättre koppling Högdalen-Rågsved
- urban och trygg miljö
- effektiv markanvändning
- hållbarhet
- hänsyn till naturvärden
- genomförbarhet (angöring, befintlig bebyggelse, gång- och cykelvägar)
- arkitektonisk idé
- referensprojekt

Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallad bolaget, har valts ut och getts möjlighet att teckna markanvisningsavtal med staden.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bolaget har under de senaste tre åren fått tio markanvisningar om totalt 715 lägenheter.

Markanvisningsområdet ligger inom del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen. I gällande detaljplan från 1957 är området avsett för gatu- och parkändamål. Området består av kuperad naturmark med uppväxta träd av olika arter, och längs Rågsvedsvägen löper en gång- och cykelbana. Norr om området finns befintliga flerbostadshus.

I stadsdelen Högdalen finns 5173 lägenheter i flerbostadshus och 300 småhus. Av bostäderna i flerfamiljshus är 14 % är ettor, 37 % är tvåor, 27 % treor och 13 % fyror eller större. I stadsdelen är 56 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt varav 46 % tillhör allmännyttan. (statistik hämtad 2022-10-11, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Den tillkommande bebyggelsen med bostadsrätter bidrar till att jämna ut fördelningen av upplåtelseformer.

Befintlig bebyggelse i området utgörs till stor del av flerfamiljs- hus byggda under 1950-talet. Vid Högdalens centrum har på senare år flera nybyggnadsprojekt genomförts och ytterligare några är i planerings- respektive genomförandeskedet.

Vid Rangstaplan norr om Högdalens tunnelbanestation beslutade exploateringsnämnden 2012 och 2016 om markanvisning för bostäder. Detaljplanearbete pågår och byggstart beräknas som tidigast ske under 2024/2025. Vid Önskehemsplan väster om Högdalens tunnelbanestation beslutade exploateringsnämnden 2022-05-12 om markanvisning för bostäder och handel. Detaljplanearbete pågår och byggstart beräknas ske under 2026.



Markanvisningsområdet mellan Rågsvedsvägen och kvarteret Stormhaken i Högdalen (del av Örby 4:1) är markerat med röda streck

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning, men kommer att behandla start-PM för detaljplaneläggning under våren 2023.

Markanvisning

Förslaget från bolaget innehåller nybyggnation av cirka 100 lägenheter i flerbostadshus. Det var en förutsättning i jämförelseförfarandet att upplåtelseform för lägenheterna skulle vara bostadsrätt.



Ortofoto över området där markanvisning föreslås



Skissförslag från Åke Sundvall Projekt AB

Skissen visar i stora drag bolagets förslag till projektets utformning i detta tidiga skede. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande. Marken kommer att säljas. Bebyggelsens utformning och förhållande till Rågsvedsvägen behöver studeras vidare under planprocessen i syfte att skapa en bättre gatumiljö och ett tryggare gaturum. Bilparkering ska lösas inom kvartersmark i underjordsgarage. Anpassning till befintligt gång- och cykelvägsstråk, det s.k. Önskestråket, ska studeras vidare under planprocessen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-11-03 (dnr E2022-02762).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 39 mnkr motsvarande 385 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 87,3 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av

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

Rågsvedsvägen med breddning av gång- och cykelväg och trädplantering, samt nybyggnad av gångväg och nya trappor mellan Rågsvedsvägen och Magelungsvägen. Utgifterna avser även åtgärder som kan behövas i syfte att knyta ihop stadsdelarna och förbättra den offentliga miljön för att stärka det prioriterade strategiska sambandet.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 2 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare för förberedande arbeten. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 130,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 128,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 708 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 148 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 87,3 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-1,8	-2,8	-4,1	-19,5	-59,0	-87,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	2,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-0,1	-1,8	-2,8	-4,1	-19,5	-57,0	-85,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	130,1	0,0	0,0	130,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,1	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	128,8	0,0	0,0	0,0	totalt 128,8
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	128,8	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2		

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.

De av stadens kostnader som i detta tidiga skede bedöms vara förenade med störst osäkerhet är främst ombyggnad av Rågsvedsvägen inklusive gång- och cykelväg. I nuvärdeskalkylen är ett riskpåslag om cirka 20 % avsatt för stadens investeringar i allmän platsmark.

Försäljningsinkomsterna kan bli avsevärt lägre om det visar sig att exploateringsgraden sjunker på grund av den trånga platsen, mängden berg som behöver hanteras eller annat.

Kontoret har gjort en känslighetsanalys. Om försäljningsinkomsterna minskar med 20 % resulterar det i ett positivt nettonuvärde om 17 mnkr och en beräknad täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter på 121 %.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar att projektet har ett positivt nettonuvärde. Det finns vissa ekonomiska osäkerheter kring möjlig bebyggelsevolym. Riskpåslaget i nuvärdeskalkylen om 20 % har

bestämts utifrån erfarenheter om fördyringar i andra projekt. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet avser cirka 100 lägenheter i bostadsrätt och överensstämmer med stadens mål om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Någon offentlig service eller nya arbetsplatser planeras inte inom ramen för projektet. Möjligen kan lokaler i bottenvåningar och cirka tolv servicelägenheter enligt LSS eller SoL generera några arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av ett större område längs Magelungsvägen mellan Högdalen och Rågsved, varav det nu aktuella markanvisningsområdet utgör en liten del. En naturvärdesinventering har tagits fram. De miljökonsekvenser som bedöms vara aktuella att utreda vidare vid planering av bebyggelsen är:

- områdets betydelse som spridningszon för barrskogsarter, groddjur och eklevande arter
- buller
- störning/risk från väg- och spårtrafik i form av vibrationer
- luftföroreningar

- översvämningssrisk och lokalt omhändertagande av dagvatten

Kontorets bedömning är att ny bebyggelse bör kunna anpassas så att den inte medför någon betydande påverkan på aktuella spridningssamband då platsen utgör en spets i utkanten av sambanden och avser en begränsad yta. Buller och vibrationer bör kunna hanteras, liksom luftföroreningar och översvämningssrisk.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Platsen som nu föreslås för markanvisning för nya bostäder utgörs av en kuperad grönyta med berg i dagen och träd invid befintlig bostadsbebyggelse. Området bedöms i naturvärdesinventeringen ha högt naturvärde, då det bland annat finns naturvärdesträd av ek och inslag av död ved. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

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

Påverkan på barn

I planeringen kommer barnperspektivet inkluderas, vilket bland annat inbegriper att studera behovet av lekplatser och grönytor. För barns möjlighet till lek är det viktigt med bostadsnära parkmiljöer och kompensationsåtgärder för minskad grönyta ska utredas under planprocessen.

Det behöver också utredas hur gång- och cykelvägen påverkas under byggskedet med byggetablering, byggetrafik mm.

Jämställdhet

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. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Enligt underlaget *Lägesbild Samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm* (av lokalpolisområdet Globen och Farsta, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningen) har det framkommit i dialoger som stadsdelsförvaltningen och lokalpolisen genomfört att kvinnor generellt är mer otrygga än män i Enskede-Årsta-Vantör, bland annat i Högdalen. I Högdalens centrum beskriver också både medborgare och centumpersonal att området runt tunnelbanan upplevs som otryggt.

Området som föreslås för markanvisning utgörs idag av kuperade grönytor med träd och berg i dagen intill Rågsvedsvägen och ett viktigt gång- och cykelstråk. Området används i någon utsträckning till rekreation för lek, natur och hundrastning.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Exempel på trygghetsskapande åtgärder kan vara förbättrad belysning, bättre koppling mellan stadsdelarna och ökad närvaro i det offentliga rummet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt kvartal 4 2024 när överenskommelse om exploatering ska träffas med bolaget och ett genomförandebeslut ska fattas.

Risker och osäkerheter

- Bebyggelsevolymen minskar på grund av trång plats med mycket berg, vilket skulle ge lägre försäljningsinkomster
- Stora prishöjningar till följd av omvärldshändelser
- Anpassning till gång- och cykelvägen längs Önskestråket
- Gatusektion med gång- och cykelväg samt trädplantering blir svårt att få till på grund av att det är trångt
- Bilparkering i underjordiskt garage blir svårt att få till på grund av att det är trångt och mycket berg
- Angöring blir svårt att få till på grund av det är trångt
- Svårighet att i tillräcklig utsträckning behålla höga naturvärden eller annars kompensera för att dessa tas bort
- Eventuell förekomst av sulfidberg

Kommunikation

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret arbetat med utformning av projektet sedan årsskiftet 2021/2022.

Avstämning har skett med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Socialförvaltningen har uttryckt att det finns behov av tolv servicelägenheter (bostäder) enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål och att samordning ska ske.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2022-10-27.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet, det går väl i linje med stadens mål om att markanvisa nya bostäder i kollektivtrafiknära områden och att få till bostäder längs Rågsvedsvägen så att den blir mer lik en stadsgata. Projektet bidrar också till översiktsplanens mål om att knyta ihop stadsdelarna Högdalen och Rågsved, både fysiskt och socialt. Anpassning till befintligt gång- och

cykelvägsstråk, det så kallade Önskestråket, behöver studeras noga under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Magelungsvägen

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomst		
Mnkr	År	tom 2021
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvarterersmark		-0,1
Investeringsutgift allmän platsmark		0,0
Delsumma investeringsutgifter		-0,1
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-0,1
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvarterersmark		0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0
Delsumma investeringsinkomster		0,0
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		-0,1

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-852 587
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-8 526

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvarterersmark		-0,7	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4
Investeringsutgift allmän platsmark		-1,1	-2,6	-3,9	-19,3	-30,3	-23,4	-5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-85,8
Delsumma investeringsutgifter		-1,8	-2,8	-4,1	-19,5	-30,4	-23,4	-5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-87,2
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		-1,4
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	-1,4
Summa negativa kassaflöden*		-1,8	-2,8	-4,3	-19,6	-30,5	-23,6	-5,4	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	-88,6
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvarterersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	130,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	130,1
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	130,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	130,1
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	130,1	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	132,0
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-1,8	-2,8	125,7	-19,6	-30,5	-23,6	-3,4	-0,2	-0,2	-0,2		43,4
Restvärden***													
Tomträttsavgälder												0,0	0,0
Driftskostnader TRN+SDN												-7,1	-7,1
Underhållskostnader trafiknämnden												-4,6	-4,6
Investeringsutgift kvarterersmark												0,0	0,0
Investeringsutgift allmän platsmark												0,0	0,0
Investeringsinkomster kvarterersmark												0,0	0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark												0,0	0,0
Försäljningsinkomster												0,0	0,0
Övriga intäkter												0,0	0,0
Summa restvärden												-11,7	-11,7
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-1,8	-2,8	125,7	-19,6	-30,5	-23,6	-3,4	-0,2	-0,2	-11,9		31,7
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		39											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		385											

Resultatanalys													
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 & senare	Kommentar	
Resultatpåverkan ExpIN */**													
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0		
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	max -0,4		
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	max -2,1		
Reavinst/förluster	0,0	0,0	128,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0		år 2027
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0		totalt 128,8
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0		
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	128,8	0,0	0,0	-2,6	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5			
Resultatpåverkan TRN+SDN */**													
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2		
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2			

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av

(ekonomichef eller motsvarande):

	Prisnivå 2022
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	100
Antal kvm BTA bostäder	10 000
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	0
Antal kvm BTA försäljning	10 000
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	10 000
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	2 500
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	0%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	100%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	100
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fr
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	1 361
Summa kvartersmark	1 361
Allmän plats	70 948
Summa allmän plats	70 948
SUMMA UTGIFTER	72 309
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	125 000
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	1 491
Exploateringsbidrag privat	0
Exploateringsbidrag offentlig	0
SUMMA INKOMSTER	126 491
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	708
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	14
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	695
Exploateringsgrad	4,00
Nettonuvärde (tkr)	38 531
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	385