

Handläggare
Ayub Aden
08-508 869 17

Till
Exploateringsnämnden
2023-03-23

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta Strand till Aros Bostadsutveckling AB och Fastighetskontoret. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten del av Farsta 2:1 till Aros Bostadsutveckling AB samt Fastighetskontoret 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 Ullerudsbacken/ Högerudsbacken upp till 4,8 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 869 17
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Aros Bostadsutveckling AB, nedan kallat Bolaget, föreslås erhålla markanvisning för cirka 80 lägenheter i flerbostadshus och cirka 15 radhus inom del av fastigheten Farsta 2:1. Området är beläget i stadsdelen Farsta Strand längs med Ullerudsbacken och Högerudsbacken.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva mark för 12 500 kronor per ljus BTA för flerbostadshus samt 20 000 kronor per ljus BTA för radhus.

Fastighetskontoret förvaltar även byggnader i området som saknar planstöd varvid det uppstått ett behov av att planlägga för dessa. Fastighetskontoret föreslås erhålla markanvisning för sina byggnader.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 41 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 94 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 4 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 150 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 145 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2022-12-01.

Exploateringen kräver ny detaljplan även fast en del av området där radhusbebyggelse föreslås idag redan har planstöd för bostäder. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på projektet som bedöms vara lönsamt och värdeskapande genom att tillföra stadsdelen fler former av bostäder, både vad gäller upplåtelseform och lägenhetsstorlekar. Den föreslagna bebyggelsen kan bidra till en mer attraktiv stadsmiljö och samtidigt öka trivseln och tryggheten i området. Projektet bidrar till flera av stadens uppsatta mål i budgeten vilket kontoret finner positivt.

Bakgrund till markanvisningen

I ett tidigt skede togs en förhandsbedömning fram av stadsbyggnadskontoret där bl. a möjlig förutsättningar för bebyggelse längs med Högerudsbacken och Ullerudsbacken identifierats. I området har det inkommit projektidéer från olika byggaktörer som exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret utvärderat.

Aros Bostadsutveckling AB, Bolaget, har valts genom direktanvisning efter inkommen markanvisningsansökan. Bolaget har utformat en projektidé för platsen.

Kontoret har bedömt projektidén som god, med höga miljömål och ett förslag som är anpassat till terrängen samt platsens förutsättningar. Det finns ett underskott av bostadsrätter i Farsta Strand vilket gör att projektet bidrar till en mångfald av bostadsformer. Projektet bidrar även till möjligheten för bostadskarriär för boenden i Farsta och en ökad social trygghet och samhörighet.

Bolaget har bedömts vara erfarna bostadsrättsutvecklare med en tidigare historik av att bygga bostäder i liknande terräng.

Genom direktanvisningen kan flera mål i budgeten uppfyllas. Bolaget har lämnat in en projektidé som har som ambition att tillskapa Stockholms mest hållbara radhus, genom plusenergiteknik och överprestera stadens miljömål om 55 kWh/kvm. Bolaget har i sin projektidé angett att de avser att arbeta med ambitiösa mobilitetsåtgärder som bygger på ett eget framtaget koncept vilket kontoret ser positivt på och är i linje med stadens riktlinjer och handlingsprogram.

Aros grundades 2006 och har tidigare omvandlat kommersiella fastigheter såsom kontorshus, skolbyggnader och industrilokaler till bostäder. Bolaget inriktar sig främst mot Storstockholm och Uppsala.

Bolagets verksamhet är finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering och finansiering från fonder. Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bolaget har under de senaste tre åren fått två markanvisning om totalt 185 lägenheter. Bolaget har även nyligen genomfört ett förvärv av cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity.

Fastighetskontoret erhåller även en markanvisning för befintliga byggnader som fastighetskontoret förvaltar inom området. Byggnaderna saknar idag planstöd. Fastighetskontoret önskar få planstöd för byggnaderna som bekräftar pågående markanvändning.

Eftersom fastighetskontoret inte är markägare behöver en detaljplaneprocess initieras av exploateringskontoret, som ansvarar för fastighetsutveckling och processen vid ändrad markanvändning inom staden. För att reglera framtida åtaganden och fördela ansvar mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret har ett markanvisningsförfarande tillämpats. Syftet med markanvisningen är att ta fram ett avtal som reglerar ansvar mellan parterna.

Området omfattas idag av nedanstående detaljplaner samt av icke planlagd mark.

- Pl 5365A – Medger gatumark, park, bostäder i form av villor, allmänt ändamål samt ytor för vatten och ledningsanläggning.
- DP2007-72842 – Medger park.

Alla gator och parkmark inom området som är aktuellt för markanvisning tillhör fastigheten Farsta 2:1 som ägs av staden. Åtta privatägda fastigheter, Vätö 8-15, med totalt sju enbostadshus ligger invid det markanvisade området.

I Farsta strand (2021) är andelen hyresrätter 67 % samt andelen bostadsrätter och äganderätter 33 %. Av samtliga bostäder i flerbostadshus och övriga hus i Fagersjö är fördelningen mellan lägenhetsstorlekar: lägenhet utan kök 10 %, 1 rok 6 %, 2 rok 23 %, 3 rok 44 %, 4 rok 12 % och 5+ rok 4 %.[Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad \(start. Stockholm\)](#)

Nordost om projektområdet pågår ett detaljplanearbete (DP2019-00738) för en friliggande förskola. I norr vid kv. Äppelrö har stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om ett start pm (DP2021-12892) för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Nordväst längs med Ågesta Broväg har stadsbyggnadsnämnden fattat ett beslut

om start pm (DP2018-02955) för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.



Karta som visar projektområdets läge och preliminära avgränsning inklusive fastighetskontorets fastigheter, samt angränsande pågående detaljplaner markerat med blått respektive gult.

Tidigare beslut

Kontoret har 2022-03-24 fattat utredningsbeslut på delegation.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning men avser att fatta beslut om start-pm 2023-03-23.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 80 bostäder i flerbostadshus och cirka 15 radhus. Bolaget föreslår att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.



Bild 1. Ortofoto med en ungefärlig avgränsning av markanvisningsområdet markerat med rödstreckade linjer.

Tre flerbostadshus föreslås placeras utmed Ullerudsbacken i norr. Längs med Högerudsbacken föreslås placeras cirka 15 radhus.

Fastighetskontoret föreslås erhålla markanvisning för sina byggnader som idag saknar planstöd och ligger på parkmark. Markanvisningsförfarandet sker genom direktmarkanvisning.



Bild 2. Placering av fastighetskontorets fastigheter i förhållande till projektet i övrigt.

Exploateringsens 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 byggaktören enligt detta utlåtande.

Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva mark för 12 500 kronor per ljus BTA för flerbostadshus samt 20 000 kronor per ljus BTA för radhus.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-12-01(dnr E-2022-03322).

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 41 miljoner kronor motsvarande 433 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,54.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 94 miljoner kronor, varav 0,4 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar.

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

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 4 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsbolag. Försäljningsinkomster som avser bostäder beräknas till 145 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 138 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 784 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är högre än andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 150 procent.

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 94 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 4 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,4	-3,1	-3,5	-21,7	-63,6	-93,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	2,1	4,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	0,0	-1,4	-3,1	-3,5	-19,7	-61,,6	-89,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	163,2	163,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kommentar
Drift							
Mnkr							
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 -1,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,1	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	138,9	0	totalt 138,0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	138,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 157 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. I kalkylen har en relativ hög risk allokerats för att belysa dessa risker.

Kalkylen är relativt robust givet rådande förutsättningar. Dock finns osäkerhet på utgiftssidan givet omvärldsläget med bl.a. stigande priserna på drivmedel och material. Därtill ses en stigande inflation som en faktor som kan påverka kalkylen på både inkomst- och utgiftssidan.

Kontoret har gjort känslighetsanalyser för att studera lönsamheten ifall inkomsterna skulle minska, t.ex. till följd av att exploateringsgraden skulle minska. Analyserna visar att projektet kan hantera en något minskad exploateringsgrad.

Förskjutningar i tid påverkar även kalkylen så till vida att nuvärden minskar om inkomster och utgifter skjuts framåt i tiden. Detta kan t.ex. ske till följd av överklagade entreprenadupphandlingar.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om bland annat:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas är:

- Natur- och rekreationsvärden samt grönytefaktor.
- Ljudkvalitet, bl.a. buller från Ullerudsbacken.
- Skyfall- och dagvattenhantering; hantering av flödet samt fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån.
- Grundvattennivåer.
- Förekomst av sulfidberg.

- Spridningssamband och habitat nätverk för groddjur och fladdermöss/fåglar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på:

- Fornlämningar.
- Skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning samt transport av farligt gods.
- Luftkvaliteten för omgivningen.
- Mark- och grundvattenförhållanden, exempelvis risk för föroreningar.
- Översvämningsrisk pga. höga vattennivåer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Kontoret har avsatt medel i kalkylen till grönkompensation.

Hållbarhetskrav

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

Bolaget bjuder in staden i att medverka i processen för att sprida kunskap om hur man kan bygga mer hållbart på stadens mark. För de markanvisade radhusen föreslås ett pilotprojekt där syftet är att visa att det redan nu går att bygga betydligt mer hållbart än vad som är målet för stadens bostadsbyggande.

Ambitionen är att bl. a att skapa Stockholms Stads mest hållbara radhus och första Plusenergi-radhus där man kan visa på innovativa lösningar för bostadsbyggande och bidra till stadens mål om att skapa en mer hållbar och framtidsinriktad stad.

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.

Påverkan på barn

Ett nytt gruppboende för barn föreslås för ett av de markanvisade radhusen vilket är ett välkommet tillskott då socialförvaltningen uppgett att behoven är stora i området.

Avståndet till anlagda parker är cirka 300-400 meter enligt parkplanen och cirka 500 meter till lek. Riktlinjerna kan sägas uppfyllas, men de är på gränsen och avstånden till befintliga parker och lekplatser är ganska stora. Kontoret avser att utreda var och hur lekmiljöer kan stärkas och förbättras i anslutning till projektet. Barnkonsekvenserna ska beaktas under planarbetet.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Det föreslagna markanvisningsområdet är i dag natur- och parkmark. Gatubelysning finns längs med Ullerudsbacken och de befintliga bostäderna längs med Högerudsbacken. Dock är det relativt mörkt i detta område och det kan upplevas som otryggt.

Förslaget kommer bidra till att befolka området samt till att tillgängliggöra Magelungens strandpark. Genom att skapa en mångfald i bostadsutbudet, kommer bostadskarriär möjliggöras för boenden i Farsta vilket bidrar till att öka den sociala sammanhållningen samt skapa en trygg och säker miljö.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning samt en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2020 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis bland kvinnor, äldre och utlandsfödda.

(<https://start.stockholm/aktuellt/nyheter/2020/09/positiv-trend-i-arets-trygghetsmatning/>)

Enligt rapporten Trygghet i Farsta 2020 är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 19 % kvinnor, 20 % äldre (65-79 år) och 15 % utlandsfödda. Det kan jämföras med 14 % i den totala gruppen för Farsta. I Farsta strand där projektområdet är beläget är motsvarande siffra 17 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i

anknytning till detta är 21 % för Farsta Strand, vilket är i linje med den totala gruppen för hela Farsta. (Rapporten finns här: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>)

Jämställdhetsfrågor kommer beaktas och utredas vidare under planprocessen. Fokus i projektet kommer vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

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 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till slutet av år 2026 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut och tecknande av överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 2, 2025.

Risker och osäkerheter

Exploatering kommer behöva utformas med hänsyn till områdets karaktär, höga naturvärden samt ekologiska värden. En miljökonsekvensbeskrivning kan behöva tas fram av stadsbyggnadskontoret för att beakta dessa frågor. Detta kan i sin tur leda till att tidsplanen kan förskjutas om arbetet blir omfattande. För detta projekt har det därför i tidigt skede gjorts en omfattande naturvärdesinventering för att hantera dessa frågor. Det har även beställts fågel- och fladdermusinventeringar för att förstå hur olika byggprojekt kan påverka det lokala ekosystemet.

Det ska poängteras att byggnation inte är planerat på områdena med högsta naturvärdesklass 1. Det är viktigt att skydda dessa områden och att behålla dem som de är, för att säkerställa bevarandet av Stockholms unika naturmiljöer.

När det gäller radhusbebyggelsen som föreslås har områden med lägre naturvärdesklassificering valts (naturvärdesklass 3 och 4), där påverkan på naturen förväntas vara mindre.

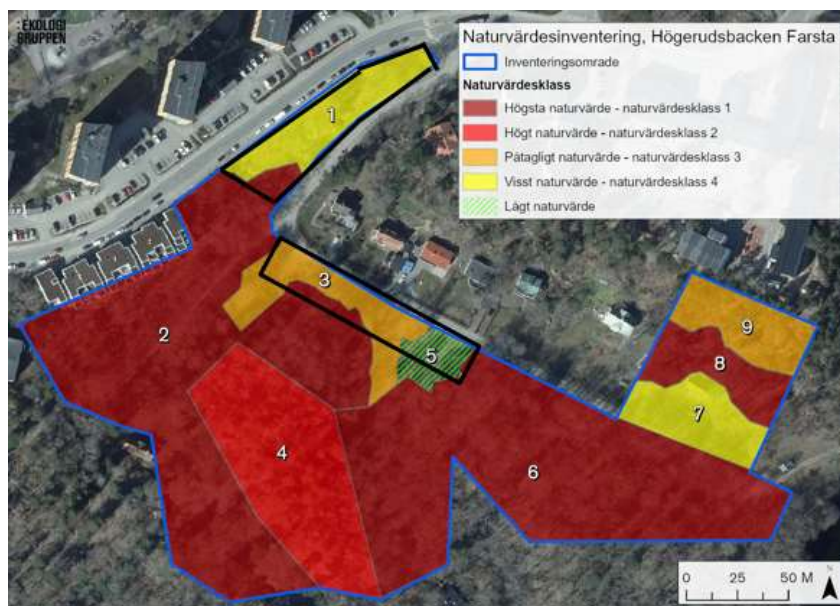


Bild 2, markanvisningsområdet med hänsyn till naturvärdesklassområden markerat med svart.

Både topografin och de geotekniska markförhållandena behöver vidare utredas. För de enskilda posterna i kalkylerna inkluderas inte markförstärkning och sprängning i berg. Det medför en kostnadsrisk och en eventuell risk att tidsplanen förskjuts. Därför har en ansenlig riskpeng applicerats.

Angöring till fastighetskontorets byggnader är en utmaning i projektet med avseende på omfattningen och försvårande förutsättningar däribland kuperad terräng. I det här tidiga skedet medför det en kostnadsrisk och en eventuell risk att tidsplanen förskjuts. Fastighetsnämnden förväntas bära de finansiella kostnaderna för de kostnader som härrör från utbyggnaden av dessa gator.

Genom del av projektområdet går även ett skyfallsstråk samt ett grönsamband.

Inom området finns vissa befintliga ledningar samt en pumpstationer för VA som behöver beaktas fortsätta utredas.

Vidare kommer exploateringen kräva god planering vid genomförande för att ta hänsyn till platsens kuperade terräng samt till boenden i befintliga bostäder längs med både Ullerudsbacken och Högerudsbacken.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, Farsta stadsdelsförvaltning och socialförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att det finns behov av förskola i området. Kontoret för en dialog med stadsdelsförvaltningen kring hur behovet kan tillgodoses.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål.

I flerbostadshusen önskas elva utspridda lägenheter i olika storlekar. Därutöver önskas en lägenhet som samlingsyta. Totalt tolv lägenheter inom servicebostad kategori D. Vidare önskas ett radhus inom kategorin gruppboende för barnboende.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott med totalt cirka 95 nya bostäder. Projektet ligger i ett attraktivt läge som kan förstärka kopplingen och tillgängligheten till sjön Magelungen, vilket är förenligt med att vända Farsta mot sjöarna som anges som ett av programmålen för ”Fokusområde Farsta” enligt översiktsplanen.

Projektet är beläget i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området samt bidra till en mångfald av bostadsformer och en blandad stad. Fler bostäder bidrar till Stockholms bostadsmål och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Projektet har en god ekonomisk lönsamhet och tillför staden ett signifikant överskott, vilket i sin tur kan bidra till och finansiellt balansera andra projekt i staden som inte är lika lönsamma.

Idag saknar en del av den värdefulla naturmarken planstöd vilket den nya detaljplanen kommer att möjliggöra. Genom att tillgängliggöra området kan befintliga parker och grönområden ge boenden tillgång till rekreation i enlighet med stadens riktlinjer.

Förslaget bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya sociala värden på platsen med bl. a gruppboende för barn. Förslaget överträffar stadens miljö- och hållbarhetsmål i allmänhet och för radhusen i synnerhet då ambitionen är att tillskapa Stockholms mest hållbara radhus genom innovativ plusenergiteknik.

Frågor av särskild vikt att studera i planprocessen är områdets kuperade terräng samt tillhörande genomförandefrågor. Vidare behöver fortsatt planarbete fokusera på bl.a. angöring, parkering och naturvärden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal