

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-06-08

## **Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal till Stena bygg AB. Föravtal för Sköndals Centrum**

### **Inriktningsbeslut**

#### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Sköndal 2:1 till Stena Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden godkänner föravtal med Stena Bygg AB.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

## Sammanfattning

Markanvisningen syftar till att utveckla Sköndals centrum för bostäder, verksamhetslokaler och förskola. Delar av utvecklingen kommer ske på stadens mark och delar inom fastighetsägaren Stenas befintliga bestånd. I projektet föreslås mark för cirka 50 bostadsrätter att markanvisas till Stena Bygg AB. Stenas befintliga bestånd kommer att utvecklas med ca 350 bostäder.

Stena Bygg AB, nedan kallat Stena, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kronor per ljus BTA och 4 000 kronor per BTA för lokaler i prisläge 2021-11-01. Anledningen till att indexet är så tidigt är ärendet tidigare har återkallats från nämnden för att omarbetats samt att förhandling om föravtal dragit ut på tiden.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 44 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 85,9 miljoner kronor. Av dessa utgör 13,4 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektinkomsterna exklusive försäljning beräknas till cirka 72,3 miljoner kronor, varav 62,2 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 61 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Expertrådet har behandlat ärendet 2022-03-17.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret anser att projektet tillför ett positivt tillskott av bostäder i centrala Sköndal. Nya lokaler för centrumändamål kommer även att stärka befintligt centrum i området.



*Kartan visar området som markanvisas markerat med blått. Projektområdet avgränsas med röd linje.*

## **Bakgrund till markanvisningen**

Stena fastigheter AB har visat intresse av att utveckla och förtäta sitt befintliga bestånd i centrala Sköndal. Samtidigt är Sköndals centrum i behov av upprustning. Den ökade befolkningen i området ställer även krav på förbättringar av befintliga centrumfunktioner och ombyggnad av Sköndalsvägen. I samband med detta ser staden möjlighet att markanvisa ett närliggande område för att bidra till bostadsmålet.

För de markanvisade områdena anger gällande detaljplaner planbestämmelser natur och parkmark.

## **Förändringar jämfört med stadsbyggnadskontorets start PM**

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start PM för projektet Sköndals centrum i april 2021. I Start PM var inriktningen att en förbindelse skulle planeras från Bagarfruvägen till Pepparkaksgränd. Kontoret bedömer att förutsättningarna för att utreda kopplingen och möjlig utvecklingsbar mark för bostäder i anslutning till kopplingen görs fördelaktigare samtidigt som vägförbindelsen mellan Program för Stora Sköndal mot Pepparkaksgränd planeras. Detta görs inom ramen för kommande detaljplan Stora Sköndal etapp 3A.

I Start PM är inriktningen att Sandåkravägen ska förlängas för att ge plats för en skola. Därefter har utbildningsförvaltningen reviderat sina prognoser och ser ett minskat behov av skolplatser

varför det saknas behov av denna skola. Mot bakgrund av det utgår aktuellt område för en skola söder om Sandåkravägen.

Projektets omfattning har därför minskat och avser nu enbart Stenas förtätning inom eget bestånd, stadens markanvisning längs Sköndalsvägen och ombyggnad av Sköndalsvägen.

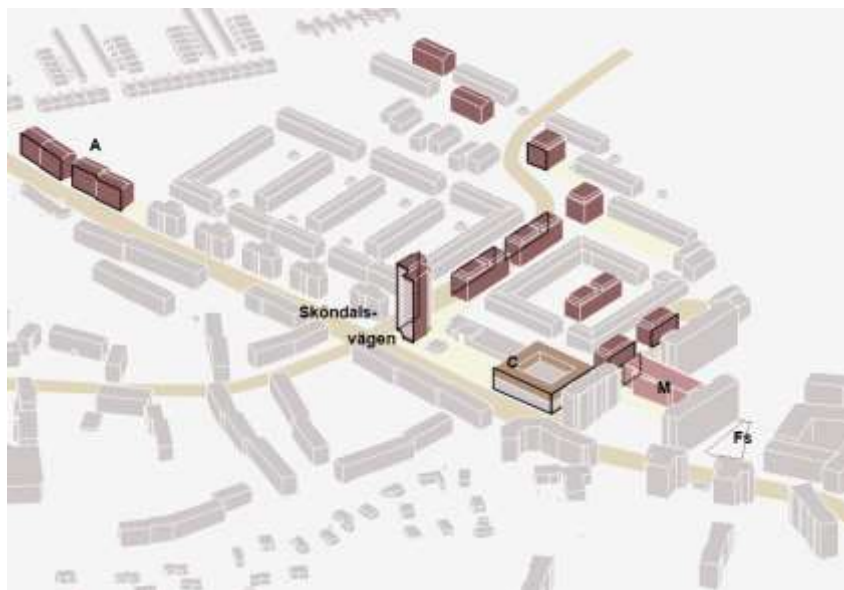
### Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2021-04-13.

Utredningsbeslut för projektet Sköndals Centrum har tagits på delegation 2021-10-01, dnr E2021- 04427.

### Markanvisning och utbyggnad på privat mark

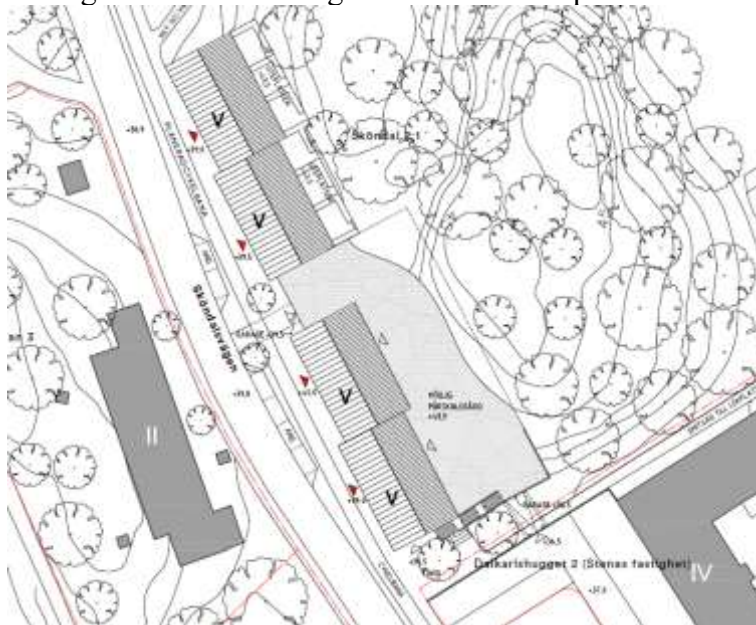
Stenas förtätning inom eget bestånd omfattar ca 350 lägenheter, en förbättrad centrumbyggnad och en ny förskola. I centrum skapas ett landmärke i form av ett högt punkthus.



*Bilden ovan visar en volymstudie av projektet. Stadens markanvisning är markerad med A, centrumbyggnad med C, mobilitetshus med M, plats för förskola markeras med Fs.*

Stena har inkommit med en ansökan om markanvisning längs Sköndalsvägen omfattande cirka 50 lägenheter. Området ligger direkt norr om bolagets befintliga bebyggelse. Bolaget har i ansökan visat hur det går att etablera bostadsbebyggelse inom ett område där markens nuvarande användning har liten betydelse för allmänheten. Vidare kommer bolagets befintliga fastigheter och utfart kunna nyttjas av den nya bebyggelsen. I området råder

gatuparkering. Tillkommande parkeringsplatser ska anordnas i underjordiskt garage vilket även kan placeras inom Stenas befintliga bestånd. Bolaget har under de senaste tio åren fått fem markanvisningar om totalt 536 lägenheter vilket motsvarar 0,7 % av samtliga markanvisade lägenheter under tidsperioden.



Bilden visar strukturen på Stenas markanvisningsförslag



Bilden visar projektets planerade utbyggnad av Sköndals Centrum med nya byggnader illustrerade med vitt och stadens markanvisning (markerad A) i förgrunden

Andra bolag har sökt markanvisning inom samma område. Stenas ansökan anses lämpligast bland annat eftersom det finns samordningsfördelar då det markanvisade området angränsar till bolagets befintliga bestånd. Det gör att befintliga anordningar för bland annat infart, parkering, sophantering mm kan anpassas så att de även kan nyttjas av den nya bebyggelsen.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy och gäller under två år från nämndens beslut. Markanvisningsavtalen följer stadens avtalsmall och innehåller de villkor som normalt förekommer i denna typ av avtal. Priset är 12 500 kr per ljus BTA för bostäder och 4 000 kronor per kvm BTA för lokaler i prisläge 2021-11. Anledningen till att prisläget är vid ett så pass tidigt datum är att markanvisningsavtalet undertecknades innan projektets inriktning var helt fastställd. Det ursprungliga projektförslaget har omarbetas och förhandling om föravtal har slutförts. Per april 2023 är bostadspriset 11 966 kronor per ljus BTA och lokalpriset 3 960 kronor per BTA.

Stena är väletablerad som fastighetsförvaltare och utvecklare. Deras ekonomiska genomförandeförmåga har nyligen kontrollerats av PWC i andra projekt där den bedömts vara tillfredsställande. Någon specifik kontroll inför markanvisning i detta projekt har därför inte bedömts vara nödvändig.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har behandlat ärendet 2022-03-17.

## **Föravtal**

Då huvuddelen av exploateringen sker inom Stenas mark har staden och Stena tecknat ett föravtal som ska reglera kostnadsfördelningen mellan parterna för framtagande av detaljplanen. Fördelningen görs proportionerligt i förhållande till tillkommande byggrätt på privat respektive stadens mark.

Mark som läggs ut som allmän plats eller x- och z-område enligt kommande detaljplan ska Stena till staden, utan ersättning, upplåta eller överlåta.

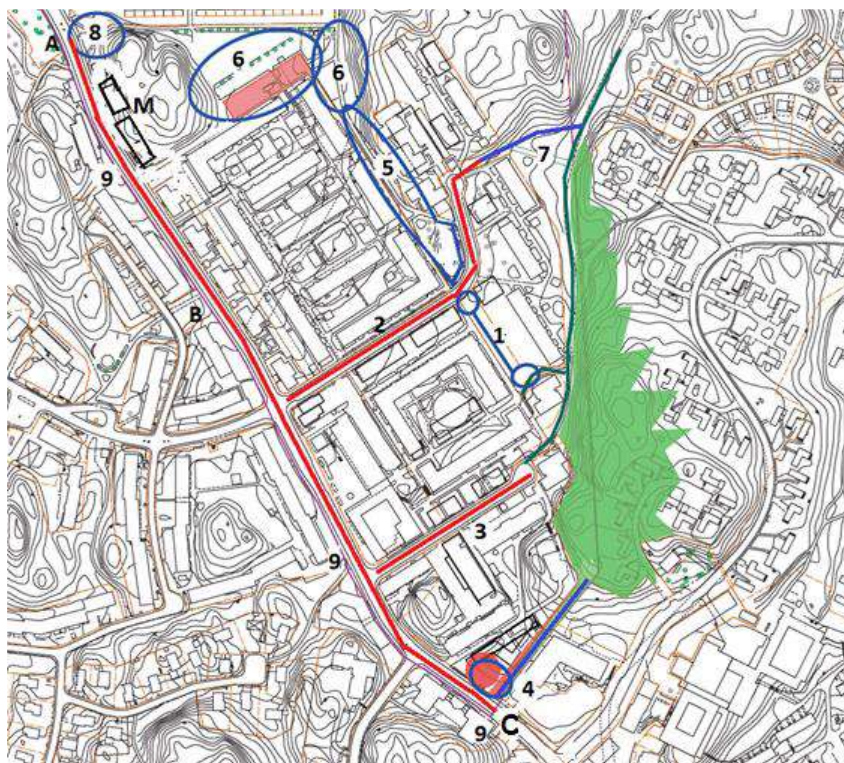
Föravtalet reglerar även att bolaget ska betala exploateringsbidrag som är uppdelat i två delar.

Utbyggnaden av Sköndalsvägen ska bekostas till 25% av projektet och fördelas enligt tidigare beskriven kostnadsfördelning. Resterade finansiering kommer från Program för stora Sköndal och

Trafikkontoret. Den exakta fördelningen och hur exploateringsbidraget ska erläggas fastställs i kommande exploateringsavtal.

De åtgärder för utbyggnad av allmän plats som preliminärt kan bli aktuella är i huvudsak:

1. Inramning av en öppen gräsyta vid Bagarfruvägen.
2. Bagarfruvägen.
3. Bengt Bagares gränd.
4. Nybyggnad av gångväg samt parkentré vid Sköndalsvägen.
5. Centrala gångstråket med platsbildning i söder.
6. Parklek semlan inklusive östra och nordvästra entrén.
7. Anslutning med gångväg genom Bagarfruvägens förlängning till befintlig gångväg.
8. Ny entré till park norr om Bolagets markanvisning.
9. Sköndalsvägens ombyggnad ca 500 m.



*Bilden visar en principskiss av de åtgärder som ska göras inom projektet, platsen för markanvisningen är markerad med M.*

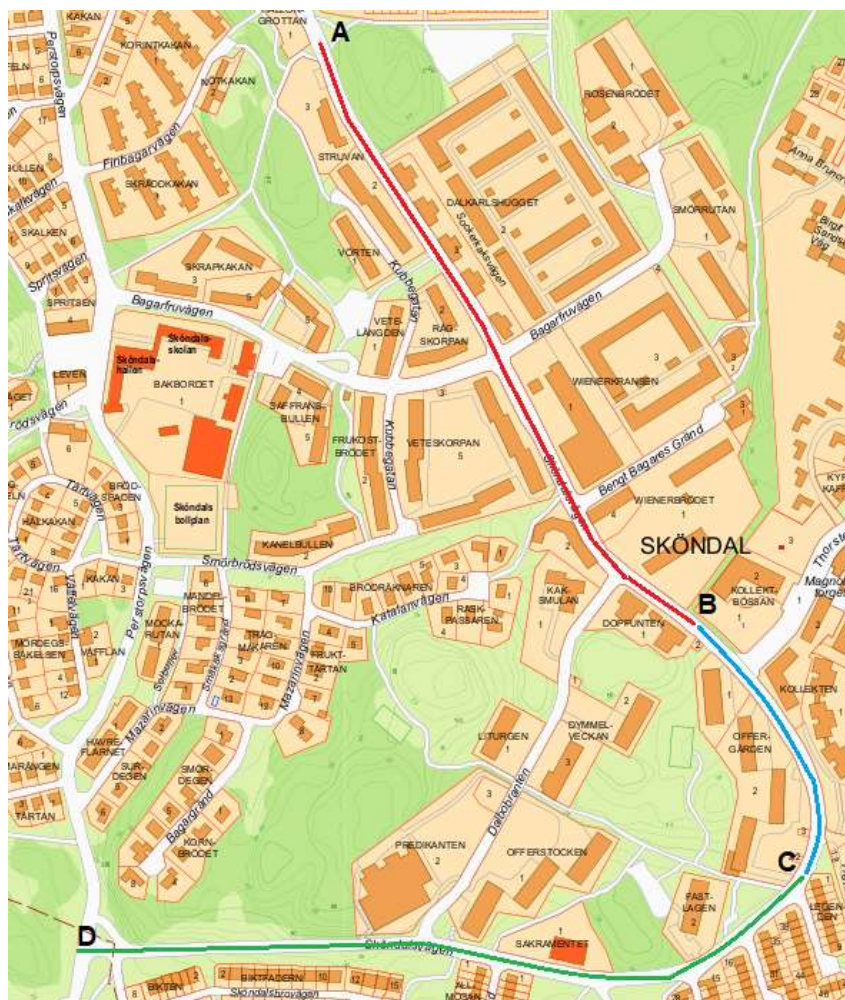
## Utbyggnad av Sköndalsvägen

Enligt trafikutredning gjord inom ramen för det angränsande Program för Stora Sköndal finns risk för köbildning på Sköndalsvägen efterhand som Sköndals byggs ut. Sköndalsvägen är inte dimensionerad för den trafikmängd som kommer att genereras och bör byggas om exempelvis med separat cykelbana.

Den nordvästra delen av Sköndalsvägen har redan byggts om i samband med utbyggnaden av handelsplatsen i projekt Sandåkravägen.

Avsikten är att utbyggnaden ska genomföras i tre delsträckor. Den första delen, B-C (se kartbild nedan), kommer att byggas ut samtidigt som utbyggnaden av Program för stora Sköndals etapp 2A och genomföras av exploateringskontoret. Nästa utbyggnad, A-B, ska göras av den del av Sköndalsvägen som löper genom Sköndals Centrum och genomföras av exploateringskontoret inom ramen för detta projekt. Sköndalsvägens sydvästra del C – D kommer sannolikt byggas ut sist i ordningen. Utbyggnad av etapperna ska föregås av genomförandebeslut av exploateringsnämnden och trafiknämnden.





Bilden visar de preliminära deletapparna för utbyggnad av Sköndalsvägen.

Föravtalet innebär att projektet Sköndals Centrum ska stå för 25% av den totala kostnaden för utbyggnaden av den andra etappen av Sköndalsvägen. Ytterligare finansiering kommer från trafikkontoret med cirka 35% och deletapparna inom Program för stora Sköndal.

### Planbeställning

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

### Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga utgifter som hör till byggnationen av byggnaderna.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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 (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om ca 44 mnkr motsvarande 110 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Stena Bygg AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per ljus BTA för bostäder och 4 000 kr för lokaler i prisläge 2021-11. Per april 2023 är bostadspriset 11 966 kr/LBTA och lokalpriset 3 960 kr/LBTA

Exploateringsgraden uppgår till 2,5.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 85,9 mnkr. Av dessa utgör 13,5 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 72,3 miljoner kronor. Andel inkomster som inte redovisas som investering uppgår till 62,2 miljoner kronor och de avser icke offentliga bidrag. Försäljningsinkomster som avser fastigheter beräknas till ca 61 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 60,9 mnkr.

Utgifterna avser i första hand ombyggnad av Sköndalsvägen och Bagarfruvägen, upprustning av parken Semlan och parkvägar i området. Vidare tillkommer utgifter för flytt av gångbanor, ledningsflytt och förorenad mark.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 165 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra

---

<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).

motsvarande projekt lägre eftersom investeringar i infrastruktur är begränsade till ombyggnad i projektet. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering. De prisnivåer som avtalats i markanvisningarna är indexreglerade.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektuppgifterna beräknas till cirka 85,9 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>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,2	-1,1	-7,1	-19,7	-32,6	-23,3	-85,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	4,9	21,3	46,2	72,3
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-2,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-7,1</b>	<b>-14,8</b>	<b>-11,3</b>	<b>22,9</b>	<b>-13,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	61,0	0,0	0,0	0,0	61,0

Projektinkomsterna beräknas till cirka 72,3 miljoner kronor. Andel inkomster som inte redovisas som investering uppgår till 62,2 miljoner kronor och de avser icke offentliga bidrag.

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:

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	-5,3	-5,5	-2,3	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,8	år 2029
Reavinst/förluster	0,0	60,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 60,9
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	52,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>60,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0	
Driftskostnader TRN+SDN						och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0	
						och -0,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

\* Under år 2022-2023 rättas dessa kostnader genom finansförvaltningen

I projektet tillförs i princip ingen ny infrastruktur till området utöver viss utbyggnad av parker och gångbanor. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms därför inte öka nämnvärt på grund av projektet.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 mnkr. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 13,5 miljoner kronor, motsvarande inkomster uppgår till 62,2 miljoner kronor och avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för Exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 60,9 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden vilket påverkar ekonomin. Det är svårt att i

detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Projektet innebär investeringar i allmän plats i form av ombyggnad av gator och parker. Då det handlar om att uppdatera befintlig infrastruktur bedöms risken i detta projekt vara lägre än projekt med större andel nybyggd infrastruktur.

## Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att projektet ger 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

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)
- bygga 140 000 bostäder till mellan perioden 2010- 2030

Den aktuella exploateringen avser cirka 50 lägenheter med bostadsrätt och 350 bostäder med hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Sköndal i dag finns 1 209 lägenheter i hyresrätt och 1 404 lägenheter i bostadsrätt.

## Arbetsplatser och lokaler

Utbyggnaden av Sköndals centrum innebär att tillgången på lokaler och därmed arbetsplatser inom handel kommer att öka.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och naturvärdesinventering. I naturvärdesinventeringen bedöms området för markanvisningen ha högt naturvärde. Av de höga naturvärdena i form av skyddsvärda träd finns merparten längre österut i området utanför markanvisningen. Markanvisningen kan påverka ett särskilt skyddsvärt träd som ska försöka sparas. Två skyddsvärda träd kommer att behöva tas bort. I övrigt genomförs projektet genom förtätning av redan ianspråktagen mark som inte har höga naturvärden. Sammantaget är kontorets bedömning att

de planerade åtgärderna inte kommer att medföra någon betydande påverkan på miljön.

## 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 fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

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

## Påverkan på barn

Behovet av nya lek och vistelseytor är stort i Sköndal och projektet bidrar genom att förbättra den befintliga parken Semlan.

## 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 från år 2020 visar att i Sköndal har andelen som känner sig otrygga i sitt bostadsområde ökat från 7 % år 2017 till 16 % år 2020. I Farsta stadsdelsområde var andelen som känner sig otrygga 14 % år 2020 vilket innebär att Sköndal ligger strax över. Exploateringen bedöms öka tryggheten i området genom de mötesplatser som tillskapas, förbättrade gång- och cykelstråk och förutsättningar för lokaler och handel. Bebyggelsen

bidrar vidare till fler människor i rörelse vilket kan öka känslan av trygghet.

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.

## 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 översiktlig tidplan som redovisas nedan. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart för bostadskvarteren till år 2026 och första inflyttning till år 2028

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande förväntas följande tidplan:

Samråd	november 2023
Ställningstagande	mars 2024
Granskning	november 2024
Antagande	juni 2025

När exploateringsavtal ska träffas ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske i samband med genomförandebeslutet kvartal 3 2025.

## Risker och osäkerheter

Detaljplanen innebär förtätning inom befintlig infrastruktur vilket innebär en begränsad risk vid projekteringen jämfört med projekt som kräver ny infrastruktur. Ombyggnad av Sköndalsvägen kräver att sopheringen längs Sköndalsvägens östra sida kan anpassas för den föreslagna utformningen. En risk att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen överklagas finns.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning 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 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 anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder, förskola och centrumlokaler i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad. Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och lösas med garage.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Markanvisningsavtal
2. Föravtal
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal