

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-08-25

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Farsta 2:1, Nåttarö 1 och Ekerö 7 i Farsta till AB Familjebostäder, Heba Farsta AB och Vår och Sommar fastigheter AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Nåttarö 1, Ekerö 7 och del av Farsta 2:1 till AB Familjebostäder.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 och Tärnö 1 till Heba Farsta AB.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Vår och Sommar Fastigheter AB.
4. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Filipstadsbacken upp till 7,9 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
6. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

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

**Johan Castwall**  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
AvdelningschefJonas Norberg  
Enhetschef

## Sammanfattning

Projektet omfattar totala ca 500 lägenheter med lokaler i bottenvåning, en bottenvåningsförskola om 4-5 avdelningar och ett LSS-boende. Områdena som avses utvecklas ligger invid gatorna Brattforsgatan och Filipstadsbacken intill Farsta strands pendeltågsstation i Farsta. Syftet med projektet är att tillskapa fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge samt att skapa trevliga allmänna miljöer.

Aktuellt tjänsteutlåtande avser förslag till markanvisning om 240 bostäder, möjlighet till förskola i bottenvåning, LSS-boende samt lokaler i gatuplan.

Projektet omfattar byggaktörerna AB Familjebostäder (Familjebostäder), ByggVesta AB (ByggVesta), Heba Farsta AB (Heba), Vår och Sommar Fastigheter AB (Nordr). Familjebostäder och ByggVesta har sedan tidigare erhållit markanvisning invid Filipstadsbacken om ca 250 bostäder samt att Heba även erhållit en markanvisning för ca 70 bostäder intill Brattforsgatan.

Familjebostäder markanvisas nu ytterligare 100 bostäder inom främst deras befintliga tomträtter Nåttarö 1 och Ekerö 1. Heba får ytterligare anvisning om ca 40 hyresrätter i anslutning till sin befintliga tomträtt Tärnö 1 samt att Nordr, genom bolaget Vår och Sommar Fastigheter AB, markanvisas ca 100 bostadsrätter inom del av Farsta 2:1. Samtliga aktörer har valts genom direktanvisning. Byggaktörerna som får anvisning för hyresrätter kommer uppföra bostäder inom, eller i anslutning till, sina befintliga tomträtter. Nordr ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 13 700 kr per ljust BTA och för kommersiella lokaler för 5 000 kronor per kvm BTA.

Inom projektet avser staden att uppgradera gatorna i anslutning till den nya bebyggelsen med gångbanor, trädplantering mm. Sta-

den planerar även att rusta upp och utveckla den befintliga lek-parken Klippbacken. Vid entrén till pendeltågsstationen kommer staden anpassa befintlig torgbilning till den nya bebyggelsen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 73 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 142 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 155 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 155,7 miljoner. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-08-18.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsförhandling och satsningar på t-banan möjliggör omfattande bostadskompletteringar.

Delar av projektområdet intill Filipstadsbacken markanvisades redan 2018-06-14 gemensamt till Familjebostäder och ByggVesta. Markanvisningen skedde på ytor som var utpekade i programmet för Tyngdpunkt Farsta. Syftet med den gemensamma markanvisningen var att bolagen skulle samarbeta för låga produktionskostnader och låg hyra. Markanvisningen omfattade ca 250-350 bostäder och aktörerna skulle få tilldelat ca två tredjedelar av dessa bostäder, medan kontoret skulle anvisa den sista tredjedelen till en bostadsrättsbyggare. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-11-26 om en start-pm för detta projekt.

När kontoret börjat arbeta med projektet tillsammans med byggaktörerna och stadsbyggnadskontoret framgick att platsens förutsättningar var mer utmanande än förväntat. Stadsbyggnadskontoret bedömde att en mindre exploatering än det anvisade antalet bostäder var mer lämplig, bl.a. för att minska påverkan på parkmarken.

När projektets ursprungliga idé krympte började kontoret se över området, i överensstämmelse med stadsbyggnadskontorets bedömning av området, för att kunna komplettera med nya byggbara ytor till projektet. Som följd av det har kontoret i maj 2022 markanvisat ca 70 bostäder till Heba intill Brattforsgatan efter att de önskat att utveckla ytor i anslutning till sin befintliga tomträtt Tärnö 1.

Under våren 2022 har även Familjebostäder uttryckt intresse av att utveckla ytor på sina befintliga tomträtter Nåttarö 1 och Ekerö 7 samt del av stadens fastighet Farsta 2:1. De har inkommit med förslag på ny bebyggelse om ca 100 bostäder invid Brattforsgatan intill Farsta strands pendeltågsstation.

Därtill föreslås Heba anvisas 40 hyresrätter intill deras befintliga tomträtt Tärnö 1 invid vändplanen på Brattforsgatan bakom Rikets sal. Anvisningen kompletterar deras tidigare erhållna markanvisning från i maj 2022.

Kontoret har dessutom haft diskussioner med aktörer som varit intresserade av ytan uppe på höjden bakom parken Klippbacken. Nordr, tidigare Veidekke, har inkommit med ett förslag om ca 100 bostadsrätter som tar hänsyn till befintlig parkeringssituation och naturvärden. Projektet som helhet har därmed en större exploatering och bättre ekonomi.



*Bild 1. Röd streckade ytor avser områden som markanvisas inom aktuellt tjänsteutlåtande. Blå streckade ytor är redan markanvisade men kommer ingå i projektet. Från*

*vänster i bilden syns röstreckade områden inom Nåttarö och Ornö som avses markanvisas till Familjebostäder. Röstreckat områden i slutet av Brattforsgatan, invid vändplanen, avses markanvisas till Heba. Röstreckat område längst upp i bilden avses markanvisas till Nordr.*

Kontroll har gjorts av bolagens kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörernas genomförandekraft har bedömts.

Bolagen har tidigare fått markanvisning inom Stockholms stad enligt följande:

- **Familjebostäder**

Har under de senaste tre åren fått sju markanvisningar omfattande ca 770 bostäder.

- **Heba**

Har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar omfattande ca 190 bostäder

- **Nordr**

Har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar omfattande ca 350 bostäder (inräknat Veidekke).

Områdena längs Brattforsgatan används idag för parkering i form av markparkering och ett parkeringsdäck. Bebyggelsen inom Familjebostäder befintliga tomträtter Nåttarö 1 och Ekerö 7 utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i fyra våningar som färdigställdes under 2010.

På fastigheten Hasselö 1, som ligger i slutet av Brattforsgatan, finns en byggnad uppförd i två våningar som inhyser verksamhet för Jehovas Vittnen. Byggnaden är gulklassad vilket innebär att bebyggelsen har visst kulturhistoriskt värde. Ovan tomträdden finns en naturslänt. Uppe på höjden, där Nordr föreslås få markanvisning, utgörs marken idag av markparkering och natur/parkmark. Omkringliggande bebyggelse utgörs av skivhus från 1950-60-tal. Dessa byggnader är även dem gulklassade.

Områdena omfattas av detaljplanerna P2001-12096, P2012-12502 samt stadsplanerna 4571 och 4384B.

I Farsta stadsdel (2021) finns ca 6 681 bostäder i flerbostadshus och ca 541 bostäder i småhus. Ägarfördelningen mellan olika upplåtelseformer ser ut som följande: allmännyttan 35 %, privat hyresrätt 14 %, bostadsrättsföreningar 45 % och äganderätt 6 %. I stadsdelen är ca 66 % av lägenheterna 2-3 rum med kök. 14 % är 0-1 rum och ca 19 % är 4 rum och kök eller större.

I anslutning till Filipstadsbacken upp från Mårbackagatan har Exploateringsnämnden under 2018 lämnat markanvisning till ByggVesta och AB Familjebostäder för ca 250-350 lägenheter. (E2018-01917). Den markanvisningen införlivas i detta projekt. Vidare upp längs Mårbackagatan har nämnden under 2018 lämnat markanvisning till AB Familjebostäder för ca 80 lägenheter i Stockholmshus (E2018-00413). Planarbete pågår även där och detaljplanen förväntas antas under 2022.

På motsatt sida av Nynäsbanan, invid Nordmarksvägen och Magelungsvägen, har nämnden lämnat markanvisning i omgångar under 2015-2018 för totalt ca 350 bostäder i projektet Nordmarksvägen etapp 2. Detaljplanen för Nordmarksvägen etapp 2 antogs 1 mars 2022 och produktion av allmän plats planeras påbörjas under 2024 (E2021-03770).

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade 2018-06-14 beslut om markanvisning för ca 250-350 bostäder till AB Familjebostäder och ByggVesta AB. Kontoret fattade samtidigt utredningsbeslut på delegation.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-11-26 omfattande markanvisningsområdena som beslutades 2018-06-14.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en kompletterande start-pm för detaljpanelläggning 2022-06-09.

## Markanvisning

Förslag till markanvisning innehåller nybyggnation av ca 270 lägenheter i flerbostadshus. Familjebostäder och Heba föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt, medan Nordr föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



*Bild 2. Ortofoto med markanvisningsområdena markerade med röstreckade linjer.*

Längs Brattforsgatan planeras för kompletterande lamellhusbebyggelse utmed järnvägen. Läget är bullerutsatt, men ligger i ett utmärkt kollektivtrafikläge. Under det västra lamellhuset planerar familjebostäder för parkering i garage.

Uppe på höjden planeras för punkthusbebyggelse med underjordiskt garage. Det tillkommande garage ska även kunna ersätta del av de befintliga markparkeringar som försvinner till följd av den nya bebyggelsen.

Parkering planeras att lösas i underjordiskt garage. Som utgångspunkt har parkeringstalet bedömts till 0,5 parkeringsplatser per lägenhet exklusive besöksparkering.

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 byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Nordr ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 700 kr per ljus BTA, och för kommersiella lokaler för 5 000 kronor per kvm BTA.

Expertrådet kommer behandla ärendena 2022-08-18. Dnr E2022-00606 och Dnr E2022-01493.

## Planbeställning

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

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Nordr ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 700 kr per ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) för 5 000 kronor per kvm BTA. För bolagen som bygger hyresrätt avses marken upplåtas med tomträtt. Lokaler i bottenvåning inom tomträtt kommer upplåtas för 225 kr/kvm BTA.

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 positivt nettonuvärde om 73 miljoner kronor motsvarande 162 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för hyresrätter och säljas för bostadsrätter. Exploateringsgraden uppgår till 2,43.

---

<sup>1</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 142 miljoner kronor, varav 1,5 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata, inklusive ledningsflyttar, parkvägar samt upprustning av parken Klippbacken.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 2 miljoner, varav huvuddelen utgörs av ersättningar för ledningsarbeten. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 155,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 150,2 miljoner kronor.

För tomträtter bekostar kontoret en ny anslutningspunkt per fastighet. Utgift för anslutningspunkt blir för det här projektet jämförelsevis höga i och med att merparten av lägenheterna byggs på tomträtt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 255 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt något lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 155 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 142 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 2 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>						
<b>Mnkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,5	-0,9	-3,1	-2,6	-16,4	-117,8	-142,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	1,8
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,9</b>	<b>-3,1</b>	<b>-2,6</b>	<b>-16,4</b>	<b>-116,0</b>	<b>-140,4</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	155,7	155,7

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.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	max 2,9	år 2028 totalt 150,2
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	150,2	
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	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka fyra miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka tre miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 150,2 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.

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

Det finns dessutom osäkerhet i vilken omfattning som staden ska bygga om vissa av gatorna som berörs av projektet. Kontoret har tagit höjd för detta genom riskpåslag.

Kontoret har gjort känslighetsanalyser för att se vad som händer ifall inkomsterna skulle minska, t.ex. till följd av att någon av byggaktörerna inte kan genomföra sitt projekt.

Vidare finns risk med att bygga i, och i anslutning till, parkmark så till vida att det kan medföra opinion mot projektet och möjligen en lägre exploateringsgrad.

Förskjutningar i tid påverkar även kalkylen så till vida att nuvärdet 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. Staden har större investeringar i form av ny infrastruktur men projektet bedöms ändå ge ett överskott. 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 målen:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022, varav 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

## Arbetsplatser och lokaler

Inom projektområdet har socialförvaltningen uttryckt behov av en gruppbostad. En LSS-gruppbostad genererar arbetstillfällen för ca 6-8 anställda. Även stadsdelsförvaltningen har uttryckt behov av en förskola om 4-5 avdelningar inom området, vilket skulle kräva ca 15 anställda pedagoger.

## Miljö

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

- Anpassning av gatusektion på Brattforsgatan och Filipstadsbacken med gångbanor och angöringsfickor.
- Värdefulla träd och vegetation samt eventuell påverkan på spridningskorridor för arter som lever i ädellövskog.
- Buller från järnvägen (Nynäsbanan) och Magelungsvägen. Järnvägen kan trafikeras med farligt gods varför risk bör utredas. Även möjligheten att bygga närmare än 30 m från spåren behöver utredas med avseende på bland annat urspärning och elsäkerhet.
- En flödesväg för skyfall som går genom området samt att marken invid spåret består av lera, ej genomsläpplig, vilket medför att området kan översvämmas. Invid spåret finns även vissa instängda områden som kommer behöva hanteras.
- Parken Klippbacken kan ge projektet tillgång till rekreativa värden. Det är en park med hög kvalitet som inrymmer socio-topvärden som grön oas, lekplats, naturlek mm.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

## 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 detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen tar i anspråk naturmark och parkeringsplatser och kan därmed minska tillgången till eventuella lekmiljöer i denna del av Farsta. Samtidigt kommer den nya bebyggelsen kunna tillskapa tryggare gaturum och tydligare orienteringspunkter till olika målpunkter som t.ex. parken Klippbacken. Barnkonsekvenser ska beaktas under planarbetet.

På ca 500 meters gångavstånd finns bl.a. förskolorna Kavat, Fryken och Forsängen. Vid Forsängens förskola finns även Forsängens parklek. Närmsta grundskola är Farsta strandskolan, Mangelungsskolan och Friskolan Hästens finns inom ca 600-800 meters gångavstånd från projektområdet.

## 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 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. 14 % av de som bor i Farsta upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta.

Det föreslagna markanvisningsområdet är i dag naturmark och markparkering. Parkeringarna kommer ersättas av bostadsbebyg-

gelse. Gatubelysning finns längs med Brattforsgatan och Filipstadsbacken. Den nya bostadsbebyggelsen kommer bidra till att befolka området, skapa orienterbarhet samt att bostadshusen lyser upp området.

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 30 månader. Mot bakgrund av detta kan Bolagen starta byggnation av sina hus, beroende på genomförandeplaneringen, mellan kvartal 2 år 2026 och kvartal 4 2027. Första inflyttning bedöms till år 2028-2029.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 4 2024.

## Risker och osäkerheter

I och med projektets närhet till Nynäsbanan, som är transportled för farligt gods, kommer risk och buller vara viktiga frågor att utreda vid utformande av projektet. Höga bullervärden kommer behöva hanteras för att kunna få till bebyggelse i dessa lägen.

Byggnation planeras ske på befintliga parkeringsplatser varför det kommer bli viktigt att säkerställa att parkeringssituationen inte försämras efter exploateringen.

Inom området finns risk för höga flöden vid skyfall samt att det finns instängda områden där vatten riskerar att bli stående. Frågan kommer behöva utredas i det kommande arbetet.

Inom området finns en befintlig elnätstation samt vissa befintliga ledningar som behöver beaktas.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Socialförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbostad (bostäder) enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktörerna 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 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på en förtätning i ett mycket attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Projektet bidrar till stadens övergripande mål och ger ett välbehörligt tillskott med ca 540 nya bostäder i stadsdelen, samtidigt som det kan öka både trivsel och trygghet i området. Fler bostäder bidrar till Stockholms bostadsmål och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Frågor av särskild vikt att studera i det vidare arbetet är den nya bebyggelsen placering och möte med befintliga hus. Vidare behöver fortsatt planarbete fokusera på bl.a. angöring, parkering och bullerfrågor.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal