

Handläggare
Ayub Aden
08-508 869 17**Till**
Exploateringsnämnden
2025-06-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta Strand till Studor Projektutveckling och ingående av samarbetsavtal med fastighetsnämnden. Reviderat Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Studor Projektutveckling AB, ingår samarbetsavtal med fastighetsnämnden och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till reviderat inriktningsbeslut och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Högerudsbacken upp till 5 miljoner kronor (Reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

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

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fattade 2023-03-23 beslut om att markanvisa till Aros bostadsutveckling AB samt fastighetskontoret inom fastigheten Farsta 2:1 i Farsta strand. Projektet kallas Högerudsbacken och innehåller förutom utveckling för bostäder även en markanvisning för en friliggande förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan SISAB. Under 2024 valde Aros bostadsutveckling AB att lämna tillbaka markanvisningen. Exploateringskontoret anordnande under 2024 en anbudstävling på pris för att få in en ny byggaktör.

Studor Projektutveckling AB la det högsta budet och föreslår erhålla markanvisning för cirka 80 lägenheter i flerbostadshus inom del av fastigheten Farsta 2:1 inom pågående projektet Högerudsbacken. Området är beläget i stadsdelen Farsta Strand längs med Ullerudsbacken och Högerudsbacken. Därutöver ingås samarbetsavtal med fastighetskontoret för planläggning av befintliga byggnader som föreslås ges planstöd.

Studor Projektutveckling AB, nedan kallat Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 500 kronor per m² ljus BTA

Sedan nämnden fattade inriktningsbeslut för projektet 2023 har förutsättningarna för exploateringsnämndens investeringar klarnat och ett reviderat inriktningsbeslut blivit nödvändigt.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 32 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 42,7 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 186 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 88,7 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2025-03-20 (dnr E2025-00327).

Kontoret ser positivt på projektet som bedöms fortsatt vara lönsamt och värdeskapande genom att tillföra stadsdelen fler former av bostäder vad gäller upplåtelseform. Det reviderade inriktningsbeslutet indikerar på att kostnadseffektivitet uppnåtts

under planprocessen och medfört minskade projektutgifter vilket är positivt då projektet inte belastar stadens investeringsbudget i lika hög grad.

Den föreslagna bebyggelsen kan bidra till en mer attraktiv stadsmiljö och samtidigt öka trivseln och tryggheten i området. Projektet bidrar till flera av stadens uppsatta mål i budgeten vilket kontoret finner positivt.

Bakgrund till markanvisningen

Projektområdet ligger i stadsdelen Farsta Strand längst Högerudsbacken och Ullerudsbacken och syftar till att förstärka kopplingen och tillgängligheten till sjön Magelungen, vilket är förenligt med att vända Farsta mot sjöarna som anges som ett av programmålen för "Fokusområde Farsta" enligt översiktsplanen.

I mars 2023 markanvisades Aros Bostadsutveckling och fastighetskontoret inom projektet Högerudsbacken och ett inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden med Dnr E2022-0332. Markanvisningen till Aros Bostadsutveckling AB som togs upp för beslut omfattade cirka 80 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus samt 15 radhus. Exploateringsnämnden tog ett beslut om att gå vidare med lägenheterna i flerbostadshuset och radhusen utgick.

Fastighetskontoret förvaltar byggnader i området som saknar planstöd varvid det uppstått ett behov av att planlägga för dessa. Under de senaste två åren har exploateringskontoret tillsammans med fastighetskontoret omprövat den formella utformningen av samarbetet som sker i ett planarbete. Som ett resultat av detta arbete har ett samarbetsavtal tagits fram.

Utöver inriktningsbeslutet har exploateringsnämnden tagit ett beslut om markanvisning till SISAB 2024-03-21. Ett markanvisningsavtal har tecknats och ett arbete har påbörjats med SISAB för att utveckla en förskola.

I samband med inriktningsbeslutet tog stadsbyggnadsnämnden beslut om Start- PM och detaljplanearbetet påbörjades hösten 2023.

Området omfattas idag av nedanstående detaljplaner samt av icke planlagd mark.

- Pl 5365A – Medger gatumark, park, bostäder i form av villor, allmänt ändamål samt ytor för vatten och ledningsanläggning.
- DP2007-72842 – Medger park.

Alla gator och parkmark inom området som är aktuellt för markanvisning tillhör fastigheten Farsta 2:1 som ägs av staden. Åtta privatägda fastigheter, Vätö 8–15, med totalt sju enbostadshus ligger invid det markanvisade området.

I Farsta strand (2023) är andelen hyresrätter 67 procent samt andelen bostadsrätter och äganderätter 33 procent. Av samtliga bostäder i flerbostadshus och övriga hus i Fagersjö är fördelningen mellan lägenhetsstorlekar: lägenhet utan kök 10 procent, 1 rok 6 procent, 2 rok 23 procent, 3 rok 44 procent, 4 rok 12 procent och 5+ rok 4 procent. (ur Stockholms stads områdesfakta – statistik om stadens delområden)

Nordost om projektområdet pågår ett detaljplanearbete (DP2019-00738) för en friliggande förskola. I norr vid kv. Äpplarö har stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om ett start-pm (DP2021-12892) för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Nordväst längs med Ågesta Broväg har stadsbyggnadsnämnden fattat ett beslut om start-pm (DP2018-02955) för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.



Karta som visar projektområdets läge och preliminära avgränsning inklusive fastighetskontorets fastigheter, samt angränsande pågående detaljplaner markerat med blått respektive gult.

Under maj 2024 valde Aros bostadsutveckling att lämna tillbaka markanvisningen vilket redovisades för exploateringsnämnden under september månad i en lägesredovisning med Dnr E2024-01874. Exploateringskontoret har varit i kontakt med potentiella intressenter och förberett den aktuella markanvisningen.

Prisanbudsförfarande med öppen budgivning

För att hitta en aktör till det nya bostadskvarteret har kontoret genomfört en markanvisningstävling med prisanbudsförfarande och öppen budgivning. Anbudsförfarandet innebär att den byggherre som lämnar det högsta priset för byggrätten uttryckt i kronor per m² ljus BTA i prisnivå januari 2025 och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingår i tävlingsföresättningsarna får träffa markanvisningsavtal med staden. Anbudsförfarandet skedde via öppen budgivning och administrerades via SMS.

Förfarandet bedömdes lämpligt då planprocessen är pågående och kännedomen om platsen är god. Kontoret bjöd därför under tiden 10 december 2024–10 januari 2025 in till att lämna intresse för budgivning. När budgivningen avslutats hade totalt 16

stycken bud inkommit fördelat på fyra budgivare.
 Budgivningslistan redovisas i sin helhet enligt nedan.

Tabell 1, redovisning av budgivningslistan.

Aktör	Bud	Datum	Status
Budgivare 1	500	2025-01-20	Stannat
Budgivare 2	6500	2025-01-20	Stannat
Studor Projektutveckling AB	7000	2025-01-20	
Budgivare 2	7500	2025-01-20	
Studor Projektutveckling AB	8000	2025-01-20	
Budgivare 4	8200	2025-01-20	
Studor Projektutveckling AB	8500	2025-01-20	
Budgivare 4	8700	2025-01-20	
Studor Projektutveckling AB	9000	2025-01-20	
Budgivare 4	9200	2025-01-21	
Budgivare 2	9300	2025-01-21	Stannat
Studor Projektutveckling AB	9500	2025-01-21	
Budgivare 4	9700	2025-01-22	
Studor Projektutveckling AB	10000	2025-01-22	
Budgivare 4	10200	2025-01-22	Stannat
Studor Projektutveckling AB	10500	2025-01-23	Slutgiltigt

Högsta anbud blev 10 500 kronor per m2 ljus BTA och lämnades av Studor Projektutveckling AB (org.nr. 556788-4845).

Bolaget föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter inom området. Bolaget är ett mindre bolag som bedriver affärsutveckling, konsultverksamhet inom fastighets-, arkitekt- och byggbranschen, och som äger och förvaltar fastigheter. Bolaget är onoterat och har sitt säte i Göteborg. Bolaget har främst genomfört projekt med småhusbebyggelse tidigare.

Bolaget ägs av Studor Holding AB som i sin tur ägs av Studor AB. I markanvisningsavtalet säkerställs att Studor AB ställer ut garantier för dotterbolaget Studor Projektutveckling AB.

Kontroll har gjorts av Studor ABs kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Studor ABs ekonomiska och erfarenhetsmässiga genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Bolaget erhöll sin första markanvisning i Stockholm vid Sjöstadshöjden i mars och denna markanvisning blir således den andra i Stockholms stad. Bolaget har i övrigt tre pågående markanvisningar i Åtvidaberg, Göteborg och Orust.

Tidigare beslut

Beslut	Datum	Aktör	DNR
Inr.beslut & Markanvisning	2023-03-23	Aros Bostadsutveckling AB	E2022-0332
Start- PM	2023-03-23	Stadsbyggnadsnämnden	2022-04020-5
Markanvisning	2024-03-21	SISAB AB	E2023-05012
Lägesredovisning	2024-09-26	Exploateringsnämnden	E2024-01874

Reviderat inriktningsbeslut

Under planarbetet har exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret gemensamt undersökt hur de befintliga angöringsvägarna inom områdets värdefulla naturmark ska hanteras. En central utmaning har varit att dessa vägar fyller en dubbel funktion: de måste dels möjliggöra transporter med olika fordonstyper (som, räddningsfordon och personbilar) till byggnaderna, dels fungera som allmänt tillgängliga gångstråk för besökare i skogen.

Initialt diskuterades möjligheten att planlägga dessa vägar som allmän platsmark, specifikt som allmänna gator. Detta ledde till

en dialog med trafikkontoret kring vilken standard sådana gator behöver uppfylla enligt Stockholms stads tekniska handbok, och vilka avsteg som eventuellt skulle kunna accepteras med hänsyn till den känsliga naturmiljön. Alternativet var att planlägga vägarna som kvartersmark, men med säkerställd tillgänglighet för allmänheten.

I inriktningsbeslut från den 23 mars 2023 uppskattades den totala investeringsvolymen till 94 miljoner kronor. Kostnaden baserades på antagandet att en stor del av de befintliga angöringsvägarna (som leder till fastighetskontorets byggnader) skulle behöva rustas upp till standarden för allmänna gator.

Tidigare antagande om att planlägga dessa angöringsvägar till gator har omprövats på grund av svårigheterna med att anlägga gator enligt stadens standard i denna känsliga miljö. Istället föreslås nu att minimala eller inga anläggningsåtgärder ska genomföras på dessa vägar. Alternativet med att planlägga vägarna som kvartersmark, men med säkerställd tillgänglighet för allmänheten ska fortsätta utredas.

Denna ändrade inriktning, tillsammans med ett minskat behov av att flytta ledningar har lett till att den uppskattade investeringskostnaden för projektet har minskat avsevärt jämfört med det ursprungliga antagandet. Följaktligen föreslås nu att ett reviderat inriktningsbeslut tas. Nedan redovisar förändringen i ekonomiska nyckeltal.

Beslut	Täckningsgrad (%)	Projektutgifter (Mnkr)
Inriktningsbeslut 2023	150	94
Reviderat inriktningsbeslut 2025	186	42

Tabell 2, redovisning av förändringen i ekonomiska nyckeltal mellan inriktningsbeslutet och det reviderade inriktningsbeslutet.

Markanvisning

Markanvisningen till Bolaget gäller nybyggnad av cirka 80 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt



Bild 1. Ortofoto med en ungefärlig avgränsning av markanvisningsområdet markerat med röstreckade linjer.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens gällande riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken ska överlåtas med äganderätt och bostäderna inom markanvisningsområdet upplåts med bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 500 kronor per m² ljus BTA

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2025-03-20 (dnr E2025-00327).

Samarbetsavtal med fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden förvaltar idag byggnader som är planlagda på parkmark och önskar planändring för att ge dessa byggnader planstöd. Eftersom exploateringsnämnden förvaltar stadens obebyggda mark avsedd för exploatering behöver ett avtal upprättas med fastighetsnämnden genom fastighetskontoret.

Samarbetsavtalet med fastighetsnämnden är en stadsintern överenskommelse. Syftet med samarbetsavtalet är att mellan

nämnderna reglera kostnader för bl.a. framtagande av handlingar och utförande av kvartersmark och allmän plats samt att reglera vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av ”Överenskommelse mellan nämnder om ansvarsfördelning vid exploatering”.

Planbeställning

En detaljplanprocess är redan pågående för exploateringen (dnr 2022-04020) och beställdes i samband med det tidigare inriktningsbeslutet

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 (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 32 miljoner kronor motsvarande 379 tusen kronor per ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,49.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 42,7 miljoner kronor, varav 1,6 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst utrednings- och personalkostnader. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningsbolag. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Försäljningsinkomster som avser markanvisningen till Bolaget beräknas till cirka 88,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 83,5 miljoner kronor.

I samband med projektet uppstår ett antal projektutgifter för projekterings- och anläggningsarbeten. Dessa investeringar uppstår till största del som följd av exploateringen för den förskolan SISAB planerar att bygga i projektet. Investeringar på allmän platsmark omfattar ombyggnad av gångbana samt vändplan vid Högerudsbacken, eventuell ledningsflytt och grönkompensationsåtgärder. Därutöver tillkommer rivningskostnad för byggnaden där förskolan planeras samt anläggningsavgift på grund av att marken för förskolan kommer att upplåtas som tomträtt till SISAB.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 402 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt något lägre. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 186 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 42,7 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 1,5 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 (-)	-1,6	-0,8	-1,2	-1,6	-6,7	-30,8	-42,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	1,3	1,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,6	-0,7	-1,1	-1,6	-6,7	-29,5	-41,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	88,7	88,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0,1	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,9	år 2032
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
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	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-1,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,1 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 83,5 miljoner kronor.

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.

Projektets investeringsbehov, särskilt på allmän platsmark, är i stor utsträckning en följd av planerna på att etablera en ny förskola inom projektområdet. Ett sannolikt scenario som påverkar projektets förutsättningar är att demografiska förändringar inom stadsdelen leder till ett minskat eller uteblivet behov av en ny förskola. Om detta scenario inträffar, innebär det en direkt och avsevärd minskning av den förväntade investeringskostnaden på allmän platsmark, eftersom de utgifter som är kopplade till förskolan inte längre blir aktuella i samma utsträckning.

På en projektspecifik nivå får detta scenario ett positivt ekonomiskt utfall. Minskade investeringskostnader leder till förbättrade ekonomiska nyckeltal, såsom en högre täckningsgrad och ett bättre nettonuvärde för projektet.

På stadsövergripande nivå blir konsekvensen annorlunda och mer komplex. Förgäveskostnader kan uppstå relaterat till stadens finansiering. Om staden redan har budgeterat och eventuellt tagit upp lån för en högre investeringsvolym, kan upplåningskostnader uppstå utan att motsvarande investering realiseras, vilket utgör en ineffektivitet.

Ytterligare förgäveskostnader som kan uppkomma är de som redan lagts ned på utrednings- och projekteringsarbeten som specifikt rört förskoleetableringen och dess konsekvenser för allmän platsmark.

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

Genomförda analyser av projektets förutsättningar har genomförts under planprocessen har möjliggjort en revidering av tidigare antaganden. Projektet drivs nu i en process med fokus på kostnadseffektivisering. Detta lägger grunden för att fatta ett reviderat inriktningsbeslut som mer korrekt återspeglar projektets faktiska investeringskostnad.

Kontoret har gjort känslighetsanalyser för att studera lönsamheten ifall inkomsterna skulle minska, t.ex. till följd av att exploateringsgraden skulle minska. Analyserna visar att projektet kan hantera en något minskad 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

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna för 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 att uppfylla stadens mål om bland annat:

- markanvisa 2 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- rikta satsningar till fokusområden och samband (ÖP)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (ÖP)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (ÖP)

Den aktuella exploateringen avser 80 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag är 67 procent hyresrätter samt andelen bostadsrätter och äganderätter 33 procent.

Social hållbarhet

Förslaget syftar till att tillföra och förstärka sociala värden på platsen, vilket är centralt för socialt värdeskapande stadsutveckling. En analys av det sociala värdeskapandet (SVA-analys) har genomförts initialt och kommer fortsätta att arbetas vidare med.

Idag domineras området av bostäder upplåtna som hyresrätter. Genom att tillföra nya bostäder i varierande upplåtelseformer bidrar förslaget till att öka mångfalden i boendestruktur och därmed potentiellt till en mer socialt blandad stadsdel.

Projektet ligger i ett strategiskt läge som kan förstärka kopplingen och tillgängligheten till sjön Magelungen. Detta är i linje med målet i programmet för Farsta att "vända Farsta mot

sjöarna" och bidrar därmed till att bättre integrera stadsdelen med dess naturliga rekreationsområden. Naturområdet bedöms vara av stor vikt för rekreation och är redan väl använt.

En utveckling av Dagaborg (en av byggnaderna som fastighetskontoret förvaltar), som gör huset och dess närområde tillgängligt för besökare bedöms kunna ge betydande sociala värden till Farsta strand, genom att fungera som en potentiell målpunkt. Minskade och tydliggjorda hemfridszoner är avgörande för att möjliggöra friare rörelse för allmänheten i naturområdet, vilket ökar tillgängligheten till rekreation.

Jämställdhet och trygghet

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.

Det föreslagna markanvisningsområdet är i dag natur- och parkmark. Gatubelysning finns längs med Ullerudsbacken och de befintliga bostäderna längs med Högerudsbacken. Dock är det relativt mörkt i detta område och det kan upplevas som otryggt.

Förslaget kommer bidra till att befolka området samt till att tillgängliggöra Magelungens strandpark. Genom att skapa en mångfald i bostadsutbudet, kommer bostadskarriär möjliggöras för boenden i Farsta vilket bidrar till att öka den sociala sammanhållningen samt skapa en trygg och säker miljö.

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, exempelvis bland kvinnor, äldre och utlandsfödda.

Enligt rapporten Trygghet i Farsta 2020 är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 19 procent kvinnor, 20 procent äldre (65-79 år) och 15 procent utlandsfödda. Det kan jämföras med 14 procent i den totala gruppen för Farsta. I Farsta strand där projektområdet är beläget är motsvarande siffra 17 procent. 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 21 procent för

Farsta Strand, vilket är i linje med den totala gruppen för hela Farsta.

En översiktlig jämställdhetsbedömning 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.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas.

Ur ett barnperspektiv är planområdena väl lämpat för förskola. Området är tydligt avskilt från trafikerade genomfartsvägar och är lättillgängligt till fots. Planområdet har god tillgång till närbelägna naturområden och även strandområde finns inom gångavstånd. Den nära kopplingen till lekplats, gräsmattor och skogsområden kan tillföra höga rekreativa värden för förskoleverksamhet.

Särskild vikt ska läggas vid att förskolegården innehar tillräckliga friytor av god kvalitet. Den nära kopplingen till lekplats, gräsmattor och skogsområden kan skapa generösa friyta per barn och tillföra höga rekreativa värden för förskoleverksamhet.

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Barnkonsekvenserna ska beaktas under planarbetet.

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 till Bolaget är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området för förskolan som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Bolaget har genom markanvisningen förbundit sig till dokumentet "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Stadens hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark är utformade för att konkretisera och säkerställa genomförandet av stadens miljö- och klimatmål. Kraven bidrar till målen på följande sätt:

Grönare stad och klimatanpassning: Krav på Grönytefaktor (GYF) och hållbar dagvattenhantering integrerar grönska i bebyggelsen, stärker ekologisk infrastruktur och minskar negativa effekter vid översvämningar och värmeböljor.

Hållbart resande: Krav på ändamålsenlig cykelparkering samt anpassade bilparkeringstal (med möjlighet till reduktion via mobilitetsåtgärder) främjar gång, cykel och kollektivtrafik samt minskar bilberoendet och behovet av parkeringsplatser.

Minskad klimatpåverkan och ansvarsfull

materialanvändning: Skärpta energikrav minskar utsläpp under drift. Krav på hållbart trä stödjer ökad användning av massivträ och minskar materialens klimatpåverkan. Systematisk miljöbedömning av material minskar spridningen av skadliga ämnen och utgör en grund för kommande klimatdeklarationer.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som behöver utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- Natur- och rekreationsvärden samt grönytefaktor.
- Ljudkvalitet, bl.a. buller från Ullerudsbacken.
- Skyfall- och dagvattenhantering; hantering av flödet samt fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån.
- Grundvattennivåer.
- Förekomst av sulfidberg.
- Spridningssamband och habitatnätverk för groddjur och fladdermöss/fåglar.

Området ligger strategiskt för flera spridningssamband enligt stadens habitatnätverk. För eklevande insikter utgör området

spridningsväg mellan Flatens naturreservat, Fagersjö/Fagersjöskogen och Rågsveds naturreservat. Området är också viktigt för fladdermöss och groddjur enligt stadens habitatnätverk. Området har också betydelse för att binda ihop barrskogssambanden

Under planprocessen ska exploaterings påverkan på spridningssamband noggrant studeras och tillse att inget spridningssamband bryts eller påverkas i för negativ utsträckning då det är en viktig länk. Området är av ÖP utpekad som ett område där ekologiska förstärkningar föreslås i den regionala ekologiska infrastrukturen och där även rekreativa värden kan utvecklas för att berika närmiljön.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på:

- Fornlämningar.
- Skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning samt transport av farligt gods.
- Luftkvaliteten för omgivningen.
- Mark- och grundvattenförhållanden, exempelvis risk för föroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande ekologiska värden. Den omkringliggande miljön bedöms dock ha stora ekologiska värden.

För området som berörs av markanvisningen har fotavtrycket som arbetats fram i projektet anpassats i sin helhet till naturvärdesklassområden i enlighet med nämndens önskemål om stor försiktighet med byggnationen. Ingen bebyggelse planeras för närvarande inom naturvärdesklass 1 eller 2 områden. Utformning på bebyggelsen har även anpassats efter platsens förutsättningar och de terrasserade lamellbyggnaderna som skickades in i samband med Aros Bostadsutveckling AB (tidigare markanvisningstagare) markanvisningsansökan har bytts ut till punkthus som bedömts göra ett mindre intrång på naturmarken och möjliggöra att naturvärdesklass 1 området som ingick i markanvisningsområdet från inriktningsbeslutet avvaras.

Exploateringskontoret ska tillsammans med övriga parter i ett nästa steg utreda bebyggelsen påverkan på skyddsvärda arter. Det

görs genom en artskyddsutredning där en beskrivning av hur den planerade bebyggelsen påverkar skyddsvärda arter och vilka skyddsåtgärder eventuellt är lämpliga för att minska påverkan.

De föreslagna åtgärderna som framkommer i det arbetet skall även syfta till att stärka de höga naturvärdena i området och den biologiska mångfalden och ombesörja fullgod grönkompensation, vilket är något nämnden i allmänhet efterfrågat.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen och medel har avsatts i kalkylen för detta.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

När överenskommelse om exploateringsavtal ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2028.

Risker och osäkerheter

Exploatering kommer behöva utformas med hänsyn till områdets karaktär, höga naturvärden. En miljökonsekvensbeskrivning kan behöva tas fram av stadsbyggnadskontoret för att beakta dessa frågor. Detta kan i sin tur leda till att tidsplanen kan förskjutas om arbetet blir omfattande. För detta projekt har det därför i tidigt skede gjorts en omfattande naturvärdesinventering för att hantera dessa frågor. Det har även beställts fågel- och fladdermusinventeringar för att förstå hur olika byggprojekt kan påverka det lokala ekosystemet.

Det ska poängteras att byggnation inte är planerat på områdena med högsta naturvärdesklass 1 eller 2. Det är viktigt att skydda

dessa områden och att behålla dem som de är, för att säkerställa bevarandet av Stockholms unika naturmiljöer.

Angöring till fastighetskontorets byggnader är en utmaning i projektet med avseende på omfattningen och försvårande förutsättningar däribland kuperad terräng. I det här tidiga skedet medför det en kostnadsrisk och en eventuell risk att tidsplanen förskjuts. Fastighetsnämnden förväntas bära de finansiella kostnaderna för de kostnader som härrör från utbyggnaden av dessa gator.

Genom del av projektområdet går även ett skyfallsstråk samt ett grönsamband.

Inom området finns vissa befintliga ledningar samt en pumpstation för VA som behöver beaktas fortsätta utredas.

Vidare kommer exploateringen kräva god planering vid genomförande för att ta hänsyn till platsens kuperade terräng samt till boenden i befintliga bostäder längs med både Ullerudsbacken och Högerudsbacken.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, Farsta stadsdelsförvaltning och socialförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att det finns behov av förskola i området. Kontoret har markanvisat en förskola till SISAB som ett resultat av detta.

Socialförvaltningen 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 socialförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott med totalt cirka 80 nya bostäder. Projektet ligger i ett attraktivt läge som kan förstärka kopplingen och tillgängligheten till sjön Magelungen, vilket är förenligt med att vända Farsta mot

sjöarna som anges som ett av programmålen för ”Fokusområde Farsta” enligt översiktsplanen.

Projektet uppvisar god ekonomisk lönsamhet och bedöms generera mervärde, särskilt genom att tillföra stadsdelen en större variation av bostäder avseende upplåtelseformer. Det reviderade inriktningsbeslutet visar att kostnadseffektiviserande åtgärder har implementerats framgångsrikt under planprocessen, vilket har resulterat i reducerade projektkostnader. Detta är fördelaktigt då projektets belastning på stadens investeringsbudget därmed minskar. Projektet goda ekonomisk lönsamhet tillför staden ett överskott, vilket i sin tur kan bidra till och finansiellt balansera andra projekt i staden som inte är lika lönsamma.

Den föreslagna bebyggelsens utformning bedöms kunna bidra till en mer attraktiv stadsmiljö och samtidigt förstärka områdets trivsel och trygghet. Kontoret konstaterar att projektet bidrar till att uppfylla flera av stadens fastställda budgetmål.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Anbudsunderlag