

Handläggare
Ayub Aden
08-508 869 17**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Projekt Oxnö. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna förslag till reviderat inriktningsbeslut och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Oxnö upp till 4,8 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschefGöran Carlberg
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet är ett reviderat inriktningsbeslut för projekt Oxnö i stadsdelen Farsta. Det pågår ett planarbete för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och lokaler inom fastigheterna Oxnö 1, Ingarö 2 och Möja 2 samt del av Farsta 2:1 i enlighet med planbeställning och det inriktningsbeslut som exploateringsnämnden fattade den 14 december 2023. Inriktningsbeslutet behöver revideras på grund av projektet fått förändrade ekonomiska förutsättningar.

Planförslaget har varit på samråd under 2025 och stadsbyggnadsnämnden har 2026-02-19 godkänt samrådsredogörelsen.

Planförslaget är i huvuddrag i överensstämmelse med inriktningsbeslutet. De viktigaste synpunkterna i samrådet var utformningen av Torsbygatan, bebyggelsens höjd och ledningslägen för vatten och avlopp.

Lönsamhetskalkylen för projektet enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 1,1 miljoner kronor vilket är en försämring jämfört med senast fattat inriktningsbeslut. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 33,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 1,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 0,3 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 procent, vilket är en försämring jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.

Marken upplåts med tomträtt och projektet har därför inga försäljningsinkomster. Tomträttsavgälderna beräknas till cirka 1,2 miljoner kronor per år från och med 2029.

Projektet tillför 145 lägenheter i hyresrätt enligt Stockholmshuskonceptet, varav sex bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, i ett kollektivtrafikhärläge inom fokusområdet Farsta. Jämfört med inriktningsbeslutet har antalet bostäder ökat, medan projektets lönsamhet har försämrats.

Kontoret bedömer att projektet fortsatt är genomförbart och att ekonomin är godtagbar. Kontoret föreslår att planeringen drivs vidare mot granskning och genomförandebeslut.

Bakgrund

Projektområdet ligger öster om Farsta centrum och omfattar de befintliga tomträtterna Oxnö 1, Ingarö 2 och Möja 2 samt del av stadens fastighet Farsta 2:1. Fastigheterna används i dag i huvudsak för bostadsändamål. Delen av Farsta 2:1 utgörs av parkmark och parkvägar. I programmet Tyngdpunkt Farsta pekas

området delvis ut för möjlig bostadsexploatering. Farsta är också ett av fokusområdena i översiktsplanens utbyggnadsstrategi.

AB Familjebostäder innehar tomträtterna och fick en direktanvisning för cirka 125 lägenheter i hyresrätt enligt Stockholmshuskonceptet i samband med inriktningsbeslutet. Marken ska upplåtas med tomträtt. Markanvisningen har förlängts till och med den 1 juni 2028.

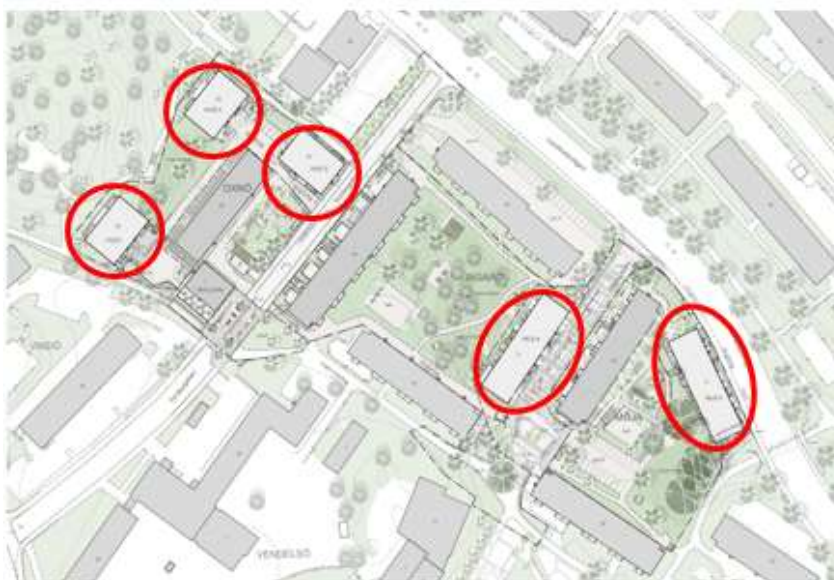


Bild 1: Illustrationsplan över planområdet med de nytillkomna bostäderna markerat i rött

Tidigare beslut

Beslut	Datum	Instans	Dnr
Utredningsbeslut på delegation	2023-09-05	Exploateringskontoret	E2023-03585
Inriktningsbeslut och markanvisning till Familjebostäder	2023-12-14	Exploateringsnämnden	E2023-03585
Start-PM för detaljplan	2024-01-24	Stadsbyggnadsnämnden	2023-13319
Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning	2026-02-19	Stadsbyggnadsnämnden	2023-13319

Detaljplaneförslaget

Planförslaget innebär komplettering med ny bostadsbebyggelse och lokaler inom Oxnö 1, Ingarö 2 och Möja 2 samt utökning av kvartersmarken inom del av Farsta 2:1.

Det förslag som ställdes ut i samrådet omfattar 161 bostäder, varav 151 i Stockholmshus och tio genom ombyggnad av befintliga garage. Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet föreslagit att två byggnader sänks med en våning, vilket minskar antalet bostäder med 16 och bruttoarean med 1 132 kvadratmeter. Kontorets kalkyl utgår från 145 lägenheter och 13 174 kvadratmeter bruttoarea fördelat på Oxnö med 82 lägenheter, Ingarö med 28 lägenheter, Möja med 25 lägenheter samt tio lägenheter genom ombyggnad. Inom Möja 2 planeras sex bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Inom projektområdet finns även en befintlig paviljong som avses användas som lokal för verksamhet och service.



Bild 2: Plankartan

Bebyggelsen uppförs enligt Stockholmshuskonceptet, vilket begränsar möjligheten att göra avsteg från standardutförandet. Parkering samordnas med byggaktörens befintliga bestånd i närområdet.

De viktigaste synpunkterna i samrådet gäller tre frågor som påverkar genomförandet och ekonomin. Trafikkontoret och Farsta stadsdelsnämnd avstyrkte att Torsbygatan byggs ihop och

att den befintliga vändplanen ersätts av ett gångfartsområde. Stadsbyggnadsnämnden godkände stadsbyggnadskontorets ställningstagande i frågan, med medskicket att det vidare ska utredas hur trafiksäkerheten för barn på väg till Hästhagsskolan kan tryggas. Exploateringskontoret har under våren och sommaren fortsatt att utreda frågan inför granskningen. Stadsbyggnadskontoret och Samfundet S:t Erik har föreslagit att bebyggelsen sänks med en våning, vilket minskar bruttoarean med 1 132 kvadratmeter och därmed avgäldsunderlaget. Stockholm Vatten och Avfall har utrett ledningslägena och föreslagit att u-områden läggs in i plankartan, vilket påverkar omfattningen av de ledningsflyttar som kontoret ska bekosta.

Kalkylen utgår från det samrådsförslag som stadsbyggnadsnämnden har ställt sig bakom.

Allmän plats och ansvarsfördelning

Exploateringskontorets åtaganden på allmän plats omfattar ombyggnad av befintlig parkering och ny gångbana med plantering längs Torsbygatan. Två nya övergångsställen anläggs längs Larsbodavägen. Vid Torsbygatan invid Hästhagsskolan anläggs ett nytt gångfartsområde med torgyta och en gångbana som ersätter befintlig vändplan. Invid eken som föreslås bevaras förtydligas korsningen. Därutöver ingår flytt av Stockholm Vatten och Avfalls serviser, flytt av del av fjärrvärmeledning samt rivning av ett befintligt gatukök vid Larsbodavägen.

Byggaktören svarar för anslutningsarbeten mot allmän plats i form av flytt och komplettering av befintlig gångbana, ny kantsten samt för del av fjärrvärmeledningen.

Delar av allmän plats regleras över till kvartersmark i samband med genomförandet, se bild 3.

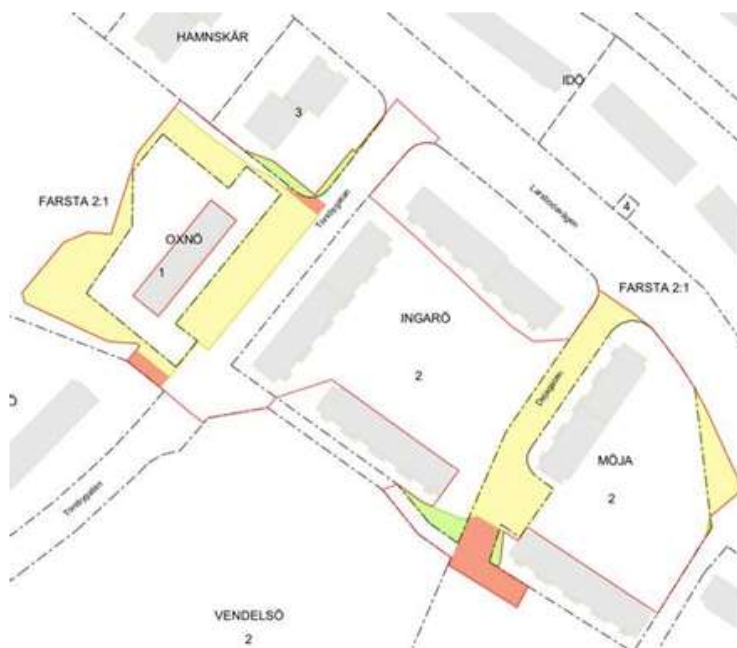


Bild 3: Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella vid detaljplanens genomförande. Gula områden övergår från allmän plats till kvartersmark. Röda områden övergår från gata till allmän park. Grönt område övergår från kvartersmark till allmän plats.

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 positivt nettonuvärde om 1,1 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 8 tusen kronor per ekvivalent lägenhet ¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,88.

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

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 33,3 miljoner kronor, varav 1,3 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. De nedlagda utgifterna avser utredning, projektering och nedlagd egen tid. Projektutgifterna avser i övrigt ny- och ombyggnad av gata, torg och park, ledningsflyttar för vatten och avlopp samt fjärrvärme, rivning, ersättningar, konstnärlig utsmyckning, grönskompensation samt utredning och projektering. Av de sammanlagda projektutgifterna utgör 1,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 0,3 miljoner kronor och utgörs av ersättningar från ledningsägare för flytt av ledningar. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 216 tusen kronor i fast prisnivå 2026. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 procent.

Marken upplåts med tomträtt och projektet har därför inga försäljningsinkomster och ingen reavinst. Tomträttsavgälderna beräknas till cirka 1,2 miljoner kronor per år från och med upplåtelsen 2029, beräknat på ett avgäldsunderlag om 29,3 miljoner kronor och en genomsnittlig avgäld om 89 kronor per kvadratmeter bruttoarea.

Byggaktören svarar för anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Kalkylen innehåller därför inga sådana utgifter.

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

Nyckeltal	Inriktningsbeslut 2023-12-14	Reviderat inriktningsbeslut
Utredningsutgifter, mkr	3,1	4,8
Nettonuvärde, mkr	6,0	1,1
Täckningsgrad	127 %	103 %
Projektutgifter, mnkr	25,8	33,3

Projektinkomster, mnkr	0,0	0,3
Försäljningsinkomster, mkr	0,0	0,0
Nettoexploateringsutgift per ekv. lgh, tkr	170	216
Antal lägenheter	125	145

Ökningen av projektutgifterna följer av tre förhållanden. Planarbetet har preciserat kontorets åtaganden på allmän plats, som nu omfattar torg, gångfartsområde, gångbanor, övergångsställen och ledningsflyttar som inte var kända vid inriktningsbeslutet. Antalet bostäder har ökat från cirka 125 till 145, vilket medför större åtgärder på allmän plats. Kalkylen har därutöver räknats om enligt kontorets kalkylrutin med höjda påslag för riskhantering på utredning, projektering och genomförande, vilket höjer utgiftsnivån utan att omfattningen i sig förändras. Försämringen av nettonuvärdet och täckningsgraden är en direkt följd av de ökade utgifterna, eftersom tomträttsavgälderna endast ökar marginellt.

Projektet innebär även investeringsutgifter enligt nedan för bolag och förvaltningar i staden.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 33,3 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,3	-1,0	-1,8	-3,7	-11,7	-13,7	-33,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,3	-1,0	-1,8	-3,7	-11,4	-13,7	-33,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor per år.

Internränta och avskrivningar för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,4 miljoner kronor det första året efter aktivering av allmän platsmark 2031 och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,2 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

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

- **Utformningen av Torsbygatan och trafiksäkerheten vid Hästhagsskolan.** Stadsbyggnadsnämnden har godkänt stadsbyggnadskontorets ställningstagande om att gatan öppnas upp, med medskicket att trafiksäkerheten för barn på väg till Hästhagsskolan ska utredas vidare. Exploateringskontoret har fortsatt att utreda frågan under våren och sommaren. Kompletterande trafiksäkerhetsåtgärder kan tillkomma utöver det gångfartsområde med torgyta som ingår i kalkylen och som är den enskilt största anläggningsposten på allmän plats.
- **Hus 3 och överenskommelsen med bostadsrättsföreningen.** Bebyggelsen inom hus 3, närmast tomträttsfastigheten Hamnskär 3, förutsätter en omdaning av gångbanan längs Torsbygatan och en ny placering av infarten till bostadsrättsföreningens parkering, se bild 4. Fastigheten innehas med tomträtt av föreningen och ianspråktagandet förutsätter en överenskommelse med denna. Om hus 3 utgår faller bostäder bort och underlaget för tomträttsavgälden minskar. Samtidigt utgår en del av utgifterna för omdaning av Torsbygatan, eftersom infarten till föreningens parkering då kan ligga kvar. Nettoeffekten på projektets ekonomi beror på hur stor del av gatuåtgärderna som är kopplad till hus 3.

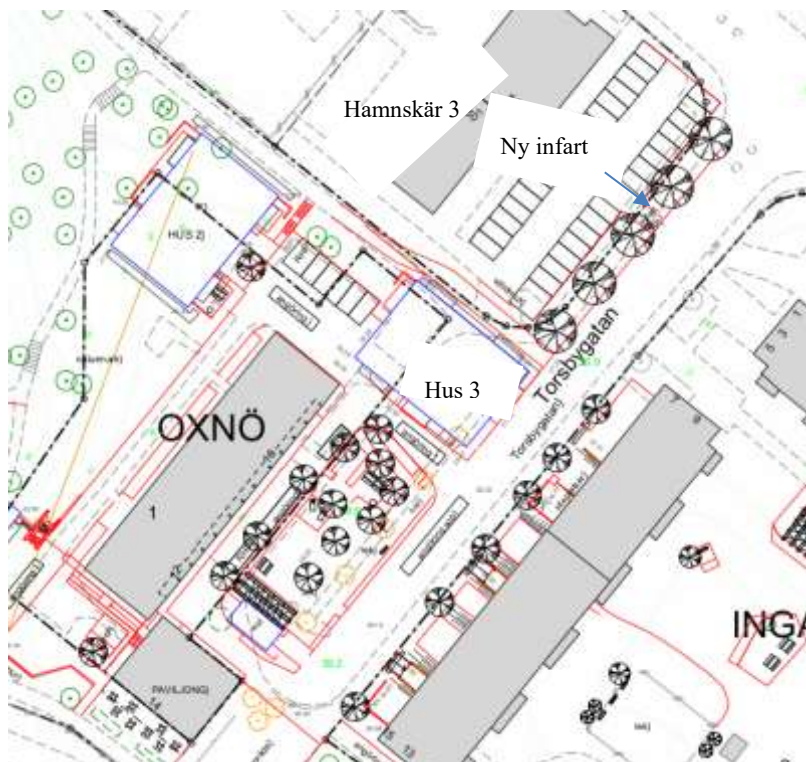


Bild 4: Ny fastighetsgräns mot Hamnskär 3 markerat med rött i det inringade området. Befintlig fastighetsgräns markerat med svart.

- **Exergis fjärrvärmeledningar.** Omfattningen av de ledningsåtgärder som krävs är fortsatt osäker. Kalkylen innehåller 2,4 miljoner kronor i fast prisnivå för flytt av fjärrvärmeledning.
- **Byggetablering och produktionsplanering.** Projektet är ett förtätningsprojekt som genomförs i en befintlig bostadsmiljö med kvarboende hyresgäster och begränsade ytor för etablering, upplag och transporter. Etablering och produktionsordning har ännu inte utretts i detalj. Trånga arbetsområden, etappvis utbyggnad och tillfälliga lösningar för framkomlighet och angöring kan driva upp kostnaderna.
- **Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.** Kalkylen förutsätter att projektet inte belastas av anslutningsavgifter och att byggaktören svarar för dessa. Antagandet bygger på att fastigheterna regleras in. Överenskommelsen mellan byggaktören och kontoret formaliseras först i den överenskommelse om exploatering som träffas inför genomförandebeslutet.

- **Bebyggelsens omfattning.** Om bebyggelsens omfattning minskar, exempelvis bortfall av ytterligare bostäder, minskar också underlaget för tomträttsavgälden. Utgifterna på allmän plats minskar inte i motsvarande grad, eftersom åtgärderna på gator, torg och park styrs av planförslagets utformning.
- **Förskjutningar i tid.** Nuvärdet minskar om utgifter och inkomster förskjuts framåt i tiden, exempelvis vid en förlängd planprocess eller ett överklagande.

Anläggandet på allmän platsmark utgår från befintliga höjder och några större markförändringsarbeten planeras inte. Det begränsar risken för fördyringar i mark- och bergarbeten och är ett av skälen till att projektreserven kunnat hållas nere.

En känslighetsanalys har utförts på kalkylen i två avseenden. Vid en reserv om 20 procent uppgår täckningsgraden till 100 procent och vid 30 procent till 93 procent, vilket innebär att projektet tål oförutsedda utgifter om ytterligare cirka 1,2 miljoner kronor innan det inte längre bär sina egna utgifter. Utan reserven skulle täckningsgraden bli högre och nettonuvärdet större.

Om ombyggnaden av de tio lägenheterna i befintliga garagevåningar utgår faller täckningsgraden till 93 procent och nettonuvärdet blir negativt med 2,2 miljoner kronor. Marginalen är därmed begränsad och förutsätter att bebyggelsen genomförs i sin helhet.

Slutsats ekonomi

Projektets täckningsgrad uppgår till 103 procent inklusive nedlagda nettoutgifter och projektet bedöms därmed vara lönsamt. Projektet bär med sig ekonomiska risker som hanteras dels genom en projektreserv, dels genom konservativa antaganden för kostnadsposterna för utbyggnaden av allmän platsmark. Marginalen är samtidigt liten och om samtliga risker faller ut riskerar projektet att inte längre vara lönsamt. Att anläggandet på allmän platsmark utgår från befintliga höjder och att några större markförändringsarbeten inte planeras begränsar risken för fördyringar i mark- och bergarbeten. Kontoret bedömer mot den bakgrunden att projektets ekonomi är godtagbar i detta skede, under förutsättning att bebyggelsen genomförs i sin helhet.

Utgifterna för 2026 ryms inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bidrar till stadens mål i huvudsak i enlighet med vad som redovisades i inriktningsbeslutet. Nedan redovisas de förändringar som påverkar måluppfyllelsen.

Bostadsbebyggelse

Antalet lägenheter har ökat från cirka 125 till 145 sedan inriktningsbeslutet. Samtliga lägenheter upplåts med hyresrätt av stadens allmännyttiga bostadsbolag och uppförs enligt Stockholmshuskonceptet. Tio av lägenheterna tillkommer genom ombyggnad av befintliga garage, vilket innebär att bebyggelsen tillförs utan att ytterligare mark tas i anspråk.

Arbetsplatser och lokaler

I inriktningsbeslutet angavs att en servicebostad med tolv lägenheter enligt socialtjänstlagen planerades. I aktuellt planförslag ingår i stället sex bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade inom Möja 2. Förändringen följer av att Stockholmshuskonceptet begränsar möjligheten att inrymma utrymmen utöver standardutförandet. En befintlig paviljong avses användas som lokal för verksamhet och service, vilket kan ge några arbetsplatser. Lokalen ingår inte i kalkylen och genererar därför inga kalkylerade inkomster.

Social hållbarhet

Projektet tillför hyresrätter i ett område som redan domineras av hyresrätt och bidrar därmed främst genom ett tillskott av bostäder med lägre boendekostnader. Det nya gångfartsområdet med torgyta, den nya gångbanan längs Torsbygatan och de två övergångsställena längs Larsbodavägen förbättrar kopplingarna inom området och mot Farsta centrum. Lokalen i den befintliga paviljongen kan bidra till att fler personer rör sig i området.

Barn

Projektområdet ligger i anslutning till Hästhagsskolan. Stadsbyggnadsnämnden har i ställningstagandet inför granskning lämnat medskicket att trafiksäkerheten för barn på väg till skolan ska utredas vidare, och kontoret har fortsatt att utreda frågan under våren och sommaren.

Projektet tar inte någon befintlig bostadsgård i anspråk. En ny bostadsgård tillkommer mellan paviljongen, det befintliga

skivhuset och hus 3, vilket ökar tillgången till bostadsnära lektyor i kvarteret.

Under detaljplanearbetet har närområdet utvecklats i samband med arbetet med Hästhagsparken. Utvecklingen är inte en följd av projektet men förbättrar tillgången till lek- och vistelsezoner för barn i området.

Tillgänglighet

Marken invid Oxnö 1 är kuperad och försedd med trappor. Tillgängligheten till de nya entréerna och till gångstråken genom området hanteras i planarbetet och i projekteringen av allmän plats. Det nya gångfartsområdet och gångbanan som ersätter vändplanen förbättrar tillgängligheten till fots. Exploateringen genomförs inom ramen för Stockholm en stad för alla, riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Miljömässig hållbarhet

Grundvattenprovtagning i planarbetet har påvisat PFAS i grundvattnet i den nordöstra delen av planområdet. Länsstyrelsen lyfte frågan i plansamrådet och tillsynsmyndigheten har efterfrågat kompletterande utredning av spridningsbild, grundvattnets flödesriktning och eventuell koppling till en föroreningskälla.

Frågan har utretts vidare under våren och sommaren 2026 genom en utökad miljöteknisk markundersökning av PFAS i jord och grundvatten. Förekomsten bedöms vara avgränsad till ett grundvattenmagasin i områdets östra del och härröra från diffus påverkan från den omgivande stadsmiljön snarare än från en lokal föroreningskälla inom fastigheterna.

Kontorets bedömning är att förekomsten inte har en sådan omfattning att sanerande åtgärder krävs. Frågan hanteras därutöver genom kravet i detaljplanen på att dagvattenanläggningar i anslutning till ny byggnad inom Möja 2 ska utföras täta, så att spridningen inte ökar. Projektets kalkyl innehåller inga utgifter för sanering, då de i dagsläget inte antas medföra ett behov av sanering

Områdets geologiska förutsättningar med eventuellt sulfidförande berg hanteras genom en reserv i kalkylen. Skyfallshanteringen invid Möja 2 och längs Larsbodavägen utreds vidare i planarbetet. Byggaktören åtar sig att uppfylla kraven enligt

Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm.
Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planförslaget innebär att stadsmiljön ges en grönare karaktär genom att hårdgjorda ytor ersätts av ny grönska. Den nya bostadsgården inom kvarteret Oxnö och de nya trädgårdarna framför de ombyggda garagevåningarna ökar mängden grönska i området. Kvartersmarken utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster, vilket säkerställs genom stadens verktyg för beräkning av grönytefaktor. Projektet bedöms därmed nettotillföra grönyta. Ett antal skyddsvärda träd behöver tas ner, samtidigt som värdefulla träd inom kvartersmarken skyddas med planbestämmelser och en särskilt skyddsvärd ek vid Dejegatan bevaras och ges förbättrade förutsättningar genom att asfalten kring stammen ersätts med ny jord. Konsekvenserna för områdets ekologiska funktion och spridningssamband bedöms som små till märkbara.

Medel för grönkompensation har avsatts i kalkylen. Omfattningen av kompensationsåtgärderna fastställs i det fortsatta planarbetet och ställs i proportion till hur mycket naturmark som tas i anspråk.

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 antingen Q4 2027 eller Q1 2028. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut ska fattas och tomträttsavtal ska träffas med byggaktören, preliminärt Q4 2027.

Exploateringskontoret ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats. Byggaktören ansvarar för och bekostar all utbyggnad på kvartersmark samt de återställande- och anslutningsarbeten i allmän plats som följer av arbetena inom kvartersmarken. Ansvarsfördelningen regleras slutligt i den överenskommelse om exploatering som träffas inför genomförandebeslutet.

Genomförandet sker i en befintlig bostadsmiljö med kvarboende hyresgäster och i anslutning till Hästhagsskolan. Åtgärderna på allmän plats är geografiskt utspridda längs Torsbygatan, Larsbodavägen och Dejegatan, vilket ställer krav på etappindelning och på samordning med byggaktörens anslutningsarbeten. Omläggning av Stockholm Vatten och Avfalls serviser och av Exergis fjärrvärmeledning behöver utföras innan gatuarbetena påbörjas. Ytorna för etablering, upplag och transporter är begränsade och produktionsordningen behöver utredas närmare inför genomförandebeslutet. Paviljongen inom kvarteret Oxnö omfattas av rivningsförbud och skyddsbestämmelser, vilket ska beaktas vid planeringen av arbetena i dess närhet.

Risker och osäkerheter

- **Rådighet över Hamnskär 3.**
Hus 3 förutsätter att mark inom en tomträttsfastighet som innehas av en bostadsrättsförening tas i anspråk och att infarten till föreningens parkering får en ny placering. Genomförandet förutsätter en överenskommelse med föreningen. Utan en sådan kan hus 3 behöva utgå, vilket påverkar planförslagets utformning och tidplanen inför granskning.
- **Trafiksäkerheten vid Hästhagsskolan.**
Stadsbyggnadsnämnden har lämnat medskicket att trafiksäkerheten för barn på väg till skolan ska utredas vidare. Om utredningen leder till en annan utformning av Torsbygatan behöver planförslaget arbetas om, vilket kan förskjuta granskningen.
- **Genomförande i befintlig bostadsmiljö.**
Projektet är ett förtätningsprojekt som genomförs med kvarboende hyresgäster, i anslutning till Hästhagsskolan och med begränsade ytor för etablering, upplag och transporter. Etablering och produktionsordning har ännu inte utretts i detalj. Framkomlighet, angöring, säkerhet och störningar under byggtiden behöver hanteras genom etappindelning och samordning med byggaktören.
- **Byggaktörens förutsättningar.** Byggaktören har indikerat att projektet i nuvarande utformning är ansträngt ekonomiskt för bolaget. Det medför en risk för att genomförandet skjuts fram eller att omfattningen minskar.
- **Ledningsomläggningar.** Omläggning av Stockholm Vatten och Avfalls serviser och av Exergis

fjärrvärmeledning behöver utföras innan gatuarbetena påbörjas. Omfattningen är ännu inte fastställd, vilket gör tidplanen känslig för samordningen med ledningsägarna.

- **Tidplan och överklagande.** Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Ett överklagande förskjuter byggstart och inflyttning.

Sammantaget bedömer kontoret risknivån som medelhög. Fastigheterna är redan exploaterade och de tekniska förutsättningarna är i huvudsak kända, samtidigt som genomförandet sker i en befintlig bostadsmiljö och förutsätter en överenskommelse med en enskild fastighetsägare.

Kommunikation

Kontoret har under planarbetet fört dialog med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, Stockholm Vatten och Avfall, Exergi, Farsta stadsdelsförvaltning och byggaktören. Trafikkontoret, Farsta stadsdelsnämnd och länsstyrelsen har lämnat synpunkter i plansamrådet. Farsta stadsdelsförvaltning har meddelat att det inte finns behov av förskola i projektet. Kontoret har haft en tidig kontakt med bostadsrättsföreningen som innehar Hamnskär 3 och avser att ha en fördjupad kontakt med bostadsrättsförening inför granskningen.

Projektutgiften understiger 50 miljoner kronor. Avstämning med stadsledningskontoret har därför inte skett.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet fortsatt bör drivas vidare. Projektet tillför 145 hyresrätter enligt Stockholmshuskonceptet, varav sex bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, i ett kollektivtrafikhärläge inom ett av översiktsplanens fokusområden. Projektet tillför en ny bostadsgård och en grönare gatumiljö, och de nya övergångsställena och gångbanorna förbättrar trafiksäkerheten i området.

Projektets ekonomi har försämrats sedan inriktningsbeslutet. Utgiftsökningen beror på att kontorets åtaganden på allmän plats har preciserats genom planarbetet, på att bebyggelsen har utökats och på att kalkylen har räknats om med höjda påslag. Täckningsgraden uppgår till 103 procent, vilket innebär att

projektet bär sina egna utgifter. Marginalen är samtidigt liten och känslighetsanalyserna visar att projektet är beroende av att bebyggelsen genomförs i sin helhet.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner förslaget till reviderat inriktningsbeslut och ger kontoret i uppdrag att fortsätta planeringen upp till 4,8 miljoner kronor som underlag för kommande genomförandebeslut.

Slut

Bilagor

1. Detaljplaneförslaget
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal