

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85**Till**
Exploateringsnämnden
2026-02-19

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Munsö 1 och del av Farsta 2:1 samt för grundskola inom fastigheten Våldö 6 i Farsta till Nordiqus Förskolefastigheter i Stockholm AB. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna markanvisningsavtal för bostäder och förskola inom fastigheten Munsö 1 och del av Farsta 2:1 samt för grundskola inom fastigheten Våldö 6 till Nordiqus Förskolefastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Våldö upp till 4,7 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 85
Växel 08-508 276 00
caroline.cronvall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet är ett reviderat inriktningsbeslut för projekt Våldö i Farsta. Det pågår ett planarbete för att möjliggöra bostäder, centrum och skola i enlighet med planbeställning och inriktningsbeslut som exploateringsnämnden beslutade om i maj år 2023. Ärendet avser även en förnyelse av markanvisningsavtalet till Nordiqus Förskolefastigheter i Stockholm AB, då det tidigare avtalet har löpt ut.

Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-12-11 att godkänna samrådsredogörelsen.

Exploateringskontoret lämnade sitt remissvar i plansamrådet daterat 2025-04-15. Planförslaget är i huvudsak i överensstämmelse med inriktningsbeslut och planbeställning. De viktigaste synpunkterna på remissen var att avgäldsunderlaget har minskat sedan inriktningsbeslut fattades, vilket påverkar projektets lönsamhet givet de utgifter som projektet har räknat med.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettovärde om 0 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, vilket är en försämring jämfört med senast fattat inriktningsbeslut. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,5 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent vilket är en försämring jämfört med senast fattat inriktningsbeslut.

Detaljplanen möjliggör cirka 106 nya bostäder, som avses upplåtas med hyresrätt, vilket bidrar till stadens bostadsmål och till bostäder enligt Stockholmsöverenskommelsen.

En utökning av den befintliga fristående förskole- respektive grundskoleverksamheten inom området är inte längre aktuellt. Dock möjliggör detaljplanen en ny skolbyggnad som ska ersätta två tillfälliga paviljongbyggnader.

Bakgrund

Enligt beslut i exploateringsnämnden 2023-05-11 anvisades mark för förskola, grundskola och bostäder inom fastigheterna Våldö 6 och Munsö 1 samt del av Farsta 2:1 till SBB Förskolefastigheter i Stockholm AB. Dessutom anvisades mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Olov Lindgren AB.



Bild 1. Markanvisningsområden markerade i blått (Våldö 6 och Munsö 1) och i rött (del av Farsta 2:1).

Intill fastigheten Munsö 1 anvisades mark inom del av Farsta 2:1 till SBB Förskolefastigheter i Stockholm AB för att möjliggöra en större friyta för skolgård. Den eventuella utökningen av Munsö 1 var inte med i samrådsförslaget men avses prövas i fortsatt detaljplaneprocess. Stadens möjlighet till drift och underhåll av gångvägarna ska inte påverkas i och med utökningen.



Bild 2. En eventuell utökning av Munsö 1, markerat i rött, som avses prövas i nästa steg i planprocessen.

Markanvisningsavtal har tecknats med SBB Förskolefastigheter i Stockholm AB, som numera heter Nordiqus Förskolefastigheter i Stockholm AB. Då avtalet har löpt ut syftar aktuellt tjänsteutlåtande bland annat till att förnya det tidigare markanvisningsavtalet. Nordiqus är redan idag tomträttshavare inom markanvisningsområdet och har därför erhållit en direktanvisning.

Nordiqus är tomträttshavare till fastigheterna Våldö 6 och Munsö 1 i Farsta. Inom Våldö 6 på Vitsandsgatan bedrivs idag en fristående grundskoleverksamhet för cirka 240 elever i årskurserna F-5. Inom Munsö 1 på Färnebogatan bedrivs en fristående förskoleverksamhet för cirka 90 barn.

I samband med markanvisningen 2023 var förslaget från Nordiqus att utveckla fastigheten Våldö 6 med cirka 45 bostäder med hyresrätt och en förskola för 120 barn. Den befintliga byggnaden för grundskola inom Våldö 6 skulle rivas och fastigheten Munsö 1 avsågs utvecklas med en grundskola för 420 elever i årskurserna F-6. Det skulle utredas om den befintliga byggnaden inom Munsö 1 kunde bevaras och fastigheten kompletteras med en ny skolbyggnad.

Olov Lindgren AB som anvisades mark inom del av Farsta 2:1, vid Färnebogatan och Vitsandsgatan, hade ett tidigt förslag på cirka 80 bostäder med hyresrätt fördelat på tre punkthus. Olov Lindgren är tomträttshavare till fastigheten Våldö 2 som angränsar till markanvisningsområdet.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2023-05-11 att anvisa marken inom området till Olov Lindgren AB och SBB Förskolefastigheter i Stockholm AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Exploateringsnämnden anförde därutöver bland annat att enligt utbildningsförvaltningens lokalförsörjningsplan har Farsta ett överskott av skolplatser i årskurs 4–6.

Stadsbyggnadsnämnden påbörjade planarbetet år 2023.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-12-11 att gå vidare med förslag till ny detaljplan för bostäder, centrum och skola inom Våldö 6 m.fl. i stadsdelen Farsta, bilaga 1.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Då detaljplaneprocessen redan kommit långt föreslås dock markanvisningen gälla under två år från nämndens beslut istället för under tre år som riktlinjerna förordar.

Byggaktörskontroll har inte gjorts då denna markanvisning utgör en förnyelse av en tidigare markanvisning till samma byggaktör.

Detaljplaneförslaget

Nordiqus har sedan beslut om markanvisning och inriktningsbeslut ändrat inriktning för utvecklingen av tomträttsfastigheterna. Befintliga byggnader med dess nuvarande verksamheter på Våldö 6 respektive Munsö 1 blir kvar och kommer inte att utökas.

Inom del av Munsö 1 föreslås cirka 36 bostäder med hyresrätt. Boendeparkering möjliggörs i ett garage, delvis under mark, med in- och utfart från den nordvästra gaveln på byggnaden. Planförslaget innebär att delar av befintlig förskolegård, närmast Färnebogatan, tas i anspråk.

Inom Våldö 6 föreslås en ny skolbyggnad för befintlig skolverksamhet på 240 elever i årskurserna F-5, som ska ersätta två tillfälliga paviljongbyggnader som tas bort. Skolverksamheten avses ändras till parallellklasser för årskurserna F-3 men behåller samma elevantal.

Olov Lindgrens tidiga förslag på tre punkthus innehållande cirka 80 bostäder har under planarbetet omarbetats till två punkthus med cirka 70 bostäder, för att bevara mer natur på platsen. En kommersiell lokal föreslås finnas i bottenvåningen i det södra punkthuset mot Färnebogatan. Boendeparkering föreslås lösas genom att tillskapa platser i den befintliga markparkeringen inom fastigheten Våldö 2.

På allmän plats föreslås ombyggnad av gata för att möjliggöra angöring och parkeringsplats för rörelsehindrad (RHP) samt förbättra förutsättningar för gående. Ny angöring i gatan föreslås intill nya bostäder, befintlig förskola och skola. När Färnebogatans utformning förändras behöver den norrgående busshållplatsen, utanför Munsö 1, flyttas söderut. Gångbanan utanför Munsö 1 och på södra sidan av Vitsandsgatan breddas till 2,5 meter. Befintliga övergångsställen tillgänglighetsanpassas och två övergångsställen hastighetssäkras.

I planförslaget har det även avsatts utrymme för en 2,5 meter bred dubbelriktad cykelbana längs Färnebogatan, för att möjliggöra en framtida utbyggnad i enlighet med stadens cykelplan. Det kommer inte genomföras eller bekostas av projektet.

En del mark inom Munsö 1 och Våldö 6 ändrar användning från befintlig kvartersmark till allmän plats park för att värna de parkstråk som finns till och från Farstaängen, vilka bedöms utgöra viktiga kopplingar för gång- och cykeltrafik.

Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-12-11 att godkänna samrådsredogörelsen.

Exploateringskontoret lämnade sitt remissvar i plansamrådet daterat 2025-04-15. Planförslaget är i huvuddrag i överensstämmelse med inriktningsbeslut och planbeställning. De viktigaste synpunkterna på remissen var att avgäldsunderlaget har minskat sedan inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden 2023-05-11, vilket påverkar projektets lönsamhet givet de utgifter som projektet har räknat med.

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 ett nettonuvärde om 0 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 4 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,06.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,5 miljoner kronor, varav 1,3 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar, eventuella åtgärder på parkmark, grönkompensation samt risk- och reservmedel. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Staden står för VA-anslutning till Olov Lindgren. Vid behov av förändrade VA-anslutningar till Våldö 6 och Munsö 1 bekostar tomträttshavaren, Nordiqus Förskolefastigheter i Stockholm AB, detta.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 224 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är

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

i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan senaste inriktningsbeslut och förslag till reviderat inriktningsbeslut.

	Inriktnings- beslut	Reviderat inriktningsbeslut
Utredningsutgifter	3,6 mnkr	4,7 mnkr
Nettonuvärde	13 mnkr	0 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster
Täckningsgrad	153 %	102 %
Projektutgifter	24,1 mnkr	25,5 mnkr
Projektinkomster	-	-
Intäkter per år (tomträttsavgälder)	1,3 mnkr	0,9 mnkr
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet	109 tkr	224 tkr
Antal BTA		
- Bostäder	11 694 kvm	8 536 kvm
- Kommersiellt (verksamhetslokaler)	7 426 kvm	1 390 kvm
Summa ekvivalenta lägenheter	191 st	99 st

Projektutgifter ligger kvar på ungefär samma nivå mellan besluten. Utredningsutgifter, som underlag för kommande genomförandebeslut, bedöms bli högre jämfört med budget i inriktningsbeslutet.

Den huvudsakliga anledningen till att täckningsgraden har försämrats sedan inriktningsbeslut, och projektet behöver ett reviderat beslut, är för att föreslagen exploatering har minskat. Intäkter för tomträttsavgälder per år, baserat på planförslaget till

samråd, beräknas bli cirka 31 procent lägre jämfört med senast fattat inriktningsbeslut.

Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet uppgår enligt detta beslut till 224 tusen kronor och påverkas av ett minskat antal ekvivalenta lägenheter, där en ekvivalent lägenhet är 100 kvadratmeter BTA och antalet beräknas utifrån summa kvadratmeter BTA som projektet tillskapar.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 25,5 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 (-)	-1,3	-0,6	-2,8	-3,4	-7,4	-10,0	-25,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,3	-0,6	-2,8	-3,4	-7,4	-10,0	-25,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedan.

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet påverkas marginellt.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,5 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,1 miljoner

kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter).

I inriktningsbeslutet angavs att det var mycket svår att i tidigt skede förutse stadens utgifter i projektet. Denna osäkerhet har minskat då ett planförslag har varit på samråd och kontoret har utrett trafik med utformningsförslag på gator, påverkan på ledningar samt utfört en naturvärdes- och häckfågelinventering.

Arbetet kommer att behöva fördjupas i en systemhandling för allmän plats. Risk- och reservmedel har avsatts vid kalkylering utifrån bland annat osäkerheter gällande omfattning av marksanering och bergschakt i och med genomförandet.

Kontoret har sedan tidigare åtagit sig att bekosta VA-anslutning till Olov Lindgrens blivande fastighet. Inför 2026 föreslår Stockholm Vatten och Avfall förändringar i vatten- och avloppstaxan. Anläggningsavgiften vid nyanslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet, som är en engångsavgift, föreslås höjas i snitt 35 procent för flerbostadshus på grund av ökade kostnader för anläggning i exploaterings- och utvecklingsområden. Storleken på denna avgiftshöjning har varit svår att förutse och kommer att påverka projektets ekonomi.

Projektutgifter påverkas av förskjutningar i tid då nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar i löpande priser.

Slutsats ekonomi

Med mer kunskap om platsens förutsättningar och genomförandet av projektet, som framkommer av systemhandlingsarbetet för allmän plats, är det möjligt att justera ner avsatta risk- och reservmedel längre fram. Det skulle innebära en förbättring av projektets lönsamhet. Samtidigt kan viss risk- och reservmedel

fortsatt behövas för att täcka den ökade kostnaden för VA-anslutning.

Det skulle även kunna bli aktuellt att se över och försöka begränsa kontorets utgifter utifrån projektets ekonomiska förutsättningar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bidrar till stadens mål i huvudsak i enlighet med vad som redovisades i inriktningsbeslutet.

Bostadsbebyggelse

Sedan markanvisning och inriktningsbeslut har antalet bostäder i projektet minskat från cirka 125 lägenheter till 106 lägenheter. Upplåtelseform är fortfarande hyresrätt. I Olov Lindgrens förslag om cirka 70 lägenheter ingår fortsatt även en servicebostad med 12 stycken lägenheter enligt LSS/SoL.

Arbetsplatser och lokaler

En servicebostad med 12 lägenheter enligt LSS/SoL som planeras inom Olov Lindgrens bebyggelse förväntas fortsatt generera cirka 12–14 nya arbetsplatser.

Det blir ingen utökning av förskole- och skolverksamheten inom planområdet som skulle medföra en förväntad ökning av arbetsplatser.

Social hållbarhet

En socialt värdeskapande analys (SVA) har tagits fram för detaljplanen.

Planförslaget möjliggör blandade funktioner med bostäder, centrum och skola. Inom projektet eftersträvas en högre andel större bostäder än vad som finns i Farsta idag. Fler bostäder med särskild service (enligt LSS/SoL) kan tillföras området.

Planförslaget möjliggör förbättrade gång- och cykelmöjligheter i området. Det bidrar till att öka trafiksäkerheten och framkomligheten, särskilt för barn.

Barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för detaljplanen.

Detaljplaneförslaget innebär att delar av befintlig förskolegård inom Munsö 1 tas i anspråk för bostäder, vilket ger en kvarvarande friyta om cirka 21 kvadratmeter per barn. Den mark som tas i anspråk är längst ifrån förskolebyggnaden och sluttar kraftigt ned mot Färnebogatan. I det fortsatta planarbetet avses det att provas en utökning av Munsö 1, närmast parkstråket i nordväst, för att förskolegårdens totala yta ska bli oförändrad från idag.

Den nya skolbyggnaden inom Våldö 6 påverkar inte friytan per elev som blir oförändrad, cirka 13 kvadratmeter per barn. När den norra tillfälliga paviljongsbyggnaden tas bort frigörs en planare lektyta på den annars kuperade skolgården.

Genomförandet av exploateringen inom Munsö 1 med nya bostäder, och inom Våldö 6 med en ny permanent skolbyggnad, kommer att påverka barn under byggtiden. Tillgängligheten till Farstaängen behöver fortsatt beaktas under byggtiden.

Tillgänglighet

Planering av den yttre miljö har skett, och kommer fortsatt att ske, med hänsyn till tillgänglighet.

Tillgänglig parkering för rörelsehindrad (RHP) anordnas i anslutning till den nya bebyggelsen. Tillgänglig angöring anordnas framför samtliga entréer. Befintliga övergångsställen inom planområdet föreslås tillgänglighetsanpassas.

Miljömässig hållbarhet

Kontoret har inför inriktningsbeslut gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som har utretts under planarbetet, som underlag till samrådsförslaget, är trafikbuller, inventering av naturvärden, häckfågelarter och träd. För bebyggelseförslaget inom fastigheten Munsö 1 har det särskilt tagits fram en artskyddsbedömning avseende fåglar samt en konsekvensbedömning för hur den nya bebyggelsen påverkar ekologiska värden.

Inför granskning av planförslaget föreslog stadsbyggnadskontoret, enligt sitt tjänsteutlåtande för beslut 2025-12-11, att nya bebyggelsen inom Munsö 1 flyttas mot nordväst och anpassas för att minska intrång på befintlig förskolegård och platsens naturvärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inriktningen är fortsatt att åtgärder för att kompensera för ianspråktagen grönyta inom del av Farsta 2:1 kommer utredas under planprocessen. Det kan bli aktuellt med sammanslagning av grönkompensation med andra projekt i närområdet, då det kan ge större möjligheter att stärka ekologiska värden och för att det ekonomiska utrymmet i detta projekt är begränsat.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under våren år 2027. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart på allmän plats till år 2028 och byggstart på kvartersmark bedöms till år 2029/2030.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut ska fattas och överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna, preliminärt kvartal 1, 2027.

Risker och osäkerheter

Utförningen och genomförandet på allmän plats påverkas av mark- och grundförhållanden på platsen, som behöver utredas.

Exploateringen med bostäder inom Munsö 1 är bland annat beroende av hur parkering kan lösas. Inriktningen är att bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage, vilket också föreslogs i planförslaget till samråd. Byggaktören behöver säkerställa att förslaget är genomförbart med hänsyn till platsens förutsättningar.

Kommunikation

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

Utbildningsförvaltningen har tagit del av planförslaget under samrådstiden och lämnat sina synpunkter på förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att projektet möjliggör nya bostäder, och en ny skolbyggnad tillsammans med nya utemiljöer för skolbarnen. I och med att tomträttshavaren inte längre avser utöka förskole- och skolverksamheten är det möjligt att fokusera på att förbättra för befintliga verksamheter.

Kontoret anser att det är viktigt att förbättra gatumiljön i och med exploateringen, då många barn rör sig i området till och från förskola, skola och parken Farstaängen.

Slut

Bilagor

1. Detaljplaneförslaget
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal