

Handläggare
Jenny Sederholm
08-508 264 18**Till**
Exploateringsnämnden
2023-04-20

Markanvisning för bostäder, förskola och grundskola inom del av fastigheten Farsta 2:1, Våldö 6 och Munsö 1 i Farsta till Olov Lindgren AB och SBB Förskolefastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Olov Lindgren AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar 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 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Våldö upp till 3,6 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 18
Växel 08-508 276 00
jenny.sederholm@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Nordöst om Farsta centrum, i området som innesluts av Färnebogatan och Östmarksgatan föreslås en markanvisning till Olov Lindgren AB. Den föreslagna exploateringen innehåller tre punkthus med totalt cirka 80 stycken lägenheter i varierande storlekar och lokalyta i bottenvåning.

Mitt emot ovan föreslagna markanvisning har SBB Förskolefastigheter AB två tomträtter på fastigheterna Våldö 6 och Munsö 1. SBB Förskolefastigheter AB har inkommit med ett förslag om utveckling av befintlig förskole- och grundskoleverksamhet samt byggnation av 45 stycken bostadslägenheter på tomträtterna. En detaljplaneändring erfordras för utvecklingen. En markanvisning föreslås till SBB Förskolefastigheter i Stockholm AB.

Områdena del av Farsta 2:1 och Våldö 6 har pekats ut i det godkända programmet för Tyngdpunkt Farsta. I projektet ingår investeringsutgifter för staden avseende mindre utbyggnad/ombyggnad av allmän platsmark.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettovärde om 13 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 24,1 miljoner kronor varav ej aktiverbara utgifter 0,01 miljoner kronor före år 2023. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 153 procent.

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

Exploateringskontoret bedömer att projektet har bra förutsättningar att betinga ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Projektet har också goda möjligheter att bidra till en utveckling av förskole- och grundskolelokaler.

Bakgrund till markanvisningen

Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi och bedöms ha goda möjligheter till fortsatt värdeskapande komplettering av bostäder. I programmet Tyngdpunkt Farsta pekas det föreslagna området som är beläget nordöst om Farsta centrum ut för möjlig exploatering. Inom projektet planeras för cirka 80 st bostäder och lokal i bottenvåning inom del av Farsta 2:1, markerat i rött i Figur 1. Blåmarkerade områden i Figur 1, Våldö 6 och Munsö 1, är idag upplåtna med tomträtt och inom dessa föreslås en utveckling av förskole- och grundskoleverksamhet samt byggnation av cirka 45 stycken bostäder.



Figur 1. Markanvisningsområdena illustrerade i rött och blått. Farsta centrum och tunnelbanan är beläget sydväst om markanvisningsområdet.

Flera aktörer har visat intresse för exploatering i området och det har inkommit flera markanvisningsansökningar avseende del av Farsta 2:1 (rödmarkerad yta). Olov Lindgren AB, nedan Olov Lindgren, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter fördelat på tre stycken punkthus. De föreslår en lägenhetsfördelning i princip lika fördelat mellan 1, 2, 3 och 4 rum och kök. Olov Lindgren är tomträtthavare till den intilliggande fastigheten Våldö 2 och föreslår i sin ansökan en samordning av parkering, förvaltning, gårdsutrymme etcetera. Vidare föreslås av Olov Lindgren kopplingar från Färnebogatan och vidare upp mot den befintliga fastigheten Våldö 2. Detta bedöms av exploateringskontoret gynna både boenden inom Våldö 2 samt nya boenden i kommande fastigheter. Bolaget föreslås, utifrån ett genomarbetat exploateringsförslag och med anledning av den samordningsnytta som uppstår, tilldelas en direktanvisning för byggnation av cirka 80 lägenheter i flerbostadshus och lokal i bottenvåning.

SBB Förskolefastigheter i Stockholm AB, nedan SBB, är idag tomträtthavare till fastigheterna Våldö 6 och Munsö 1. Inom Våldö 6 bedrivs idag en fristående grundskoleverksamhet med ca 250 elever i årskurserna F-5. Inom Munsö 1 bedrivs en fristående förskoleverksamhet med drygt 90 barn. SBB har inkommit med en markanvisningsansökan avseende utveckling inom tomträttsfastigheterna. Den befintliga byggnaden inom Våldö 6 föreslås rivas. Inom Munsö 1 utreds om den befintliga byggnaden kan bevaras och fastigheten kompletteras med en ny byggnad. Inom Våldö 6 föreslås en förskola för 120 barn. Fastigheten kompletteras även med 45 stycken bostäder med hyresrätt. Inom Munsö 1 planeras en grundskola med 420 elever i årskurserna F-6. Eftersom SBB redan idag är tomträtthavare föreslås en direktanvisning till dem.

För att möjliggöra en större friyta för skolgård föreslås att SBBs tomträttsfastighet Munsö 1 utökas något närmare befintliga gångvägar som inramar fastigheten mot Farstaängen. Stadens möjlighet till drift och underhåll av gångvägarna ska inte påverkas i och med utökningen. Exakta gränser ses över i kommande planprocess.

Kontroll har gjorts av Olov Lindgren och SBBs kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörernas genomförandekraft har bedömts. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB åtar sig att

solidariskt med SBB ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Olov Lindgren har under de senaste fyra åren fått en gemensam tilläggsmarkanvisning med Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB och M2 Asset Management AB om totalt 100 lägenheter inom projektet Stångholmsbacken.

SBB har inte fått någon markanvisning under de senaste fyra åren, men däremot har Samhällsbyggnadsbolaget inom samma koncern fått två stycken markanvisningar om 30 respektive 60 hyresrätter i Årsta och Rinkeby i oktober 2021.

Samhällsbyggnadsbolaget har förvärvat andra bolag som tidigare erhållit markanvisningar, bland annat Sveafastigheter AB och Amasten Fastighets AB.

För området inom del av Farsta 2:1 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Idag består området av kuperad naturmark med informella stigar/kopplingar. Inom området finns även en upplåtelse avseende användande av offentlig plats för kiosk- och serveringsbyggnad samt tillhörande uteservering. Nuvarande tillstånd löper ut 2023-07-01 och kommer inte att kunna förlängas över tid i och med exploateringen.

För Våldö 6 och Munsö 1 anger gällande detaljplaner byggnadskvarter för allmänt ändamål.

Farsta och den kringliggande bebyggelsen utvecklades i huvudsak under 1950-talet med utgångspunkten att stadsdelen skulle inrymma arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner.

I stadsdelen Farsta finns idag (uppgifter från 2021) bostäder i framförallt hyresrätt och bostadsrätt, se Tabell 1. Totalt finns det i stadsdelen 49 % hyresrätter, 45 % bostadsrätter och 6 % äganderätter (Hämtat från: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/farsta/farsta.pdf> 2022-10-19).

Tabell 1. Fördelning upplåtelseform/ägarform (Hämtat från: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/farsta/farsta.pdf> 2022-10-19)

Uppgifter från 2021	Antal	Procentuell fördelning
Allmännyttan	2557	35 %
Övriga hyresrätter	998	14 %
Bostadsrätter	3252	45 %
Äganderätter	415	6 %
Totalt	7222	100 %

Majoriteten av bostäderna i stadsdelen Farsta finns i flerbostadshus/övriga hus och en mindre andel i småhus (uppgifter från 2021), se Tabell 2.

Tabell 2. Fördelning flerbostadshus/övriga hus och småhus (Hämtat från: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/farsta/farsta.pdf> 2022-10-19)

Uppgifter från 2021	Flerbostadshus /övriga hus	Specialbostäder	Småhus
Allmännyttan	2280	277	0
Övriga hyresrätter	992	6	0
Bostadsrätter	3121	5	126
Äganderätter	0	0	415
Totalt	6393	288	541

I stadsdelen Farsta finns det vidare en majoritet av bostäder i flerbostadshus och övriga hus med en storlek på 2 rum och kök samt 3 rum och kök. Detta illustreras i Tabell 3 nedan.

Tabell 3. Fördelning av bostadsstorlekar i flerbostadshus och övriga hus (Hämtat från: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/farsta/farsta.pdf> 2022-10-19)

Uppgifter från 2021	Antal	Procentuell fördelning
Lägenhet utan kök	349	5 %
1 rum och kök	592	9 %
2 rum och kök	1385	22 %
3 rum och kök	2781	44 %
4 rum och kök	846	13 %
5 rum och kök eller större	406	6 %
Uppgift saknas	34	1 %
Totalt	6393	100 %

Farsta är ett av de utpekade fokusområdena i översiktsplanens utbyggnadsstrategi och många utbyggnadsprojekt pågår eller är planerade i stadsdelen. Ett mindre urval presenteras nedan.

Telestaden

- Sydost om markanvisningsområdet pågår projektet Telestaden som innefattar en omvandling av Telias före detta huvudkontor till en blandad stadsmiljö med omkring 2000 bostäder, skola, förskolor, butiker, kontor, parker, gator, stråk och torg. Detaljplanen för etapp 1, Vitsand norra, vann laga kraft juni 2022 och innehåller cirka 460 bostäder, en förskola och allmänna platser.

Farstavägen

- Sydväst om markanvisningsområdet, längs Farstavägen intill Farsta centrum, planeras för utveckling och exploatering.

Karlsviks strand

- Öster om markanvisningsområdet pågår planarbetet för Karlsviks strand. Projektet omfattar cirka 780 bostäder varav 100 i hyresrätt och 680 i bostadsrätt, lokaler för service och handel, en F-6-skola, två förskolor, ett parkeringshus, ett strandcafé samt ett allmän torg och parker i området. Detaljplanen var på granskning 2022-12-14 – 2023-03-01.

Inom det område som nu föreslås direktanvisas till Olov Lindgren har fem andra aktörer ansökt om markanvisning. Inga andra aktörer har ansökt om markanvisning inom Våldö 6 och Munsö 1.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Ett utredningsbeslut har fattats på delegation 2022-09-15 och anmälts till exploateringsnämnden 2022-10-20.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Olov Lindgrens förslag innehåller nybyggnation av cirka 80 lägenheter i varierande storlekar i tre stycken flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. I förslaget ingår även en servicebostad med 12 stycken lägenheter enligt LSS/SoL vilket också förväntas tillskapa nya arbetsplatser.

SBBs förslag innehåller nybyggnation av cirka 45 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. De bostäder som förmedlas genom SBBs egna bostadskö föreslås fördelas utifrån ett koncept benämnt Barnbo. Konceptet innebär att ensamstående med barn prioriteras i bostadskön. För att en plats ska lämpa sig för utveckling enligt Barnbo-konceptet ska den kunna uppmuntra till utelek och rörelse samt vara belägen i närheten av skola och förskola. Det är även viktigt med en rörelsefrihet där målpunkter kan nås utan korsande bilvägar. SBB har bedömt att Våldö 6 är en lämplig plats för att utveckla bostäder enligt Barnbo-konceptet.

Därutöver innehåller SBBs förslag även nybyggnation av förskola och grundskola samt delvis rivning av de befintliga förskole- och grundskolebyggnaderna inom Våldö 6 och Munsö 1. Det föreslås större verksamheter än i dagsläget vilket innebär att det tillkommer en del nya arbetsplatser.

I Figur 2 redovisas läget för de föreslagna markanvisningsområdena. Inom rött område föreslås Olov Lindgren markanvisas och inom blått område föreslås utveckling enligt SBBs markanvisningsansökan. I figur 3 redovisas den eventuella utökningen av Munsö 1 som ska prövas i detaljplaneprocessen. Även denna yta markanvisas till SBB.



Figur 2. Ortofoto över markanvisningsområdena. Olov Lindgrens markanvisningsansökan berör rött område och SBBs markanvisningsansökan berör blåa områden.



Figur 3. Utökning av Munsö 1 som prövas i planprocessen, illustreras i rött.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande. Olov Lindgren föreslår samnyttjande av parkeringar inom Våldö 2 eftersom de idag har en överkapacitet av parkeringar. Baserat på ett parkeringstal om 0,5 behöver Olov Lindgren tillföra 16 stycken nya markparkeringsplatser inom den befintliga tomträtten Våldö 2 för att uppfylla parkeringskraven för både Våldö 2 och den nya bebyggelsen. SBB föreslår ett parkeringsgarage under mark inom Våldö 6.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende lokalavgäld inom del av Farsta 2:1 2022-11-03 (dnr E2022-04216).

Planbeställning

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

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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 13 miljoner kronor motsvarande 67 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

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

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,48.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 24,1 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Andel ej aktiverbara utgifter uppgår till 0,01 miljoner kronor är utgifter före år 2023. Utgifterna avser främst ledningsflytt, anpassning av Färnebogatan och intilliggande områden, grönkompensation och eventuell skyfallshantering. I kalkylen finns också en riskpott för att vid behov hantera oförutsedda kostnader, exempelvis om sulfidberg behöver hanteras i Färnebogatan.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 109 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 153 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 24,1 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-1,1	-1,3	-1,3	-12,8	-7,5	-24,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-1,1	-1,3	-1,3	-12,8	-7,5	-24,1
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

2023. 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	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,3	1,3	max 1,3	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	år 2028
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
upplösning							
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	1,3	1,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 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	-0,1	-0,1		

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 1,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,3 miljoner kronor per år.

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.

Den största ekonomiska risken bedöms i dagsläget vara förändringar i marknadsförutsättningarna och därmed kostnader för nödvändiga investeringar i allmän platsmark. En riskpott

finns inlagd i kalkylen för att hantera detta samt vid behov andra oförutsedda utgifter.

En förändring av utgifterna för investeringar i allmän plats påverkar projektets lönsamhet. En känslighetsanalys har genomförts för att se över hur en utgiftsökning för investeringar i allmän plats påverkar projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi bedöms vara god utifrån bedömt behov av investeringar i allmän. Känslighetsanalysen visar att projektet har marginaler för att kunna ta höjd för förändrade marknadsförutsättningar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål att:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 125 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3555 lägenheter i hyresrätt (vilket tydliggjorts i Tabell 2) (<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/farsta/farsta.pdf> 2022-10-19).

Arbetsplatser och lokaler

En servicebostad med 12 lägenheter enligt LSS/SoL planeras inom Olov Lindgrens blivande kvarter. Detta förväntas generera cirka 12-14 nya arbetsplatser.

Inom SBBs kvarter förväntas en ökning av arbetsplatser i och med utökningen av grundskole- och förskoleverksamheten. Uppskattningsvis innebär detta 20 nya arbetsplatser.

Lokaler i bottenvåning ingår inte i beräkningarna.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är befintliga rekreativa värden, ekologiska värden och en kulturhistorisk lämning invid Munsö 1. Även trafikbullerfrågor kommer att utredas i den fortsatta planprocessen. Det finns inga potentiellt förorenade objekt i närheten av markanvisningsområdena men mark- och grundvattenföroreningar kan ändå inte uteslutas och bör undersökas vidare i planprocessen.

De markanvisade ytorna ligger inte inom ett ESBO-område. Det finns enskilda träd som klassas som värdefulla eller särskilt värdefulla och den tidiga miljöbedömningen rekommenderar att en naturvärdesinventering bör utföras för att beskriva och värdera naturvärdena.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på möjligheten till rekreation, Stockholms grön- och blåstruktur, stads- och landskapsbilden, fornlämningar, luftkvalitet, rening av dagvatten, grundvatten och markförhållanden, risk för översvämning vid skyfall och höga vattennivåer. Markanvisningsområdet är inte beläget i anslutning till industri eller annan störande verksamhet och inte heller i anslutning till luftburna kraftledningar eller i anslutning till transportväg för farligt gods. Markanvisningsområdet är lokaliserat där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

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

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

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

Påverkan på barn

Inom fastigheterna Våldö 6 och Munsö 1 finns idag förskole- och grundskoleverksamheter. I och med den föreslagna utvecklingen av tomterna kommer barn att påverkas under byggtiden. Den föreslagna exploateringen inom Våldö 6 och Munsö 1 förväntas påverka barn positivt på sikt eftersom skolmiljöerna utvecklas och fler förskole- och grundskoleplatser tillskapas. Tillgängligheten till Farstaängen behöver beaktas under byggtiden.

Den föreslagna ytan inom del av Farsta 2:1 är idag en kuperad skogsdunge och skulle kunna nyttjas för lek. Då Farstaängen ligger precis intill bedöms dock inte exploateringen ha någon större negativ inverkan på barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Enligt Trygghetsmätningen (2020) känner sig 14 % av invånarna i Farsta mycket otrygga om de går ut ensamma en sen kväll eller går inte ut ensamma på sena kvällar av oro för att utsättas för brott. Detta kan jämföras med 10 % för staden som helhet. För kvinnor i Farsta är andelen 19 %. 36 % av de svarande i Farsta i Trygghetsmätningen (2020) anger att de undviker en eller flera platser i området på grund av oro att utsättas för brott. För

kvinnor i Farsta är andelen 44 % och för äldre (65-79 år) 36 %. I staden som helhet är andelen 31 %.

Enligt Trygghetsmätningen (2020) upplever 20 % av de svarande i Farsta att det i stor utsträckning finns problem med mörka områden och dålig belysning.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 30 månader. Mot bakgrund av detta planerar Olov Lindgren sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2027. SBB planerar sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2027. Förskole- och skolverksamheten beräknas komma igång i de nya lokalerna i slutet av år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 4 2025. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2025.

Risker och osäkerheter

I ett tidigt skede i projektet är det svårt att bedöma de risker och osäkerheter som föreligger. I och med att fastigheterna Våldö 6 och Munsö 1 redan idag är exploaterade bedöms dessa delar innebära en låg risk. Även exploateringen inom del av Farsta 2:1 bedöms innebära en låg risk. Däremot finns det en risk att projektet försenas på grund av exempelvis en mer komplicerad planprocess än förväntat eller om anpassning i Färnebogatan för angöring är mer komplicerad än förväntat. Det finns också en risk för fördyrningar om oväntad information framkommer. Detta kommer kontinuerligt att bevakas under detaljplanprocessen.

Överlag bedöms projektet innebära en låg risk.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Utbildningsförvaltningen är informerade om den föreslagna utvecklingen av förskole- och grundskoleverksamheten.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Olov Lindgren har bekräftat att de kan tillgodose önskemålet om en servicebostad med 12 stycken lägenheter kategori D enligt boendeplanen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal