

Handläggare
Jenny Sederholm
08-508 264 18**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Oxnö 1, Ingarö 2, Möja 2 och del av Farsta 2:1 i Farsta till AB Familjebostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

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

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 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

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

I Farsta föreslås en markanvisning till AB Familjebostäder om cirka 125 lägenheter i hyresrätt.

Öster om Farsta centrum har AB Familjebostäder inkommit med en markanvisningsansökan avseende utveckling av de befintliga tomträtterna Oxnö 1, Ingarö 2 och Möja 2 i stadsdelen Farsta. Del av stadens fastighet Farsta 2:1 föreslås ingå i utvecklingen. I programmet Tyngdpunkt Farsta pekas det föreslagna området delvis ut för möjlig bostadsexploatering. Flera exploateringsprojekt pågår i närheten inom ramen för Tyngdpunkt Farsta.

Den nu föreslagna exploateringen innehåller cirka 125 lägenheter i hyresrätt enligt Stockholmshuskonceptet. En direktanvisning föreslås till AB Familjebostäder. Projektet bedöms i detta tidiga skede vara inflyttat och klart 2029.

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

I projektet ingår investeringsutgifter för staden avseende mindre utbyggnad/ombyggnad av allmän platsmark.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 6 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,8 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,035 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering, men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 127 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 kollektivtrafikhögt läge.

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 öster om Farsta centrum, delvis ut för möjlig bostadsexploatering.

AB Familjebostäder, nedan Familjebostäder, har inkommit med en markanvisningsansökan avseende utveckling av de befintliga tomträtterna Oxnö 1, Ingarö 2 och Möja 2 i stadsdelen Farsta. För att möjliggöra den föreslagna utvecklingen krävs även en del av stadens fastighet, Farsta 2:1. I Figur 1 nedan är markanvisningsområdet illustrerat. Röd linje illustrerar de befintliga tomträtterna och blåstreckade linjer illustrerar den utökning av fastigheterna som föreslås prövas i kommande planprocess.



Figur 1: Markanvisningsområdena illustrerade i rött och streckat blått i stadsdelen Farsta. Farsta centrum och tunnelbanan är belägna väster om markanvisningsområdet.

Familjebostäder har i sin markanvisningsansökan föreslagit en utveckling med kompletterande bostäder i hyresrätt i anslutning till befintliga bostadshus inom och delvis intill de tre fastigheterna. Inom Oxnö 1 och Möja 2 föreslås lokaler i bottenvåning. Bostäderna föreslås uppföras enligt Stockholmshuskonceptet. Familjebostäder föreslår vidare en samordning av parkering inom den tillkommande bebyggelsen och det befintliga beståndet. Efter dialog med stadsbyggnadskontoret bedöms cirka 125 nya lägenheter vara möjliga på platsen.

Då markanvisningen till största del består av utveckling inom befintliga tomträtter har ingen annan aktör under de senaste åren ansökt om markanvisning i detta område.

AB Familjebostäder (org.nr. 556035-0067) föreslås, med anledning av att de idag innehar tomträtt på Oxnö 1, Ingarö 2 och Möja 2, anvisas mark via en direktanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 125 nya lägenheter i hyresrätt inom området. Genom en markanvisning till Familjebostäder kan flera av stadens mål uppfyllas såsom exempelvis markanvisning till stadens allmännyttiga bostadsbolag.

För att möjliggöra utveckling inom Oxnö 1 och Möja 2 föreslås en utökning av dessa fastigheter. Utökningen föreslås inom del av stadens fastighet Farsta 2:1. I och med utökningen av kvartersmark kan parkvägar på allmän platsmark komma att påverkas. Exakta gränser ses över i kommande planprocess.

Familjebostäder har mellan 2019 och augusti 2023 fått 12 markanvisningar om totalt 1332 lägenheter.

Fastigheten Oxnö 1 får enligt gällande detaljplan användas för bostadsändamål och handel. Fastigheterna Ingarö 2 och Möja 2 får enligt gällande detaljplan användas för bostadsändamål. Markanvisningsområdet inom del av Farsta 2:1 är planlagt som park.

Fastigheterna Oxnö 1, Ingarö 2 och Möja 2 används idag framförallt för bostadsändamål. Del av Farsta 2:1 består av parkmark och parkvägar. Invid Oxnö 1 är det kuperat och flera trappor är anlagda. Öster om Möja 2, mot Larsbodavägen, finns en upplåtelse avseende användande av offentlig plats för fristående försäljningsbyggnad. Nuvarande tillstånd löper ut 2024-10-31 och kommer inte att kunna förlängas över tid när projektet behöver åtkomst till ytan.

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 2022) bostäder i framförallt hyresrätt och bostadsrätt, se Tabell 1. Totalt finns det i stadsdelen ca 50 % hyresrätter, 44 % bostadsrätter och 5 % äganderätter (Hämtat från:

<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/farsta/farsta.pdf> 2023-10-03).

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> 2023-10-03)

Uppgifter från 2022	Antal	Procentuell fördelning
Allmännyttan	2881	37 %
Övriga hyresrätter	998	13 %
Bostadsrätter	3415	44 %
Äganderätter	419	5 %
Totalt	7713	100 %

Majoriteten av bostäderna i stadsdelen Farsta finns i flerbostadshus/övriga hus och en mindre andel i småhus (uppgifter från 2022), 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> 2023-10-09)

Uppgifter från 2022	Flerbostadshus /övriga hus	Specialbostäder	Småhus
Allmännyttan	2604	277	0
Övriga hyresrätter	992	6	0
Bostadsrätter	3284	5	126
Äganderätter	0	0	419
Totalt	6880	288	545

I stadsdelen Farsta finns det vidare en majoritet av bostäder 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> 2023-10-09)

Uppgifter från 2022	Antal	Procentuell fördelning
Lägenhet utan kök	349	5 %
1 rum och kök	646	9 %
2 rum och kök	1563	23 %
3 rum och kök	2921	43 %
4 rum och kök	951	14 %
5 rum och kök eller större	416	6 %
Uppgift saknas	34	0 %
Totalt	6880	100 %

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

Våldö

- Norr om markanvisningsområdet pågår projektet Våldö som markanvisades i maj 2023. Befintliga tomträtterna Våldö 6 och Munsö 1 samt del av Farsta 2:1 föreslås utvecklas med ca 125 bostäder, en förskola med sex avdelningar och en F-6 skola.

Telestaden

- Öster 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 i juni 2022 och innehåller cirka 460 bostäder, en förskola och allmänna platser.

Farstavägen

- Väster om markanvisningsområdet, längs Farstavägen intill Farsta centrum, utreds möjligheten till utveckling och exploatering.

Karlsviks strand

- Nordost 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 allmänt torg och parker i området. Detaljplanen var på granskning 2022-12-14 – 2023-03-01.

Tidigare beslut

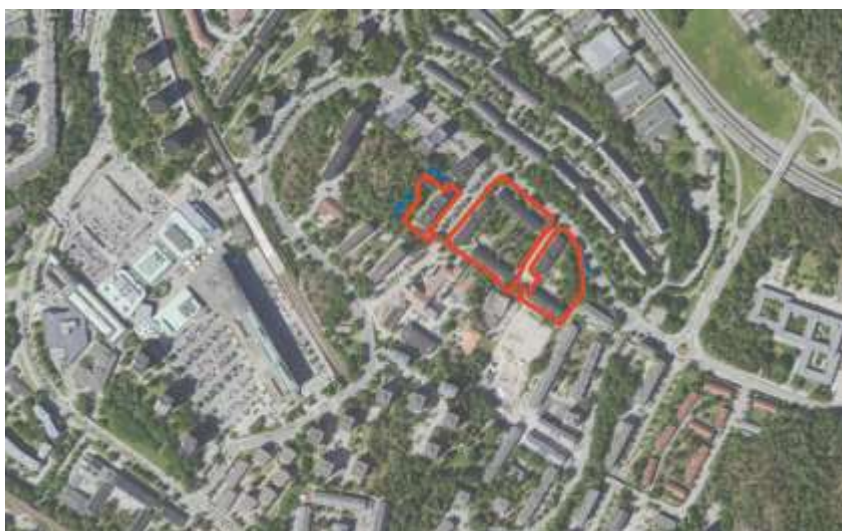
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Ett utredningsbeslut har fattats på delegation 2023-09-05 och anmälts till exploateringsnämnden 2023-10-19.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning men planerar att ta upp ett start-pm i december 2023.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av 125 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och byggas enligt Stockholmshuskonceptet. Mindre lokaler i bottenvåning har också föreslagits.

I Figur 2 nedan illustreras de föreslagna markanvisningsområdena. Befintliga tomträtter Oxnö 1, Ingarö 2 och Möja 2 visas i heldragen röd linje. Blå streckad linje visar markanvisat område inom del av Farsta 2:1.



Figur 2: Ortofoto med markanvisningsområdena markerade i rött och blått. Farsta centrum i väster.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen

gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Avtalet följer överlag sedvanliga principer för markanvisningsavtal. Familjebostäder bedömer att det inom deras befintliga parkeringsbestånd i närområdet finns tillgänglig överkapacitet av parkeringsplatser. Planprocessen ska utreda om denna överkapacitet av parkeringsplatser kan nyttjas av den tillkommande bebyggelsen. Om det inte bedöms vara möjligt ska parkering istället anordnas i underjordsgarage.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende lokalavgäld 2023-11-02 (dnr E2023-03545).

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 (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 6 miljoner kronor motsvarande 50 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,54.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,8 miljoner kronor. Utgifterna avser främst iordningsställande av angöring till den nya bebyggelsen, ledningsflyttar och

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

parkinvesteringar. I kalkylen finns också en riskpott för att vid behov hantera oförutsedda kostnader, exempelvis om sulfidberg behöver hanteras. Av dessa utgör 0,035 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering, men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Staden står för VA-anslutning till den nya bebyggelsen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 170 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 127 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 25,8 miljoner kronor. 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 (-)	0,0	-0,1	-1,0	-1,0	-0,9	-22,8	-25,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-1,0	-1,0	-0,9	-22,8	-25,8
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	0,0	1,1	max 1,1	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,000	0,005	0,006	0,006	0,012	0,006	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	år 2030
Reavinster/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	
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	0,0	1,1		
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		

* Under år 2022-2023 rättas dessa kostnader
genom finansförvaltningen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,035 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 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 plats. Känslighetsanalysen visar att projektet har marginaler att 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 1 000 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- Målformulering avseende Stockholmshus

Projektet överensstämmer även med mål i stadens översiktsplan att:

- rikta satsningar till fokusområden och samband
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential

Den aktuella exploateringen avser 125 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3879 lägenheter i hyresrätt varav 2881 st inom allmännyttans bestånd (<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/farsta/farsta.pdf> Hämtat 2023-10-03).

Arbetsplatser och lokaler

En servicebostad med 12 lägenheter enligt SoL (Socialtjänstlagen) planeras inom den tillkommande bebyggelsen.

Lokaler i bottenvåning inom del av den nya bebyggelsen kan generera någon eller några arbetsplatser.

Social hållbarhet

Inom planprocessen kommer arbetet med social hållbarhet och socialt värdeskapande att vara en viktig fråga. Projektet förväntas bidra med bland annat utveckling av gårdsrum och mötesplatser i området. Lokaler i bottenvåning kan vidare bidra till att öka den upplevda tryggheten. Ett annat viktigt mål med projektet är att minska behovet av bil och bygga nya bostäder i goda befintliga kollektivtrafiklägen.

Stockholmshusen bidrar till nya bostäder i hyresrätt i syfte att nå minskade boendekostnader. Detta bedöms vara socialt värdeskapande och bidra med ett bra tillskott av bostäder i området.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Då del av befintliga bostadsgårdar föreslås tas i anspråk kommer barns möjligheter till bostadsnära lek att påverkas. Utformning av bostadsgårdar ses över i den kommande planprocessen för att säkerställa att dessa utformas och gestaltas även utifrån barnperspektivet. Vidare ligger projektområdet i anslutning till Hästhagsskolan vilket betyder att barnperspektivet vid genomförandet kommer att vara mycket viktigt.

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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar att inom Farsta stadsdelsområde är andelen som känner sig mycket otrygga i bostadsområdet eller i stort sett aldrig går ut ensamma på kvällen av oro för att utsättas för brott 19 % kvinnor och 20 % äldre (65-79 år). Detta kan jämföras med 14 % av den totala tillfrågade gruppen i Farsta stadsdelsområde. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 20 % av hela den tillfrågade gruppen inom Farsta stadsdelsförvaltning. Det kan jämföras med 21 % av de som tillfrågades inom stadsdelen Farsta (<https://start.stockholm/omstockholms-stad/utredningar-statistik-ochfakta/undersokningar/trygghetsmatningen/> Hämtat 2023-10-02).

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. En utveckling inom det markanvisade området kan bidra till att öka tryggheten genom att fler människor är i rörelse.

Miljömässig hållbarhet

Miljömässiga bedömningar av förslaget har genomförts. Detta kommer att följas upp ytterligare under planprocessen.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är ianspråktagande av rekreativa värden invid Oxnö 1 och påverkan på ekologiska värden såsom befintlig naturmark inom del av Farsta 2:1 och träd på nuvarande bostadsgårdar. Även trafikbullerfrågor kommer att utredas i den fortsatta planprocessen. Områdets geologiska och hydrogeologiska förutsättningar samt eventuellt sulfidförande berg behöver beaktas i arbetet. Vidare ska skyfallshantering ses över framförallt invid Möja 2 och längs Larsbodavägen. Mark- och grundvattenföroreningar kan inte uteslutas och bör undersökas vidare i planprocessen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på tillgången till rekreation, den övergripande grön- och blåstrukturen i nämnvärd grad och stads- och landskapsbilden. Det finns inga kända fornlämningar inom

det föreslagna projektområdet. Projektet ligger inte i ett område där miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas eller luftkvaliteten för befintliga hus försämras. Projektet bedöms ha förutsättningar för att följa åtgärdsnivån för dagvatten. Markanvisningsområdet är lokaliserat där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråk tar delar av en grönyta med rekreativa värden framförallt i anslutning till Oxnö 1. Projektet bedöms inte påverka den övergripande grön- och blåstrukturen i nämnvärd grad. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Nödvändiga grönkompensationsåtgärder behöver under planprocessen ställas i proportion till hur mycket av naturmarken framförallt i anslutning till Oxnö 1 som tas i anspråk.

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 22 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2026.

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 redan idag är exploaterade bedöms projektet överlag 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 för angöring och liknande är mer komplicerad än förväntat. Det finns också en risk för fördröjningar om oväntad

information framkommer. Detta kommer kontinuerligt att bevakas under planprocessen.

Överlag bedöms projektet innebära en låg risk.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av 12 st bostäder samt ett gemensamhetsutrymme enligt Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål. Eftersom byggaktören planerar Stockholmshus finns begränsningar i möjligheten att tillskapa specifika utrymmen utöver det som ingår i standardkonceptet för Stockholmshusen. Byggaktören föreslås i dialog med socialförvaltningen pröva möjligheten att inrymma bostäder enligt Socialtjänstlagen under förutsättning att Stockholmshusen fortsatt är ekonomiskt genomförbara. Detta följs upp under planprocessen och inför genomförandebeslut.

Farsta stadsdelsförvaltning har meddelat att de inte har något behov av förskola i projektet.

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 enligt Stockholmshuskonceptet i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad. Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal