

**Handläggare**  
Niklas Karlsson  
08-508 876 98

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-12-17

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Blidö 3, del av Blidö 2 och del av Farsta 2:1 i Farsta till Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Blidö 3, del av Blidö 2 och del av Farsta 2:1 till SKB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 9,9 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 98  
Växel 08-508 276 00  
niklas.a.karlsson@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Ytor för stadsutveckling kring korsningen Ågesta broväg – Magelungsvägen pekades ut i program för Tyngdpunkt Farsta. Under 2016 erhöll JM AB markanvisning på del av fastigheten Farsta 2:1 intill korsningen Ågesta broväg – Magelungsvägen omfattande ca 290 bostäder där hälften ska upplåtas med bostadsrätt och hälften med hyresrätt (E2016-01751-1).

Vid korsningen innehar även SKB tomträtterna Blidö 2 och Blidö 3 där bolaget ansökt om markanvisning för att förtäta främst tomträtten Blidö 3 med cirka 160 bostäder. Marken avses även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

JMs tidigare och SKBs föreslagna markanvisning planeras ingå i samma detaljplan som kan omfatta uppemot 500 bostäder, förskola och LSS-boende. Inget inriktningsbeslut fattades i samband med JMs tidigare markanvisning varför inriktningsbeslut nu kommer fattas för hela projektet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 90 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 99 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 144 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 194 procent.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ställer sig positiva till att centrala delar av Farsta kan förtätas med fler bostäder i blandade upplåtelseformer samt att Magelungsvägen kan utvecklas till en stadsmässig gata med god framkomlighet för cykel.

## Bakgrund till markanvisningen

Områdena för SKBs och JMs markanvisningar är ytor som var utpekade för blandad stadsbebyggelse i program för Tyngdpunkt Farsta. Tyngdpunkt Farsta var ett tidigare program för stadsutveckling i Farsta kopplat till stadens förra översiktsplan "Promenadstaden" som nu ersatts av Fokusområde Farsta.

Området ligger även inom 2013 års Stockholmsförhandling och dess influensområde för bostäder.

JM tilldelades en direktanvisning under 2016 då ingen annan byggherre hade sökt markanvisning på platsen vid korsningen Ågesta Broväg - Magelungsvägen. Diskussion kring SKBs markanvisning har pågått under vinter och våren 2020 där olika volymförslag har presenterats. Utifrån detta har det ansett rimligt att markanvisa ca 160 bostäder inom SKBs tomträtter. Antalet bostäder har bl.a. varit beroende av hur nära det går att bygga en befintligt ledningsrätt för Stockholm Exergi som korsar markanvisningsområdet.

I och med att SKB innehar tomträtterna Blidö 2 och Blidö 3 har de valts som byggaktör. Inom Blidö 3 kommer främst kvartersmark utlagd som prickmark att bebyggas. Fastigheten är enligt gällande detaljplan avsedd för bostadsändamål. På fastigheten finns idag ett 8-våningsbostadshus, markparkering, grönyta samt även några lägre garagelängor. Bebyggelsen inom Blidö 2 är gulklassad enligt kulturhistorisk klassificering, medan Blidö 3 ännu inte är klassificerad.

Bolaget har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar om totalt ca 290 lägenheter.

Mittemot fastigheten Blidö 3 ligger en drivmedelsstation. Tvärs över korsningen finns området där JM har fått markanvisning invid Farsta Värmeverk. Farsta Värmeverk är en reservanläggning och används bara några dagar per år, vissa år inte alls. I nordöst ligger Nynäsbanan, som är primär farligt godsled, ca 50-60 meter från fastigheten. Mellan kvartersmarken och Nynäsbanan ligger en bollplan samt ett parkstråk med gräsytor och lövträd. Området ligger inom stadens habitatnätverk för barrskogsfåglar och till viss del även för eklevande insekter.

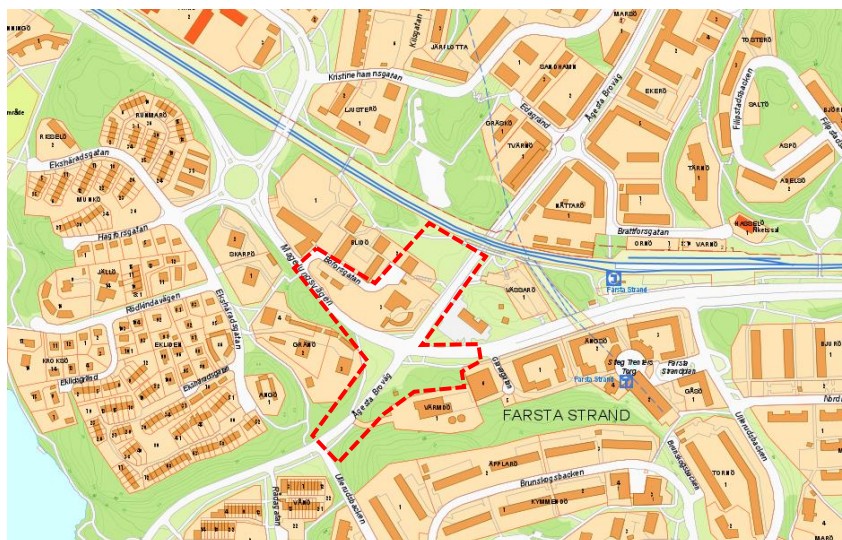
Ägarfördelning på de 2 728 bostäder som fanns inom Farsta strand år 2018 såg ut som följande: Allmännyttan 54 %, bostadsrättsföreningar 29 %, äganderätter 11 % och övriga 6 %<sup>1</sup>.

Tidigare markanvisningar inom Farsta strand har lämnats:

---

<sup>1</sup> <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/farsta/farsta-strand.pdf>

- 2015-11-12 till Familjebostäder vid Nordmarksvägen. Projektet har delats upp i två etapper. Etapp 1 omfattande ca 90 lägenheter är i produktion och inflyttning beräknas till våren 2021. För Etapp 2 förväntas detaljplanen antas under 2021. Produktionsstart kan ske 2023.
- Inom Nordmarksvägen etapp 2 har även Riksbyggen, Åke Sundvall och Stenvalvet erhållit markanvisningar. Totalt kan Nordmarksvägen omfatta ca 335 lägenheter.
- 2016-10-20 vid Vässarö till Stockholm Parkering omfattande ca 200-300 p-platser. Produktionsstart kan ske när detaljplanen för Nordmarksvägen etapp 2 har vunnit laga kraft.
- Under 2016 till JM vid korsningen Ågesta Broväg – Magelungsvägen omfattande ca 290 bostäder. Markanvisningen kommer ingå i samma detaljplan som SKBs markanvisning.
- 2018-06-14 till ByggVesta och Familjebostäder vid Filipstadbacken omfattande ca 200-300 lägenheter. Samråd beräknas ske under andra halvan av 2021.



*Bild 1. Preliminärt projektområde vid korsningen Magelungsvägen – Ågesta Broväg, Farsta strand.*

## Tidigare beslut

Sen tidigare har ett utredningsbeslut på 0,5 mkr fattats 2015-05-11 för utredning av JM:s markanvisning på Farsta 2:1.

Exploateringsnämnden beslutade 2016-02-04 om att tilldela JM markanvisning för ytorna utmed Ågesta Broväg sydväst om Magelungsvägen.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning den 26 november 2020.

## Markanvisning

Förslaget från SKB innehåller nybyggnation av ca 160-170 lägenheter i flerbostadshus, total ca 16 000 - 17 000 kvm ljus BTA. Lägenheterna ska fortsättningsvis upplåtas med kooperativ hyresrätt och fastigheten med tomträtt. Projektet kan tillskapa ca 15-20 arbetsplatser i området, främst inom LSS och förskola.



Bild 2. Ortofoto med markanvisningsområdet markerat



Bild 3. Skisserna från SKB visar i stora drag projektets utformning i detta tidiga skede. Utformningen kommer fortsätta att utredas under planprocessen.

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 byggherren enligt detta utlåtande. SKB kommer ansvara för eventuell sanering på kvartersmarken inom sina tomträtter.

Förslaget kommer behöva anpassas efter den befintliga bollplan som ligger mellan fastigheten och Nynäsbanan. Utredning kring bollplanens läge får studeras vidare i planprocessen. Bebyggelsen kommer även behöva anpassas efter risk för höga flöden vid skyfall samt den ledningsrätt som Stockholm Exergi har inom fastigheten.

## **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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar, vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede, positivt nettonuvärde om 90 mnkr motsvarande 200 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>2</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för hyreslägenheter och säljas för bostadsrätter. Exploateringsgraden uppgår till 2,25.

---

<sup>2</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 99 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata samt ledningsflyttar. Försäljningsinkomster som avser marken som ska säljas för att bli bostadsrätter beräknas till 144 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 143 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 172 tkr i fast prisnivå. Detta är lägre i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 194 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 99 mnkr 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>						
<b>Mnkr</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,3	-1,9	-3,3	-4,2	-89,3	-99,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>-3,3</b>	<b>-4,2</b>	<b>-89,3</b>	<b>-99,2</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	144,1	144,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020-2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>							
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	max 2,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,4	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	142,6	0,0	totalt 142,6
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>145,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 142,6 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Det finns en rad faktorer som kan påverka projektekonomi, t.ex. att utformningen och exploateringsgraden förändras eller att stadens anläggningsarbeten blir dyrare än förväntat.

Risker på utgiftssidan är framför allt fördyrningar av ledningsflyttar, hantering av okända anläggningar, samt om projektets omfattning på allmän plats skulle öka. Inkomstsidan är beroende av exploateringsgraden och upplåtelseform för att kunna hålla en god täckningsgrad.



## Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar att projektet har ett positivt nettonuvärde. Marginalerna är goda. Trots vissa ekonomiska osäkerheter kring inkomster och kostnader bedöms projektet ge ett överskott till staden.

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara godtagbar. Trots stora investeringar för staden i form av nybyggnad av gata och ledningsflyttar bedöms projektet ge ett överskott till staden. Anledningen är främst försäljningsinkomsterna från marken.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Den aktuella exploateringen avser 305 lägenheter i hyresrätt och 145 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 15 252 lägenheter i hyresrätt och 13 115 lägenheter i bostadsrätt/äganderätt.<sup>3</sup>

De ca 160 bostäderna som föreslås markanvisas inom Blidö är i linje med stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020 varav 5 000 hyresrätter. Projekten som helhet, inräknat JM:s tidigare markanvisning, ger en mångfald i upplåtelseformer. Projektet ligger i ett gott kollektivtrafikläge i närheten av befintliga busslinjer samt Farsta strands tunnelbane- och pendeltågsstation. Byggande ska prioriteras i dessa områden enligt stadens mål. Projektet ligger inom ett av stadens fokusområden samt möjliggör värdeskapande komplettering av bebyggelse. Projektet förverkligar även programmet för Tyngdpunkt Farsta samt ligger inom 2013 års Stockholmsförhandling.

## Arbetsplatser och lokaler

Inom projekten planeras för ca 12 platser på gruppboende (LSS-bostäder) samt ca 6-7 förskoleavdelningar. Tillsammans kan det skapa ca 15-20 arbetsplatser i området.

---

<sup>3</sup> <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/farsta/farsta-stadsdelsnamnd.pdf>

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Miljökonsekvenser som bör utredas vidare är naturvärden kopplat till området mellan fastigheterna Blidö och Nynäsbanan som ligger i ett parkstråk med gräsytor, lövträd och ädellövskog. Området ingår även i stadens habitatnätverk för barrskogsfåglar och till viss del även för eklevande insekter. Området klassades som kommunalt värde i den översiktliga naturvärdesinventeringen som ingick i landskapsanalysen för Tyngdpunkt Farsta. I samband med arbetet med Tyngdpunkt Farsta studerades även grönstrukturen. I detta underlag identifierades ett spridningssamband från Magelungen längs Ågesta Broväg och vidare genom Farsta.

Det finns inga kända markföroreningar inom området men vid Boforsgatan kan det finnas viss risk pga. tidigare verksamheter. Inom området finns även Farsta värmeverk samt en bensinstation som skulle kunna generera mark- och luftföroreningar. Skyddsavstånd till drivmedelsstation och värmeverk bör utredas i planarbetet.

Området utsätts för buller från Magelungsvägen, Ågesta Broväg och Nynäsbanan, vilket bör studeras vidare. I detaljplanen för Magelungens strand sattes riskavstånd från järnvägen till 30 meter för bostäder och stadigvarande utomhusvistelse.

Vid skyfall finns risk för översvämning på Ågesta Broväg i anslutning till järnvägsunderfarten varför bebyggelse inte föreslagits i närhet av detta område. Viss risk för höga flöden finns även där Boforsgatan ansluter till Magelungsvägen.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

## 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

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.

### 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.

Trygghetsmätningen (2020) i stadsdelen visar på att 17 % känner otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde. Av invånarna i stadsdelen känner sig 14 % otrygga att gå ut på kvällen jämfört mot 10 % för hela staden. Bland kvinnorna är 73 % extra vaksamma och försiktiga när de är ute.

Området som föreslås markanvisas används idag som markparkering, garage, naturmark och bostadsgård. Under fortsatt arbete kommer det vara viktigt att beakta att korsningen Ågesta Broväg – Magelungsvägen upplevs som trygg genom bl.a. bra skyltning och belysning. En viktig fråga blir att planera för lekplatser och grönområden för att skapa förutsättningar för att kunna aktivera sig.

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. I projektet kommer även SVA (social värdeskapande analys) att tillämpas för att belysa och addera viktiga värden.

### Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026-2027 och första inflyttning bedöms till år 2027-2028.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med SKB och JM, preliminärt kvartal 4 2023. I samband med detta ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut vilket också preliminärt beräknas ske kvartal 4 2023.

### **Risker och osäkerheter**

Inom projektområdet har Stockholm Exergi anläggningar som kan påverka genomförandet och tidplanen. Vissa av anläggningarna kan begränsa utformningen av byggnationen vilket kan göra det svårt att anlägga tillräckligt med garageplatser. Dessutom kommer flera större ledningsflyttar bli nödvändiga vilka kan fördröja tidplanen.

I andra närliggande projekt har sulfidberg påträffats, vilket kan försura marken om sprängmassor inte hanteras på rätt sätt. Dessa massor är idag dyra att lägga på deponi.

Andra risker som kan aktualiseras är att byggande kommer ske nära en drivmedelsstation, Farsta värmeverk samt Nynäsbanan.

### **Kommunikation**

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och de ställer sig positiva till förslaget att komplettera området med bostäder men ser redan nu att flera frågor behöver utredas tidigt i planprocessen. Det gäller bl.a. buller, hantering av grönytor, angöring, mötet med gaturummet m.m.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherrarna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet stämmer väl överens med stadens riktlinjer och mål och har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen, framkomligheten och säkerheten i området. Projektet är även förenligt med programmet för Tyngdpunkt Farsta och den nya strategin med fokusområden.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal