

**Handläggare**  
Mattias Sjöberg  
08-508 266 92

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-12-08

## **Godkännande av markförvärv för förskoleändamål avseende fastigheten Farsta strand 4:3 i Farsta.**

### **Utbyggnad av bostäder inom Farsta 2:1. Reviderat inriktningsbeslut**

#### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förvärv av del av Farsta strand 4:3 för en köpeskilling om ca 15 mnkr.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Magelungens strand och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Magelungens strand upp till 41 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Ann-Charlotte Bergqvist  
T.f. förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 92  
Växel 08-508 276 00  
mattias.sjoberg@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Jonas Norberg  
Enhetschef

## Sammanfattning

Planarbete för nya bostäder pågår för området Magelungens strand i Farsta strand. Området som ingår i projektet omfattar ett område söder om Magelungsvägen från Farsta IP till Fagersjö.

2014 – 2016 markanvisades mark för ca 800 lägenheter till AB Familjebostäder, Maxera Bostads AB, Folkhem Trä AB, Primula Byggnads AB och Erik Wallin AB. Samtliga anvisningar avser mark inom del av fastigheten Farsta 2:1.

Plansamråd genomfördes i januari 2019. Projekteringen pausades hösten 2021 eftersom nya ställningstaganden behövde göras i flera frågor. Det handlade om utformning av Nykroppagatan och parkeringen vid Locums befintliga verksamhet vid fastigheten Ytterö 1. Lösningar för fjärrvärme i området samt hantering av fastigheten Farsta strand 4:3 som är planlagd som park men använd som privatbostad. Fastighetsägarna har begärt att staden ska lösa in fastigheten. Staden har därför utrett hur fastigheten på bästa sätt ska kunna användas inom den nya planen. Kontoret föreslår att fastigheten ska planläggas för förskola och att den strandnära marken ska göras tillgänglig för allmänheten genom en strandpromenad.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 26 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 454 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 422 miljoner.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## **Projektets grunddrag och överväganden efter samråd.**

Området Magelungens strand är i huvudsak obebyggt och gränsar i nordväst till Fagersjö, nordöst till Farsta och sydöst till Farsta strand. För området gäller stadsplan 5456 enligt vilket området är avsett för naturändamål samt detaljplan Dp 94030 enligt vilken en del av området är avsatt för natur-, park- och parkeringsändamål.

I program för Tyngdpunkt Farsta och program för sambandet mellan Högdalen-Farsta beskrivs övergripande att Magelungens strand ska utvecklas som en sammankopplande länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö. Projektet syftar bland annat till att utveckla Magelungens natur- och parkmiljö som en del i att koppla samman stadsdelarna.

2014 markanvisades AB Familjebostäder och Maxera Bostads AB ca 200 lägenheter vardera. 2016 markanvisades Folkhem Trä AB mark för ca 150 bostadsrätter, Primula Byggnads AB mark för ca 100 hyresrätter och Erik Wallin AB mark för ca 150 bostadsrätter. Planområdet omfattar därmed ca 800 bostäder. Samtliga anvisningar avser mark inom del av fastigheten Farsta 2:1.

Bebyggelsestrukturen i området består av tre grupper av sammansatta kvartersvolymmer med varierade byggnadshöjder som är högre och slutna mot Magelungsvägen och öppna mot sjön. Mellan kvarteren bevaras naturmark som är en del av de ekologiska spridningsvägarna inom Hanvedenkilen.

Projektet innebär ny- och ombyggnad av flera gator. Den nuvarande gång- och cykelbanan kallad Fågelviksbacken byggs om till gata och ges utfart mot Magelungsvägen. Även kvarter 5 i nordväst, se bild nedan, ansluts till Magelungsvägen via en ny tvärgata. I öster av området ska Nykroppagatan byggas om för att skapa utrymme för ett nytt kvarter (kvarter 1) mellan gatan och Magelungsvägen och möjliggöra bebyggelse norr om den befintliga fastigheten Ytterö 1.



I planprocessen har projektets inriktning ändrats från den ursprungliga projektidén med angöring från Magelungsvägen till angöring via lokalgator och via garage. Ändringen gjordes efter att trafikkontoret uppmärksammat stadsbyggnadskontoret på att Magelungsvägen var en del av det primära vägnätet och att angöringar från vägen skulle försämra framkomligheten på ett sätt som inte kunde godtas. Detta medförde att delar av detaljplanen behövde omarbetas. Samråd i ärendet avslutades i januari 2019.

Inriktningsbeslutet som fattades 2016 gav en prognos på utgifter på 272 mnr vilket var en tidig bedömning utifrån de kunskaper som fanns om projektets behov vid denna tidpunkt. Sedan dess har KPI ökat med 18 % och entreprenadindex betydligt mer än så. Exempelvis har entreprenadindex för vägentreprenader ökat med ca 60 %. Vidare har de utredningar som genomförts efter det första inriktningsbeslutet gett ett bättre underlag för att bedöma kostnader för genomförande av projektet. Bland annat har en bro över Magelungsvägen tillkommit och ledningsflyttar, dagvattenåtgärder och gatukonstruktioner blivit mer omfattande än vad som först förutsågs. Sammantaget bedöms investeringsutgifterna i löpande prisnivå vid tiden för detta beslut uppgå till ca 460 mnr.

Under den efterföljande projekteringen framkom flertalet frågor som behövde utredas innan arbetet kunde fortsätta. Projekteringen avbröts därmed. I huvudsak har följande frågor blivit föremål för vidare utredning:

## Anpassning av Nykroppagatan och parkering vid fastigheten Ytterö 1

På fastigheten Ytterö 1 bedriver Locum ett slutet psykiatriboende. Locum har under samrådet motsatt sig att deras parkeringsplatser reducerats i samrådsförslaget samt att bebyggelsen i det norra kvarteret som har markanvisats till Maxera byggnads AB placerats för nära. Staden har därför projekterat om gatan på så sätt att antalet parkeringsplatser som är tillgängliga för fastigheten inte minskar. Vidare förbättras angöringsmöjligheterna. Byggnadsvolymer har placerats längre bort från den befintliga bebyggelsen och det punkthus som i samrådet var placerat närmast fastigheten har tagits bort.



*Bilden visar förslag på trafik – och parkeringslösning vid fastigheten Tenö 1. Arbete pågår med att utforma kvarteret norr om gatan som har markanvisats till Maxera bostads AB.*

Efter påbörjad projektering efter samråd uppmärksammades att Nykroppagatans sträckning enligt samrådsförslaget var behäftat med problem som bottnade i att gatan skulle uppfylla nya funktioner som den tidigare sträckningen inte behövde göra. Det handlade om utfarter, krav på lutning, angöring, köproblematik mm. Lösningen blev att skapa en längre gata genom att låta gatan böja av österut efter bron i riktning från Farsta. På så sätt ges mer plats för att fördela de funktioner som behövs samtidigt som lutningen blir mindre brant. Vidare gör den vidare kurvan gatan mer framkomlig och det ökade avståndet mellan gata och byggnader har en bullerdämpande funktion.



*Bilderna visar skillnaden mellan Nykroppagatans sträckning i samråd och efter omprojektering.*

### Fjärrvärme

Områdets perifera läge gör det svårt att få lönsamhet i ett utbyggt fjärrvärmenät. Flera alternativ har utvärderats. Ett innebär dragning längs med Magelungsvägen och i källarutrymmen på den nya bebyggelsen. Detta för med sig en minskad kostnad men ställer å andra sidan högre krav på samordning i utbyggnadsskedet. Vidare tar en sådan ledning utrymmen i anspråk i byggnaderna vilka skulle kunna användas till andra ändamål.

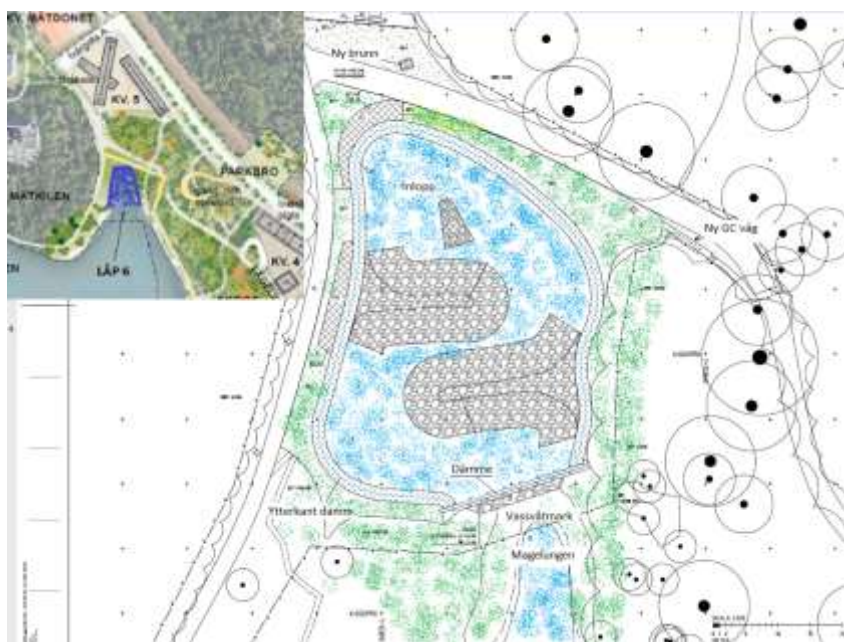
En annan lösning är att bygga ledningen längs med och i Magelungsvägen. Att bygga i Magelungsvägen ger komplikationer i och med att det uppstår konflikter med befintliga ledningar. Magelungsvägen kan även komma att behöva stängas av i en körbana under kortare tidsperioder. Det positiva med detta förslag är att ledningssträckan blir förhållandevis kort vilket håller kostnaderna nere.

Det tredje alternativet innebär en sträckning längs den nya gatustrukturen i Fågelviksbacken. Lösningen påverkar på vissa platser värdefulla träd i närheten av gatan. Det blir även en dyrare lösning eftersom ledningssträckningen blir längre jämfört med de andra alternativen.

Ett beslut om vilket alternativ som kommer att genomföras kommer att tas när projekteringen återupptas.

Utrymme inom projektet används för det lokala åtgärdsprogrammet för Magelungen, LÅP 6. Magelungen bedöms ha otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan i syfte att möta de förbättringsbehov som finns för att nå god vattenstatus för Magelungen och Forsån.

En del i handlingsplanen är det lokala åtgärdsprogrammet för Magelungen. En av dessa förbättrande åtgärder är en dagvattendamm som ska byggas och bekostas av SVOA i projektområdets sydvästra del, se bild nedan. Dammen kommer att fördröja dagvatten från delar av Fagersjö som nu leds direkt ut i Magelungen via ledning. I utbyggnaden ingår även att lägga om delar av gång och cykelvägen i Fågelviksbackens förlängning. SVOA har utformat dammen i samråd med projektorganisationen för Magelungens strand.



### Inlösen av Farsta Strand 4:3 och markanvisning för förskola.

I mitten av området är fastigheten Farsta Strand 4:3 belägen. Fastigheten används för bostadsändamål och omfattar 4257 kvm. Den är bebyggd med ett bostadshus som uppfördes 1948 samt ett antal mindre hus. För området gäller stadsplan 0180-5456 där fastigheten är planlagd som allmän plats med planbestämmelsen park. Fastigheten har servitut med rätt till väg över den nuvarande gångvägen på fågelviksbacken med utfart österut vid Locums fastighet Ytterö 1.



*Bilden visar huvudbyggnaden från 1948*



*Bilden visar gällande stadsplan som anger användningsområde Park*

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för och är även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in sådan mark. Fastighetsägarna har meddelat exploateringskontoret att de begär att fastigheten löses in. Fastigheten värderades under våren 2022 till 12 mnkr. Då inlösen av mark planlagd som allmän plats omfattas av expropriationslagens bestämmelser ska ett tillägg göras med 25 % på löseskillingen vilket gör att fastigheten förvärvas för 15 mnkr.

Kontoret har upprättat ett köpekontrakt med fastighetsägarna till Farsta strand 4:3, se bilaga 1 och föreslår att exploateringsnämnden beslutar om att förvärva fastigheten med tillträde enligt avtal. Under tiden fram tills att detaljplanen för Magelungen strand vunnit laga kraft kommer fastigheten vara i stadens ägo. Inriktningen är att under denna tid hyra ut den genom fastighetskontoret.



Staden har under våren 2022 utrett hur fastigheten på bästa sätt ska kunna användas inom den nya planen. Locum har i sitt samrådsyttrande framfört att de anser att det är olämpligt att en förskola placeras i kvarteret närmast deras verksamhet, vilket föreslogs i samrådet på detaljplanen. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de föredrar fristående förskolor och att sådana prioriteras där det är möjligt.

Förskolebehovet i området har bedömts till mellan 10 – 12 avdelningar. En diskussion pågår med stadsdelsförvaltningen hur det ska hanteras. En integrerad förskola planeras i kvarter 5 i områdets nordvästra del med fyra avdelningar. Om den fristående förskolan ges sex avdelningar skulle området få totalt tio avdelningar. Ett eventuellt underskott kommer i så fall få hanteras av omkringliggande förskolor i Farsta strand och Fagersjö och beaktas i kommande projekt. Vidare byggs två nya fristående förskolor i Farsta strand.

Mot bakgrund av detta har exploateringskontoret föreslagit att fastigheten ska planläggas för förskoleändamål då det finns en efterfrågan på fristående förskolor och att platsen för den integrerade förskolan i den östra delen av området är mindre lämplig för ändamålet.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att en ny förskolebyggnad kan uppföras på platsen eftersom befintlig bebyggelse redan inskränkt strandskyddet inom fastigheten. Vidare har en kulturmiljöutredning gjorts där de befintliga byggnaderna på fastigheten inventerats. Utredningen kom fram till att huvudbyggnaden inte har något särskilt kulturhistoriskt värde och behåller sin nuvarande gula klassificering. En mindre byggnad ansågs ha ett något större kulturvärde.

Kontorets inriktning är att fastigheten ska planläggas för förskola och att den strandnära marken ska göras tillgänglig för allmänheten genom en strandpromenad. Kontoret avser att återkomma med en markanvisning för förskola på platsen.

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt kontorets förslag till svar på programremiss för sambandet Högdalen – Farsta där området Magelungens strand ingår 2011-11-24.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt program för sambandet Högdalen – Farsta 2012-03-29.

Exploateringsnämnden har anvisat mark till AB Familjebostäder 2014-04-03

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Maxera Bostads AB 2014-06-12.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning för Magelungens strand 2016-04-14.

Exploateringsnämnden har markanvisat mark till Folkhem Trä AB, Primula Byggnads AB och Erik Wallin AB samt tagit inriktningsbeslut i ärendet 2016-10-20.

Expertrådet kommer att behandla ärendet avseende förvärv av Farsta strand 4:3 2022-12-01.

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Planprocessen pågår och samråd har genomförts. 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 positivt nettonuvärde om 26 miljoner kronor motsvarande 29 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup> inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster

---

<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).

Projektet omfattar både försäljning av mark och tomträttsupplåtelser. Exploateringsgraden uppgår till 2,54.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 454 miljoner kronor, varav 27 miljoner kronor är utgifter före år 2021, det vill säga redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna avser främst utredningar och projektering.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 422 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 404 miljoner kronor.

De stora investeringsutgifterna utgörs av ledningsflyttar, gator, gångvägar, förvärv av fastigheten Farsta Strand 4:3, strandpromenad och GC- bro över Magelungsvägen.

Byggaktörerna ska bekosta VA- anslutning för de kvarter där marken säljs. Staden bekostar VA- anslutning vid upplåtelse av tomträtt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 422 tusen kronor 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 106 procent.

Investeringsutgifter i det fall förskolan kommer att byggas ut i stadens regi genom SISAB beräknas uppgå till 60 miljoner kronor. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär utgifter om 527 miljoner kronor, varav 454 miljoner kronor är exploateringsnämndens utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive förskolan redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 34 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 454 miljoner kronor. 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 (-)	-27,2	-2,0	-23,3	-6,0	-20,5	-375,1	-454,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-27,2</b>	<b>-2,0</b>	<b>-23,3</b>	<b>-6,0</b>	<b>-20,5</b>	<b>-375,1</b>	<b>-454,1</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	213,2	209,4	422,6

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>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	2,0	3,8	max 3,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -11	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	194,5	209,1	0,0	totalt 403,6
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>196,6</b>	<b>212,8</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,6	-1,2	mellan -1,3 och -1,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>-1,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,2 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 13,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom

avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 3,8 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 404 miljoner.

## Ekonomiska påverkan på projektet av förvärvet av Farsta strand 4:3

Fastigheten kommer att förvärfvas för 15 mnkr vilket inte vägs upp av de beräknade tomträttsavgälderna på förskolan (befintlig byggnad är olämplig att använda för förskola). Det kompenseras till viss del av att det kan byggas mer bostäder i de byggnader som annars skulle ha huserat integrerade förskolor.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en många faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Projektet innehåller en riskreserv som har tagit höjd för eventuella risker.

Det rådande omvärldsläget skapar en osäkerhet med bl.a. stigande priser på drivmedel och material. Vidare ses en stigande inflation som en faktor som kan påverka kalkylen på både inkomst- och utgiftssidan.

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 nuvärden minskar om inkomster och utgifter skjuts framåt i tiden. Detta kan t.ex. ske till följd av överklagade entreprenadupphandlingar.

## Slutsats-ekonomi

Projektet genomförs inom ett område där den befintliga infrastrukturen till största delen behöver ersättas med ny. Vidare ställer områdets karaktär med höga naturvärden höga krav på varsamhet vid utformning av allmän plats. Då syftet med projektet är att länka ihop Farsta och Fagersjö görs stora investeringar i nya parker, gångbanor och naturvård. De beräknade investeringsutgifterna har ökat med ca 180 mnkr i jämförelse med tidigare inriktningsbeslut 2016. Detta kan förklaras med prisuppgången på entreprenader, ökade utredningskostnader på grund av att inriktningen i projektet ändrades från angöring via Magelungsvägen till angöring via

tvärgator, förvärv av fastigheten Farsta strand 4:3, GC- bro över spår och Magelungsvägen vilken bedöms kosta ca 60 mnkr och mer kostsamma ledningsflyttar. Vidare beräknas försäljningsinkomsterna minska något beroende på en lägre exploatering. Det stora investeringsbehovet i området gör att projektets täckningsgrad blir låg. Trots detta bedöms projektet kunna finansieras inom kontorets budget och skapa ett överskott till staden.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

I detta tjänsteutlåtande görs ingen ytterligare markanvisning för bostadsändamål varför det inte direkt kan sägas bidra till att uppfylla stadens bostadsmål. Att möjliggöra för en fristående förskola i området frigör dock utrymmen i de flerbostadshus inom Primulas och Maxeras bestånd som skulle ha inrymt integrerade förskolor. Dessa kan nu inrymma ytterligare bostäder eller lokaler för andra verksamheter, exempelvis en restaurang.

Den aktuella exploateringen tillför ca 400 lägenheter i hyresrätt samt 400 lägenheter i bostadsrätt till Farsta Strand. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen idag finns 1769 lägenheter i hyresrätt, 764 i bostadsrätter och 286 bostäder med äganderätt.

## Arbetsplatser och lokaler

Projektet planläggs för 10 – 12 förskoleavdelningar vilket ger ca 35 arbetsplatser. Vidare beräknas lokaler för restaurang och handel skapa ytterligare ca 10 arbetsplatser.

## Miljö

Exploateringskontoret har tagit fram en dagvattenutredning som inkluderar allmän platsmark och planområdet som helhet. Byggaktörerna har tagit fram dagvattenutredningar för kvartersmarken.

Sulfidberg har utretts inom allmän platsmark samt kvarter 3, 4 och 5. Resultatet visade på förhöjda svavelhalter och att det finns potentiellt sulfidförande bergmassor inom planområdet. Det behöver utredas vidare hur bergmassorna ska tas om hand i

genomförandeskedet. Byggaktörerna ansvarar för att utreda förekomst av sulfidberg inom kvartersmark.

På grund av höga grundvattennivåer samt att en brygga ska anläggas i projektet så utreds vattenverksamhet i området. En anmälan ska tas fram för bryggan. Hur grundvattenbortledning ska genomföras håller på att utredas.

Miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Exploateringskontoret som inkluderade hela planområdet förutom kvarter 1 och 2 där en sådan redan hade tagits fram av byggaktörerna Maxera och Familjebostäder.

Inom kvarter 1 och 2 visade resultatet att samtliga analyserade prover underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, förutom för ett prov där den uppmätta halten ligger precis över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) avseende polycykliska- aromatiska kolväten (PAH-H). Denna halt kan dock ses som oväsentlig då övriga halter ligger under KM, och medelhalten i området avseende PAH-H är långt under riktvärdet för KM. Det bedöms i rapporten att inga saneringsåtgärder krävs inför exploatering av området.

Inom övriga områden har föroreningshalter uppmätts i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Dessa punkter är lokaliserade i norra delen av undersökningsområdet och i kanten till Magelungen inom delområdena allmän platsmark och väg.

Inför exploateringen behöver kompletterande undersökningar utföras för att klassificera schaktmassor inför kommande schaktarbeten. Då de påträffade föroreningarna är ytliga och främst förekommer inom den översta metern antas det att dessa kommer att saneras i samband med kommande schaktarbeten i anläggningsskedet.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta har utretts under planprocessen. Eftersom projektet ligger strandnära inom ett område med stora naturvärden så har flera utredningar gjorts för att se hur ianspråktagen grönyta kan minimeras och förlorade naturvärden kompenseras. Bland annat har staden tagit fram en naturvärdesinventering som redovisar planens konsekvenser. Efter samråd har en kompletterande analys av spridningssamband

för arter beroende av ek- och ädellövsmiljöer, samt barrskogsmiljöer, tagits fram. Denna har medfört vissa justeringar i planen till fördel för viktiga spridningskorridorer.

Inom projektet kommer främst ekologiska kompensationsåtgärder att föreslås, då det är ekologiska värden som tas i anspråk. I spridningsanalysen föreslås också olika kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden och spridningsfunktioner, dessa åtgärder föreslås ligga till grund för grönkompensationsåtgärder inom projektet.

En viktig utgångspunkt i utformningen av projektet är att bevara och minimera inverkan på de livsmiljöer och ekosystem som finns i området idag samt att vidta åtgärder för att minska övergödningen av Magelungen genom att rena och fördröja dagvatten. Den nya bebyggelsen tillför även ljuddämpning från trafiken på Magelungsvägen.

Där värdefulla trädbestånd förekommer finns anledning att förstärka skogens parkegenskaper genom nya tillägg och gallring av sly. Att skapa bättre åtkomst till sjön genom en strandpromenad är grundläggande i förslaget samt att få en koppling till intilliggande Fagersjöskogen genom en bro över järnvägsspår och regional väg.

### Hållbarhetskrav

Byggaktörer som är aktiva i projektet ska åta 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### Påverkan på barn

Markförvärvet syftar till att förvärva en fastighet omgiven av grönska med syfte att uppföra en förskola i en grön miljö. I



anslutning till förskolan kommer en lekplats att anläggas. Sammantaget skapar projektet flera nya attraktiva miljöer för barn.

## 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.

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 (<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. 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 16 % i den totala gruppen för Fagersjö och 20% för hela Farsta. (Rapporten finns här: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>)

Det föreslagna markanvisningsområdet är i dag natur- och parkmark. Gatubelysning finns längs med Fågelviksbacken och Nykroppagatan men området är glest befolkat och upplevs som ödsligt. Bostadsbebyggelsen och utbyggnaden av nya gator och förbättrade GC- banor kommer att bidra till att befolka och lysa upp området. Bedömningen är att projektet väsentligen förbättrar tryggheten och skapar mer inkluderande miljöer, platser. Projektet gör att kopplingen mellan Farsta och Fagersjö blir mer välkomnande under dygnets alla timmar vilket är ett av projektets huvudmål.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent 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. Samråd har genomförts. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen och projektering fram till granskning kommer att pågå i cirka 12 månader från det att projekteringen har återupptagits vilket preliminärt bedöms kunna starta kvartal 1 2023. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller när markanvisning av förskolan ska göras, preliminärt kvartal 2 2023. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2024.

## Risker och osäkerheter

- Strandskydd och tillstånd för vattenverksamhet.  
Strandskydd- och vattenfrågan kan komma att påverka tidplanen då flera dispenser kommer att behöva sökas. Den kan även komma att påverka ekonomin då exploateringen kan minska.
- Utbyggnadsordning  
Utbyggnadsordning kan komma att påverka tidplanen. Inriktningen är att arbeta från flera fronter i projektområdet.
- Det lokala åtgärdsprogrammet  
Utbyggnad av SVOAs åtgärder inom ramen för det lokala åtgärdsprogrammet kan påverka projektets genomförande i samband med att olika åtgärder ska samordnas.

- Fjärrvärme  
Fjärrvärmefrågan behöver ytterligare utredning vilket kan påverka tidplanen. Utgångspunkten är att den ska hanteras efter att projekteringen har återupptagits.
- Sulfidberg  
Förekomst av sulfidberg kan komma att påträffas med halter över gränsvärdet som behöver hanteras.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de kommer återkomma med besked om behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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 projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen samtidigt som det skapar en sammanhängande länk mellan Fagersjö och Farsta.

Den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla för exploateringen. Slutligt ställningstagande till projektet är under utformning i pågående planprocess.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

## Slut

## Bilagor

1. Köpeavtal för fastigheten Farsta Strand 4:3
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
3. Lönsamhetskalkyl för eventuell investering i förskola.