

Handläggare
Ayub Aden
08-508 86 917**Till**
Exploateringsnämnden
2024-04-24

Exploateringsavtal med Farsta Sillö 5 AB avseende fastigheten Sillö 5 angående exploatering på privat mark i Larsboda, Farsta. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering för projekt Sillö till en projektutgift om 45,8 miljoner kronor, en projektinkomst om 45,8 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Farsta Sillö 5 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

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

Sammanfattning

På fastigheten Sillö 5 i Larsboda verksamhetsområde finns idag en byggnad som tidigare bland annat varit hotell och byggdes under tiden som Telia hade sitt huvudkontor i Farsta.

Fastighetsägaren ansökte till stadsbyggnadsnämnden om att ändra ändamål och utveckla byggnaden och fastigheten. Planprocessen för att möjliggöra för en ändrad användning för den befintliga byggnaden samt utveckla fastigheten Sillö 5 påbörjades år 2020.

Sillö 5 ska omvandlas från ett område för hotell, kontor och handel till ett kvarter med mer blandad verksamhet. Den nya detaljplanen kommer möjliggöra för cirka 880 bostäder, lokaler för centrumändamål, hotell, kontor och en förskola.

Exploateringskontoret har tecknat exploateringsavtal med Farsta Sillö 5 AB med anledning av det pågående planarbetet för fastigheten Sillö 5 och inför antagandet av detaljplanen.

Fastigheten Sillö 5 är belägen i ett större stadsutvecklingsområde som planeras längs med Mårbackagatan, från Telestaden i norr till Mårbackagatan och Filipstadsbacken i söder.

Exploateringsavtalet kommer att reglera genomförandet av detaljplanen, fastighetsregleringar och överföring av mark. Avtalet reglerar även exploateringens påverkan på allmän platsmark utanför detaljplanen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar nettonuvärde om 0 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 45,8 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 45,8 miljoner kronor och avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

Bakgrund till Exploateringsavtalet

Planområdet omfattas av program för Tyngdpunkt Farsta som anger att planering kring Larsboda verksamhetsområde ska säkerställa verksamhetsområdets fortlevnad, vilket är ett viktigt led i stadens arbete för att tillskapa fler arbetsplatser i söderort. Mårbackagatan pekas ut som ett urbant stråk som ska bjuda in till

promenad och vistelse och där gång- och cykeltrafik prioriteras. Programmet pekar också ut ett större stadsutvecklingsområde kring Nynäsvägen enligt strategin att vända Farsta mot Drevviken.

Sillö 5 ingår i en kontext av ett större stadsutvecklingsområde som planeras längs med Mårbackagatan, från Telestaden i norr (Dnr 2014–13908) till Västra Mårbackagatan (Dnr 2018–02681) och Filipstadsbacken (Dnr 2020–07097) i söder. Mårbackagatan kopplar i sin tur an till Karlsviks strand (Dnr 2012–13613) och Bjurö (Dnr 2016- 16240). Byggarbete sker i Klockelund (Dnr 2011–15589) och del av Bjurö (Dnr 2016–16239)



Figur1. Pågående planer och byggprojekt i direkta närområdet. Viktiga kopplingar illustreras med orange pil. Streckad linje visar potentiellt gc-stråk

Farsta Sillö 5 AB, nedan Bolaget, är ägare till fastigheten Sillö 5 önskar ändra gällande detaljplan inom fastigheten Sillö 5. Syftet med ändringen är att möjliggöra en omvandling och komplettering av befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har genomfört ett planarbete avseende detta (Dnr 2020–06982). Detaljplanen var på granskning 4 september 2024 – 8 oktober 2024.

Fastigheten är belägen i stadsdelen Larsboda och avgränsas av Mårbackagatan, Edsvallabacken och Fryksdalsbacken, se Figur 2 och Figur 3.



Figur 2. Planområdet illustrerat i rött.



Figur 3. Ortofoto (2024) över området. Planområdet illustrerat i rött.

Gällande detaljplan (Dp 89149) medger industri, kontor och handel. Butiker medges endast i gatuplan. En mindre del av fastigheten omfattas av stadsplan Pl 6097 som medger industri.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra en omvandling av fastigheten Sillö 5 till ett mer blandat kvarter med cirka 880 bostäder, lokaler för centrumändamål, hotell, kontor och förskola. I planen möjliggörs bevarande av delar av den befintliga bebyggelsen, påbyggnader och ny bebyggelse.

Exploateringskontoret och Bolaget tecknade 2022-12-20 ett föravtal som reglerade att Bolaget skulle stå för de utrednings- och projekteringskostnader som krävdes för detaljplanearbetet samt för att exploateringsavtal skulle kunna tecknas. Inom ramen för detta föravtal har en systemhandling tagits fram av exploateringskontoret.

Exploateringskontoret har med anledning av det pågående planarbetet och inför antagande av detaljplanen tagit fram ett exploateringsavtal med Bolaget.

Tidigare beslut

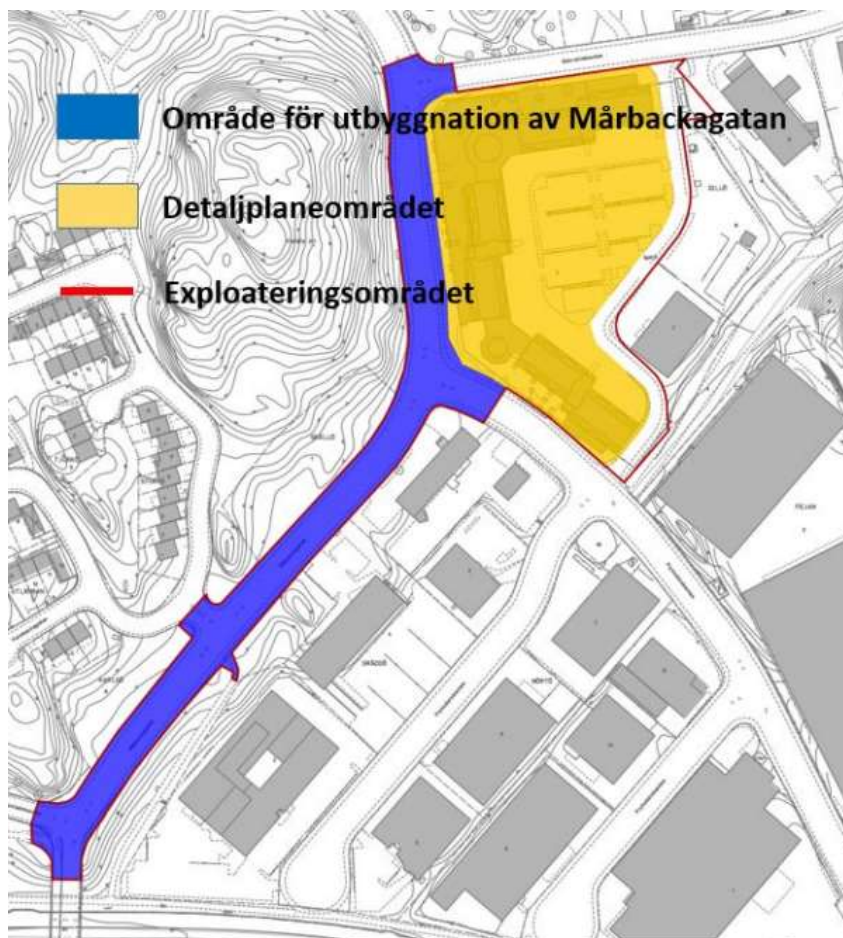
Beslut	Datum	Aktör	DNR
Start-PM	2020-09-24	Stadsbyggnadsnämnden	2020–06982
Utredningsbeslut (På delegation)	2020-12-10	Exploateringskontoret	E2021-00168-1
Samrådsredogörelse	2022-06-09	Stadsbyggnadsnämnden	2020–09166
Inriktningsbeslut och föravtal	2022-11-10	Exploateringsnämnden	E2021-00168

Tabell över tidigare beslut i Exploateringsnämnden samt Stadsbyggnadsnämnden

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalets omfattning

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen, fastighetsregleringar och överföring av mark samt Bolagets åtaganden på allmän platsmark utanför detaljplanen. Eftersom exploateringsavtalet innehåller delar som ligger utanför detaljplanen benämns området som avtalet omfattar nedan som exploateringsområdet, se figur 4.



Figur 4: Exploateringsområdet markerat med rött innefattandes planområde markerat med gult samt området för utbyggnation av Mårbackagatan i blått.

Systemhandlingen – Område för utbyggnation av Mårbackagatan

I samband med omvandlingen av Sillö 5 tas ett helhetsgrepp om Mårbackagatan i linje med övergripande stadsbyggnadsmål om att ändra karaktären av Mårbackagatan från en industrigata till ett urbant stråk. Gatan upprustas i form av avsmalningar, ny separerad gång- och cykelbana på den östra sidan och planteringsytor med exempelvis gatuträd. Området för ombyggnationen avgränsas av Edsvallabacken i norr och Filipstadsbacken i söder. En systemhandling har projekterats fram av staden och dess upphandlade konsulter under detaljplanprocessen och en kalkyl för åtgärderna som berörs av systemhandlingen har tagits fram.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

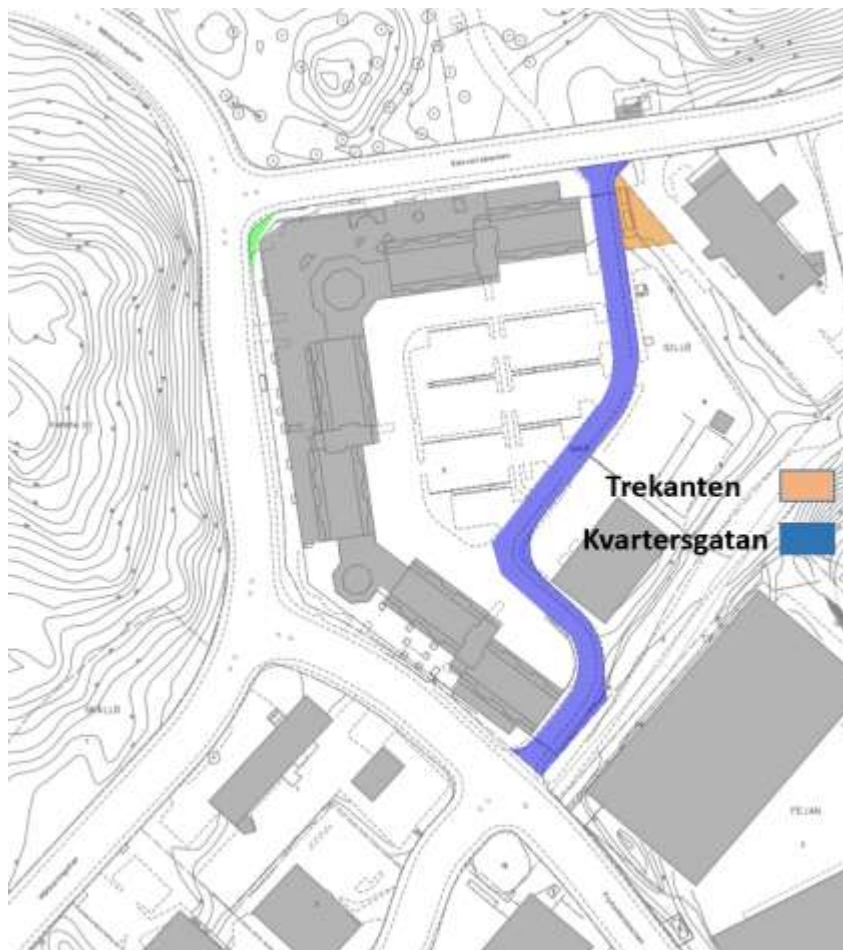
Bolaget och staden som ägare av Fastigheterna Farsta 2:1 och Sillö 9 har som en del av detaljplanens genomförande och

exploateringsavtalet ingått en överenskommelse om för detaljplanens genomförande nödvändig fastighetsreglering.

Bolaget ska överlåta ett område om cirka 10 m² beläget i den nordvästra delen av fastigheten Sillö 5 (grön yta i figur 5) utan ersättning till Staden. Området är avsett att bli allmän platsmark och syftar till att möjliggöra ombyggnad av Mårbackagatan.

Delar av exploateringsområdet som är reglerat som kvartersmark enligt gällande detaljplan föreslås överföras från fastigheten Sillö 5 till fastigheten Sillö 9 utan ersättning till Staden. Området omfattar dels en yta strax norr om fastigheten Sillö 9 (orange trekant i figur 5) samt markområdet för gemensamhetsanläggningen Sillö Ga:1 (lila område i figur 5).

Regleringarna sker som en del i genomförandet av detaljplanen samt att stärka befintlig koppling på allmänplats mellan Sillö 9 och Sillö 7 som leder mot naturområdet sydost om planområdet.



Figur 5. Illustrerar fastighetsregleringarna inom exploateringsområdet. Den orangea trekanten överförs till Stadens fastighet Sillö 9. Den lilla kvartersgatan överförs till Stadens fastighet Sillö 9. Den gröna ytan nordväst om Sillö 5 överförs till Stadens Fastighet Farsta 2:1

Gemensamhetsanläggningen, som delas av fastigheterna Sillö 5, Sillö 7 och Sillö 9, innefattar bland annat en kvartersgata och en vattenledning. Då den planerade exploateringen kommer att medföra ett annat läge för vattenledningen och sannolikt innebära en annan utformning av kvartersgatan än den nuvarande, blir en omprövning av gemensamhetsanläggningen nödvändig. Bolaget har ansvaret för att nå en överenskommelse med övriga andelsägare i gemensamhetsanläggningen.

Ansvarsfördelning och kostnadsansvar

Exploateringskontoret projekterar och bygger ut alla anläggningar på allmän platsmark, vilket bekostas av Bolaget genom exploateringsbidrag till 100 procent av totalkostnaden.

Bolaget ansvarar för fastighetsbildningsåtgärderna och utformningen av kvartersgatan i gemensamhetsanläggningen samt bekostar projektering och genomförande av eventuella återställande- och anslutningsarbeten som måste utföras på allmän platsmark i anslutning till fastigheten Sillö 5.

Bolaget ansvarar även för samordningen med ledningsägare och bekostar flytt av ledningar i samverkan med ledningsinnehavaren.

Exploateringsavtalets genomförandetid är satt på 5 år och följer detaljplanens dito.

Bedömd genomförandeförmåga

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sillö 5 och bedriver hotellverksamhet samt uthyrning av lokaler till handelsverksamheter. Genom sina koncern- eller intressebolag såsom NFF Nordic AB och SFF Nordic ABB äger och förvaltar det ett antal mindre fastigheter i Stockholms närområde. Aktuell projekt har en bedömd investeringsvolym på 1,5 miljarder kronor enligt bolaget. Bolaget har inte tidigare redovisat eller genomfört projekt i den här storleken.

En kontroll av bolagets finansiella ställning har gjorts genom en extern granskning av dess organisatoriska och finansiella

genomförandeförmåga. Granskningen syftar primärt till att genomlysna Bolagets förmåga att tillhandahålla exploateringsbidrag för de åtaganden som omfattas av exploateringsavtalet. Bolaget behöver frigöra likviditet och har planerat för det genom att ingå partnerskap med olika typer av intressenter efter detaljplanens antagande. Då bolagets finansieringslösning är beroende av eventuella utfall efter detaljplanens antagande har exploateringskontoret säkerställt Bolagets åtagande genom pant i fastigheten Sillö 5 i exploateringsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

I detta ärende uppgår investeringen till 45,8 miljoner kronor.

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 ett nettonuvärde om 0 miljoner kronor.

Marken är privatägd. Exploateringsgraden uppgår till 2,83.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 45,8 miljoner kronor, varav 3,2 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst, utredningar, projektering av systemhandling och kontorets nedlagda tid. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 45,8 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag.

I samband med projektet uppstår ett antal projektutgifter för anläggningsarbeten. Dessa utgifter, som finansieras av byggaktören genom exploateringsbidrag till Exploateringskontoret, inkluderar bland annat hjälpmedel och provisoriska åtgärder, rivning och flyttning av befintliga konstruktioner, samt schaktning av jord och berg. Vidare innefattas kostnader för hårdgjorda och vegetativa ytor, såsom anläggning av asfalt, betongplattor, gatsten, gräs och planteringar. Utöver detta tillkommer utgifter för kompletterande anläggningsdetaljer såsom kantsten, parkmöbler, skyltar, VA-ledningar och belysning.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 45,7 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 45,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,2	-0,2	-4,7	-17,7	-19,8	-0,1	-45,8
Inkomster (exkl. försäljning)	2,8	0,6	4,7	17,7	19,8	0,1	45,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,2 miljoner kronor och 45,8 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet finansieras i sin helhet av bolaget genom exploateringsbidrag. Den största ekonomiska osäkerheten i projektet är således relaterad till bolagets erläggande av exploateringsbidrag. Denna osäkerhet aktualiseras under följande omständigheter:

- Bolaget misslyckas med att säkerställa sin finansiering genom externa aktörer eller ingående av partnerskap.
- Exploateringskontoret har samtidigt ådragit sig utgifter inom ramen för arbetet med Mårbackagatan.

I en sådan situation kan exploateringskontoret komma att kräva ersättning motsvarande det överenskomna exploateringsbidraget. Bolagets nuvarande finansiella ställning, enligt uppgifter från byggherrekontrollen, indikerar dock att bolaget saknar täckning för dessa utgifter.

För att hantera denna risk har exploateringskontoret, i enlighet med exploateringsavtalet, vidtagit följande åtgärder för att säkerställa erläggandet av exploateringsbidraget:

- En betalningsplan baserad på löpande räkning. Detta innebär att exploateringskontoret fakturerar vidare de utgifter och kostnader som uppstår i projektet.
- Pantsättning i fastigheten Sillö 5 med pantbrev som säkerhet.

Exploateringskontoret har företrädesordning 17 i pantsättningen, vilket innebär att 16 andra parter innehar bättre rätt till pant i fastigheten. Vid en eventuell tvångsförsäljning av fastigheten uppstår en risk att exploateringskontoret inte kommer att få ut hela eller del av värdet av pantbrevet. Denna risk blir aktuell om försäljningsvärdet av fastigheten understiger det totala intecknade beloppet. I ett sådant scenario kommer de med högre prioritet att få sina fordringar betalda först, det kan bli så att det inte finns tillräckligt med pengar kvar för att täcka exploateringskontorets fordran. Trots detta har pant i fastigheten bedömts som en bättre säkerhet i exploateringsavtalet än moderbolagsborgen då andra

intresse- och koncernbolag innehar en osäker finansiell ställning och bedöms inte ha tillräckligt med likvida medel för att täcka bolagets åtaganden i exploateringsavtalet.

Övriga risker är kopplade till ändrat marknadsläge, högre byggkostnader, högre räntor, personal/aktörsförändring m.m.

Slutsats ekonomi

Projektets totalbudget uppskattas till cirka 46 miljoner kronor över hela projektperioden. Detta är en bråkdel av exploateringsnämndens totala investeringsbudget för ett enskilt år och motsvarar några enstaka procent för exempelvis år 2025.

All ekonomisk risk står bolaget för. Exploateringskontoret har ingen risk utöver bolagets erläggande av exploateringsbidrag. För att hantera denna risk har exploateringskontoret säkerställt Bolaget åtagande av exploateringsbidraget genom pantsättning i fastigheten Sillö 5.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella exploateringen avser cirka 880 nya bostäder i Farsta stadsdelsområde. Farsta stadsdelsområde är ett av fyra utpekade fokusområden för större stadsutveckling. Det övergripande målet inom programmet tyngdpunkt Farsta är 40 000 nya bostäder, vilket detaljplanen för Sillö 5 bidrar till.

Bolaget har ännu inte beslutat om bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller en kombination av dessa.

Nedanstående tabell visar nuvarande fördelning mellan hyresrätter (HR) och bostadsrätter (BR) i Farsta stadsdelsområde respektive projektets närområde Larsboda.

Fördelning mellan HR och BR i Farsta stadsdel	
HR	55 %
BR	45 %
Fördelningen mellan HR och BR i Larsboda	
HR	29 %
BR	71 %

Tabell 1

Förskola

Detaljplanen möjliggör för en förskola inom planområdet. Om en förskola anordnas, föreslås den omfatta två avdelningar för cirka 35 barn, vilket möjliggör att cirka 20 m² friyta per barn kan tillskapas på gården. Den närmaste grundskolan är Hästhagsskolan och Farsta Strandskolan, belägna cirka 1,5 kilometer från planområdet. Planområdet har närhet till grönområden som Larsbodaskogen, Fryksdalstoppen och Klippbacken, vilka utgör viktiga målpunkter för rekreation.

Social hållbarhet

Planförslaget bidrar till en stadsmässighet i överensstämmelse med utvecklingen som sker på Mårbackagatan och bidrar till ett bättre serviceutbud och ökat bostadsbyggande. Utvecklingen möjliggör för en större bredd av användningsområden för fastigheten Sillö 5 i ett område som idag brottas med vakanser. Bland identifierade svagheter och hot lyfts att det kan uppstå en konflikt mellan bostäder och verksamheter på grund av störningar i form av buller från transporter, logistik och industribuller. Detaljplanen reglerar därför att byggnader inom fastigheten Sillö 5 närmast verksamhetsfastigheter i öst ska anpassas utifrån krav enligt zon B avseende industribuller, vilket innebär en mer tillåtande bullersituation.

Jämställdhet och trygghet

Planförslaget innebär en omstrukturering av Mårbackagatan i syfte att öka tillgängligheten för gående och cyklister. Det bidrar till karaktären av ett urbant stråk längs gatan, i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till en tydligare inramning av Mårbackagatan och uppmuntrar till promenad och vistelse genom lokaler för centrumändamål i bottenvåningen och en dubbelriktad cykelbana längs Mårbackagatan. Befintlig markparkering

omvandlas till en bostadsgård som tillsammans med flera takterrasser och förgårdsmarker skapar boendekvaliteter.

Barn

I det inledande skedet av projektet har en barnkonsekvensanalys genomförts. Detaljplanens tillskapande av ny allmän platsmark och nya bostäder som kompletterar bostadsbeståndet anses vara positivt för barn.

Detaljplanen möjliggör för förskola med delad gård mellan förskola och boende. Förskolan föreslås bestå av två avdelningar motsvarande 35 barn totalt så att cirka 20 m² friyta per barn kan tillskapas.

Efter skoltid är avsikten att förskolegården kan samnyttjas av boende och får då funktion som social mötesplats och lekplats för barn och unga.

Tillgänglighet

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

Tillgängligheten har beaktats på flera sätt i projektet. Bostäderna och lokalerna kan angöras via entréer från omgivande gator. Samtliga trapphus förses med tillgång till hiss och planeras genomgående så att gårdsnivån kan nås tillgängligt från samtliga väderstreck.

Från Mårbackagatan vid båda hörnhusen kommer det att krävas en mindre trappa och ramp för att klara de mindre marknivåskillnaderna. I kvarterets sydvästra, nordöstra och sydöstra delar planeras för nya kopplingar som binder ihop gårdsplanet med omgivande gator och blir en genväg för boende och verksamma.

Miljömässig hållbarhet

Detaljplaneförslaget minskar andelen hårdgjorda ytor, hanterar dagvatten för att minska risken för översvämningar och bidrar till ekosystemtjänster genom att bland annat:

- Eventuella översvämningrisker undviks genom utförandebestämmelse i plankartan.
- Genom förslaget system för fördröjning av dagvatten tillskapas fler grönytor och minskad andel hårdgjorda ytor

mot dagens situation. Dagvattenflödena förväntas minska jämfört med befintlig markanvändning.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är förorenad mark, buller, luftkvalitet, dagvatten, översvämningsrisker samt lokalklimat.

Förorenad mark: Undersökningar har genomförts och vid behov ska förorenade massor schaktas ur och hanteras enligt gällande riktlinjer.

Buller: Trafikbuller, industribuller och buller från sopsugsanläggning har utretts. Åtgärder för att minska bullerpåverkan innefattar bland annat krav på särskilda planlösningar för bostäder, zonindelning och bullerdämpning.

Luftkvalitet: Bedömningar visar att miljö kvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet.

Dagvatten: Dagvattenhantering utreds för att minska belastningen på dagvattennätet. Föreslagna åtgärder inkluderar bland annat gröna tak, växtbäddar och grönytor.

Översvämningsrisker: Skyfallskartering har genomförts och detaljplanen säkerställer att eventuella översvämningsrisker undviks.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta med ekologiska eller rekreativa värden ianspråkats på allmän platsmark.

Den befintliga markparkeringen på kvartersmark kommer att omvandlas till en grönskande gård med växtbäddar och trädplanteringar. Denna omvandling innebär att befintlig hårdgjord yta ersätts med grönska. Detaljplanen innebär alltså en förbättring av grönområden inom kvartersmarken. Ingen befintlig grönyta eller mark med rekreativa värden tas i anspråk.

Genomförandefrågor

Tidplan

Genomförandetiden enligt föreslaget exploateringsavtal är 5 år. Tidplanen är beroende på om och när detaljplanen vinner laga i kraft. En del antagande har gjorts tillsammans med Bolaget i nedanstående tabell.

Tabell 2 visar tidplan för genomförandet av projektet inom Exploateringsområdet.

Aktivitet	År
Detaljplanen Antagen	Q2-Q4 2025
Detaljprojektering allmänplatsmark	Q1-Q4 2026
Fastighetsbildning Laga kraftvunnen	Q1-Q2 2027
Byggstart allmänplatsmark	Q1-Q2 2027
Byggstart kvartersmark	Q2 2027-Q2 2028
Allmän platsmark utbyggd	Q1 2028 – Q1 2029
Första inflytt	Q2 2029 – Q4 2031

Tabell 2

Risker och osäkerheter

Planförslaget överensstämmer inte med föreslagen markanvändning i stadens översiktsplan och program för tyngdpunkt Farsta vilket har påpekats av sakägare i de samråd- och granskningsyttrande som inkommit till stadsbyggnadsnämnden. Det förefaller således en risk att detaljplanen blir överklagad vilket kan påverka tidplanen.

Projektet innebär att bostäder planeras nära ett verksamhetsområde, vilket kan leda till störningar för boende från industribuller. Detta är en betydande risk eftersom det dels kan direkt påverkar boendemiljön och dels kan minska attraktiviteten och företagarnas vilja att etablera sig i området om de blir tvingade till bullerdämpande åtgärder. Detaljplanen hanterar detta genom att reglera att byggnader närmast verksamhetsfastigheter ska anpassas utifrån krav enligt zon B avseende industribuller, vilket innebär en mer tillåtande bullersituation.

Exploateringen förutsätter en omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning, beslut om detta fattas i en kommande process med Lantmäteriet. Om utfallet av denna process inte är gynnsamt för Bolaget, riskerar det att påverka exploateringen negativt. Denna risk är dock fränkopplad ombyggnationen av

Mårbackagatan och påverkar således inte åtgärderna på allmän platsmark.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att bidra till stadsutvecklingen på flera sätt. Projektet kan tillföra ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser, och det har potential att öka trivseln och tryggheten i området samt bidra till en mer blandad stad. Vidare bidrar projektet till att förverkliga målbilden för Mårbackagatan som en levande stadsgata vilken syftar till att öka tillgängligheten för gående och cyklister samt bidrar till karaktären av ett urbant och grönt stråk med trädrader, i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Exploateringsavtal inom kvarteret Sillö