

Genomförandebeslut gällande överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta med AB Borätt samt exploatering inom fastigheten Samsö 1, projekt Samsö

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Samsö 1 och del av fastigheten Farsta 2:1, projekt Samsö, till en projektutgift om 126,7 mnkr, projektinkomst om 10 mnkr samt en försäljningsinkomst om 151,1 mnkr.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.
3. Försäljning av del av fastigheten Farsta 2:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 151,1 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Samsö avser genomförande av detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 med flera, område vid Lingvägen (Samsö) i stadsdelarna Farsta och Hökarängen. Projektområdet är beläget på gränsen mellan Farsta och Hökarängen invid Kvickentorpsskolan.

Planförslaget möjliggör 137 bostäder i tre punkthus, samt utbyggnad av Kvickentorpsskolan och ny förskola. En ny gata ska byggas för angränsning till bostäderna som också möjliggör för en ny angränsning för skolan. En gång- och cykelväg förbättrar kopplingen mellan Hökarängen och Farsta.

Behov av utbyggnad av skolan och ny förskola föreligger inte i närtid, men utbildningsnämnden har valt att slutföra planarbetet för att ha en framtida planreserv.

Exploateringsnämnden har tillsammans med AB Borätt tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som reglerar ansvar i genomförandet av projektet (bilaga till utlåandet). AB Borätt avser att uppföra cirka 137 bostäder som upplåts med bostadsrätt. Parkering ska anordnas i underjordiskt garage. AB Borätt åtar sig att uppnå mobilitetsåtgärder på grundläggande nivå enligt stadens riktlinjer för projektspecifika gröna parkeringstal. Överenskommelsens giltighet är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2026.

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter beräknas uppgå till cirka 126,7 mnkr, projektinkomsterna till 10 mnkr och försäljningsinkomsterna till cirka 151,1 mnkr. Nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter uppgår till 22 mnkr och täckningsgraden till 120 procent.

Exploateringsnämnden har framställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut av två skäl. Projektutgifterna överstiger 50 mnkr och försäljningsinkomsten överstiger 90 mnkr vilka utgör beloppsgränser i nämndens reglemente.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Samsö som bidrar till stadens övergripande bostadsmål och åtagandet inom 2013 års Stockholmsöverenskommelse. Projektet bidrar vidare till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden och till att stärka kopplingen mellan Farsta och Hökarängen. Stadsledningskontoret anser att projektets ekonomiska förutsättningar är godtagbara.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar att tre nya bostadshus med totalt cirka 135 bostäder nu blir verklighet vid Lingvägen i fokusområdet Farsta. Bostäderna upplåts som bostadsrätter vilket det finns ett underskott av i området. Husen kommer att innehålla en blandning av bostadsstorlekar, från ett rum och kök till sex rum och kök. De stora lägenheterna är särskilt välbehövliga då det är brist på lägenheter med många rum i området. I bottenvåningarna blir det möjligt med lokaler för centrumändamål.

Mellan husen och på baksidan skapas ytor för gårdar och gemensamhet för de boende. Projektet är beläget på gränsen mellan Farsta och Hökarängen invid Kvickentorpsskolan. Kopplingen mellan dessa stadsdelar kommer att förbättras genom en mer sammanhängande bebyggelse och en förbättrad gång- och cykelväg. Samtidigt kan projektet öka både trivseln och säkerheten i området.

Det finns i dagsläget inget behov av att bygga ut Kvickentorpsskolan och bygga en ny friliggande förskola. Trots det möjliggör projektet framtida utveckling i syfte att

säkerställa att även framtida behov i omkringliggande utvecklingsområden, exempelvis Telestaden, kan hanteras.

Det är positivt att projektet bedöms ge ett litet överskott till staden trots stora investeringar i form av nybyggnation av gata och ledningsflyttar.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Farsta 2:1 med AB Borätt, dnr KS 2025/1627-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Projektområdet är beläget på gränsen mellan stadsdelarna Farsta och Hökarängen invid Kwickentorpsskolan. Projektet omfattar nybyggnation av cirka 137 lägenheter i form av bostadsrätter samt möjlighet för bottenvåningslokaler. Detaljplanen möjliggör för en framtida utbyggnad av den befintliga Kwickentorpsskolan och nybyggnation av en förskola inom fastigheten Samsö 1. En ny gata ska byggas för angränsning till de nya bostäderna som även möjliggör för en ny angränsning för transporter till skolan. En gång- och cykelväg kommer anläggas invid den nya bebyggelsen och ska förbättra kopplingen mellan Hökarängen och Farsta.

Sverigedemokraterna ställer sig mycket negativa till förtätningen. Platsen lämpar sig bättre för en fotbollsplan som kan täcka upp behovet på idrottsytor i söderort.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 25 mars 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Projektet Samsö avser genomförande av detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 med flera, område vid Lingvägen (Samsö) i stadsdelarna Farsta och Hökarängen (Dp 2011-16053). Projektområdet är beläget på gränsen mellan Farsta och Hökarängen invid Kvickentorpsskolan. De berörda fastigheterna Samsö 1 och Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad. Samsö 1 upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Planförslaget möjliggör 137 bostäder i tre flerbostadshus om 10-11 våningar, samt möjlighet för bottenvåningslokaler. Detaljplanen möjliggör även för utbyggnad av Kvickentorpsskolan och nybyggnation av en förskola inom fastigheten Samsö 1. En ny gata ska byggas för angöring till bostäderna som också möjliggör för ny angöring för transporter till skolan. En gång- och cykelväg kommer anläggas invid den nya bebyggelsen och ska förbättra kopplingen mellan Hökarängen och Farsta.

Den nordvästra delen av projektet ligger i ett av stadens utpekade ekologiskt särskilt betydelsefulla områden. Västra delen av projektområdet ligger i en utpekad spridningszon samt ett kärnområde för skyddsvärda arter. De utredningar som genomförts inom detaljplanearbetet avser bland annat naturvärden, spridningssamband, dagvatten och skyfall. Punkthus har bedömts utgöra den bästa anpassningen till det ekologiska spridningssambandet.

Hösten 2022 meddelade utbildningsnämnden att behov av utbyggnad av Kvickentorpsskolan och den planerade förskolan inte föreligger i närtid. Utbildningsnämnden har dock valt att slutföra planarbetet för att ha en framtida planreserv. Den utökade byggrätten för skola och förskola säkerställer att även framtida behov i omkringliggande utvecklingsområden, exempelvis Telestaden, kan hanteras.

Det ursprungliga inriktningsbeslutet för projektet fattades år 2018 i samband med beslut om markanvisning till AB Borätt. Exploateringsnämnden fattade ett reviderat inriktningsbeslut i juni 2024. De sammanlagda projektutgifterna beräknades då uppgå till 125,1 mnkr, projektinkomsterna till 6,3 mnkr och försäljningsinkomsterna till 148,2 mnkr. Nettonuvärdet inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 15 mnkr.

Exploateringsnämnden har tillsammans med AB Borätt tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som reglerar ansvar i genomförandet av projektet (bilaga till utlåtandet). Överenskommelsens giltighet är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2026.

AB Borätt avser att uppföra cirka 137 bostäder som upplåts med bostadsrätt. Enligt överenskommelsen ska mark överlåtas för 11 200 kronor per kvm ljus BTA i prisläge november 2017 och indexregleras fram till tillträdesdagen. Exploateringsnämndens expertråd godkände värderingen avseende försäljning av mark för bostäder år 2018 och avseende mark för lokaler år 2021. Parkering ska anordnas i underjordiskt garage. AB Borätt åtar sig också att uppnå mobilitetsåtgärder på grundläggande nivå

enligt stadens riktlinjer för projektspecifika gröna parkeringstal. Vidare reglerar avtalet att moderbolaget JM AB ställer säkerhet för projektets genomförande. Projektets genomförande väntas pågå mellan år 2026 och 2033.

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter beräknas uppgå till cirka 126,7 mnkr, varav 12,6 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av lokalgata med gång- och cykelbana, schaktning av diken, trädplantering och ledningsomläggningar. Av de totala projektutgifterna utgör 0,8 mnkr utgifter som redovisas som drift.

Projektinkomsterna beräknas uppgå till 10 mnkr och utgörs av ersättningar från ledningsägare. Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till cirka 151,1 mnkr och reavinsten till 148 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 22 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden uppgår till 120 procent.

Kalkylen visar ett mer positivt nettonuvärde än vid det reviderade inriktningsbeslutet. Främst förklaras det av ökade inkomster från ledningsägarna samt ökade försäljningsinkomster.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 december 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Samsö 1 och del av fastigheten Farsta 2:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Samsö och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 126,7 miljoner kronor, en projektinkomst om 10 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 151,1 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del fastigheten Farsta 2:1 till AB Borätt med en preliminär köpeskilling om cirka 151,1 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
3. Exploateringsnämnden beslutar att därutöver anföra följande:
Planen möjliggör för att Kvickentorpsskolan ska kunna utvecklas och bättre tillgängliggöras för framtida behov. Den nya lokalgatan kommer därför att utöver att serva den tillkommande bostadsbebyggelsen också möjliggöra en ny inlastning för transporter till Kvickentorpsskolan. Vid upprustningen av den befintliga gång- och cykelvägen mellan Lingvägen och Farstavägen är vi positiva till bättre belysning och beläggning, men bedömer att det låga cykelflödet, och att stråket inte är ett utpekat sekundärt cykelstråk i aktuell cykelplan, inte föranleder en breddning. Vi vill även förtydliga att den nya

upprustade cykelbanan inte bör utformas på sådant sätt att den på sikt kan omvandlas till bilväg eller användas som smitväg för bilister.

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M), Peter Öberg (L) och Patrick Amofah (C), se Reservationer m.m.

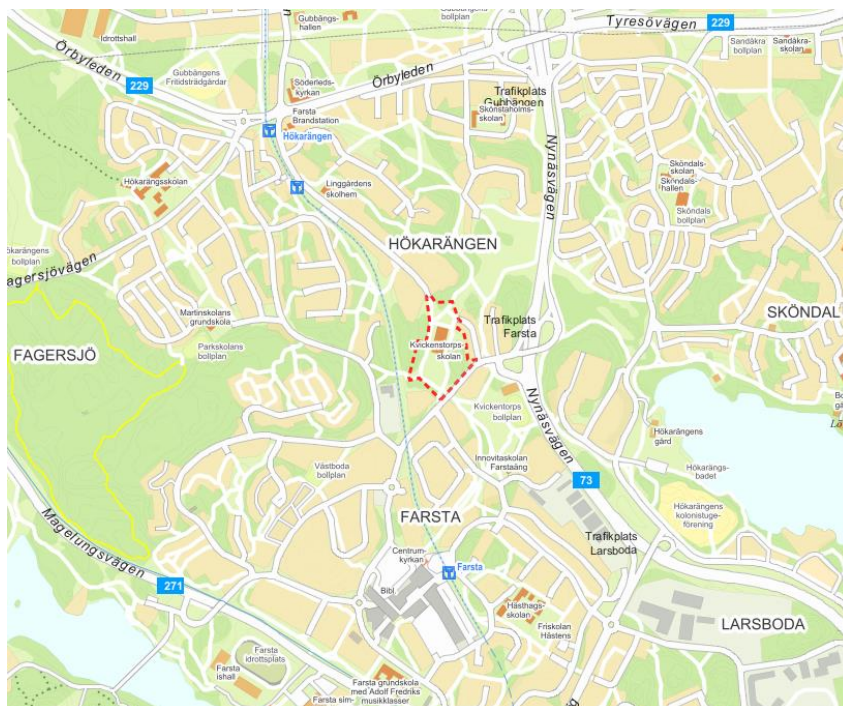
Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

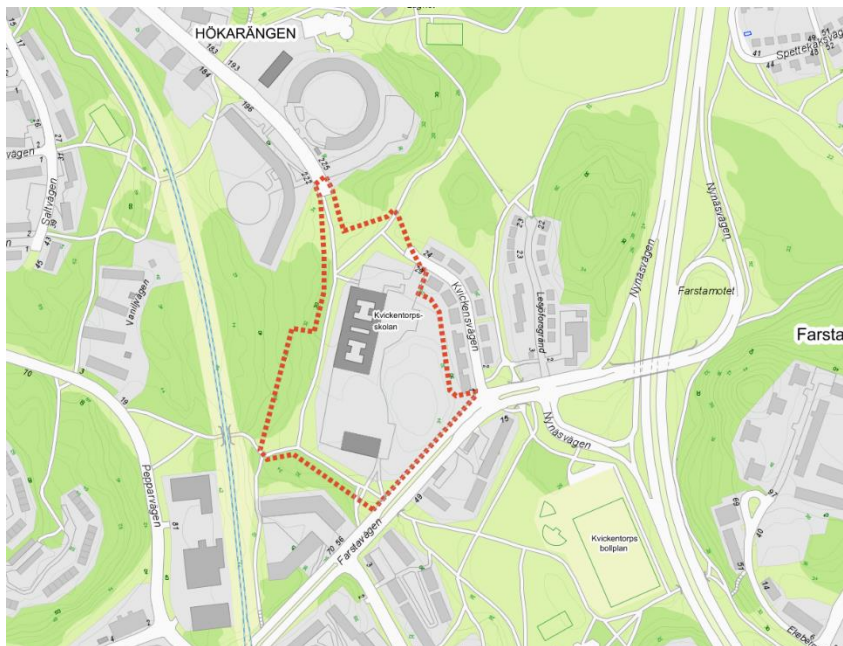
Bakgrund till överenskommelsen

Projektet är förenligt med översiktsplanen där Farsta är utpekad som ett fokusområde som ska utvecklas med bland annat bostäder och fler arbetsplatser.

Vidare har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort, där projektet är lokaliserat. Exploateringen är även en del i att nå Stockholms stads bostadsmål om 140 000 bostäder till år 2035.



Projektområdet markerat med rödstreckad linje. Projektet ligger främst inom stadsdelen Farsta men tangerar även Hökarängen.



Projektområdet markerat med röstreckad linje. I norr syns Lingvägen och i söder Farstavägen.

Projektet är beläget på gränsen mellan stadsdelarna Farsta och Hökarängen invid Kvickentorpsskolan. Projektområdet omfattar hela fastigheten Samsö 1 och del av fastigheten Farsta 2:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad. Fastigheten Samsö 1 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Totalt omfattar projektet nybyggnation av cirka 137 lägenheter i form av bostadsrätter och en utökad byggrätt för skola och förskola inom fastigheten Samsö. Projektet omfattar en lokalgata för den nya bebyggelsen. Lokalgatan möjliggör även en ny inlastning för transporter till Kvickentorpsskolan. Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Lingvägen och Farstavägen förbättras. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i del av bostadshusens bottenvåningar.

AB Borätt avser att bygga cirka 137 bostadsrätter i tre punkthus om cirka 10–11 våningar utmed den nya lokalgatan. Hustypen, punkthus, är vald då den möjliggör för den bästa anpassningen till det ekologiska spridningssamband som korsar projektområdet. Husen omfattar totalt cirka 14 845 m² BTA, varav cirka 11 820 m² är ljus BTA.

AB Borätt tilldelades markanvisning efter en pristävling som genomfördes under slutet av 2017. Deras anbud var på 11 200 kr per m² ljus BTA. Syftet med projektet är att möjliggöra för tre nya flerbostadshus, utöka byggrätten för en utbyggnad av Kvickentorpsskolan samt en fristående förskola. Projektet ska även uppgradera gång- och cykelvägen mellan Hökarängen och Farsta.

Närliggande projekt är bl.a. projekt Anisen som ligger strax norr om projektet där Primula uppfört fem punkthus. Staden har inom det projektet utvecklat delar av Lingvägen med anläggande av ny cykelbana, breddning av gångbanor mm. Sydost

om projektområdet, på andra sidan grönområdet Farstaängen, pågår en utveckling av Telestaden, vilken syftar till att omvandla Televerkets gamla verksamhetsområde till en stadsdel med främst bostäder, men även handel, kontor, skolor, parker och torg. I sydost, på andra sidan Nynäsvägen har f.d. Farsta sjukhem (Perstorp) omvandlas till ett bostadsområde som innefattar cirka 700 lägenheter.

En stor del av marken inom det aktuella projektområdet är bebyggd eller hårdgjord med skolbyggnader, asfalterad skolgård, parkeringsplatser och gång- och cykelvägar. Väster om skolans nuvarande huvudbyggnad finns en skogbeksädd bergsslätt som sluttar mot skolan.

Flera utredningar har genomförts inom detaljplanearbetet. Bl.a. har naturvärden, spridningssamband, dagvatten och skyfall utretts. Den nordvästra delen av projektet ligger i ett av Stockholms stads utpekade ekologiskt särskilt betydelsefulla områden. Västra delen av projektområdet ligger i en utpekad spridningszon samt ett kärnområde för skyddsvärda arter.

Tidigare beslut

Projektet har historik sen 2010 när JM fick markanvisning, 2010-12-09, för cirka 130 lägenheter i flerbostadshus strax norr om den plats som nu är aktuell för samma ändamål. Planarbetet, med diarienummer 2011–16053, startades igång under 2011 och Stadsbyggnadsnämnden godkände 2012-06-19 en start-pm för detta.

Samråd genomfördes under 2013. Inkomna synpunkter berörde bebyggelsens negativa påverkan på spridningssamband och biologisk mångfald samt att förslaget inte var i linje med då gällande översiktsplan. Efter samrådet kom staden och JM överens om att inte förlänga markanvisningen.

Efter det justerade staden projektidén utifrån tidigare synpunkter och bjöd under 2017 in till markanvisningstävling vilken AB Borätt vann. Staden fattade inriktningsbeslut och markanvisade, 2018-05-24, till AB Borätt och SISAB.

Ett andra samråd hölls i maj 2021 varefter stadsbyggnadsnämnden beslutade 20 oktober 2022 att återremittera planförslaget till stadsbyggnadskontoret. I december 2023 kom stadsbyggnadskontoret med ett svar på återremitteringen, dnr 2011–16053, varvid stadsbyggnadsnämnden beslutade att gå vidare i planprocessen.

Hösten 2022 meddelade utbildningsförvaltningen att de inte avser bygga ut Kvickentorpsskolan inom närtid men att de önskar att slutföra planarbetet för att ha en framtida planreserv. Likaså finns inte behov av den nya friliggande förskolan som finns med i detaljplanen men även där genomförs planläggning för att skapa framtida planreserv för förskola. Den utökade byggrätten för skola och förskola i projektet Samsö säkerställer även att framtida behov i omkringliggande utvecklingsområden kan hanteras.

Exploateringsnämnden godkände 2024-06-13 ett reviderat inriktningsbeslut samt en förlängning av och tillägg till markanvisning till AB Borätt, Dnr E2017-03823.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att godkänna detaljplanen, 2011–16053, under 2026.

Markanvisning till JM, Dnr E2010-513-00159	2010-12-09
Start-PM stadsbyggnadsnämnden	2012-06-12
Redovisning av första samrådet i stadsbyggnadsnämnden	2014-10-09
Inriktningsbeslut och markanvisning till AB Borätt och SISAB i ExplN	2018-05-14
Redovisning av andra samrådet i stadsbyggnadsnämnden	2021-05-21
Återremiss på godkännande av detaljplan i stadsbyggnadsnämnden	2022-10-20
Reviderat inriktningsbeslut och förlängning av markanvisning till AB Borätt	2024-06-13

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas med AB Borätt, nedan kallat Borätt.

I avtalet med Borätt är priset bestämt till 11 200 kr per m² ljus BTA med värdetidpunkt 2017-11-01. Priset ska indexeras fram till dagen för tillträdet. Vidare reglerar avtalet att JM AB ställer säkerhet för projektets genomförande. Parkering ska anordnas i underjordiskt garage för bostäderna. Vidare har Borätt åtagit sig att uppnå mobilitetsåtgärder på grundläggande nivå enligt stadens riktlinjer för projektspecifika gröna parkeringstal, vilket bl.a. innebär att de ska tillhandahålla cykelparkeringar med god standard, lätt nåbara cykelrum samt en utrustad lokal där boende kan reparera sina cyklar.

Borätt tillträder fastigheten när fastighetsbildning vunnit laga kraft och när stadens entreprenad avseende gatu- och ledningsarbeten, i enlighet med utbyggnadsplan, är genomförda.

Överenskommelsen stämmer till största del överens med sedvanligt innehåll för dessa typer av avtal.

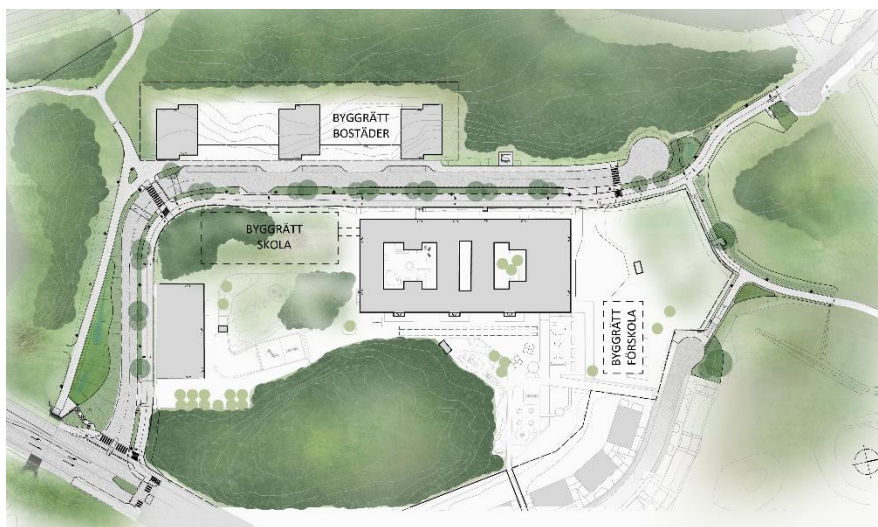
Expertrådet har godkänt ärendet avseende försäljning av mark för bostäder till Borätt 2018-01-25 (dnr E2017-00355).

Expertrådet har godkänt ärendet avseende försäljning av mark för lokaler i bottenvåning till Borätt 2021-11-11 (dnr E2021-04388).

Övrigt

Genomförandeavtal med ledningsägarna inom projektområdet kommer att tecknas senare, preliminärt under 2026, när projekteringen har kommit längre.

Staden kommer att samordna sitt byggande med SISAB. För att staden ska kunna anlägga den nya lokalgatan behöver delar av SISABs fastighet i söder och väster att ianspråktagas. SISABs fastighet kommer däremot att utvidgas norrut med byggrätt för förskola och förskolegård. Staden kommer teckna ett tilläggsavtal till det befintliga tomträttsavtalet i enlighet med den nya fastighetsgränsen.



Illustrationsplan med Borätts tre punkthus och Sisabs befintliga skolbyggnader samt tillkommande byggrätter.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 126,7 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

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 22 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda kostnader, vilket motsvarar 185 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,58 beräknat på kvartersmarken för bostäder.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 126,7 miljoner kronor, varav 12,6 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnad av lokalgata med gång- och cykelbana, schaktning av diken, trädplantering och ledningsomläggningar. Av dessa utgör 0,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 10 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning för ledningsarbeten.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostäder och bottenvåningslokal beräknas till 151,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 148 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 807 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt något högre. Nyckeltalet visar projektets nettoutgift per ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 procent.

Kalkylen för genomförandebeslutet visar ett mer positivt nettonuvärde än kalkylen vid det reviderade inriktningsbeslutet som fattades i maj 2024. Nettonuvärdet var då 15 miljoner kronor vilket motsvarade 121 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Det som ökat nettonuvärdet är främst ökade inkomster från ledningsägarna samt försäljningsinkomster. Detta har fått positiva effekter på täckningsgraden som ökat från 112 procent till 120 procent.

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

Den aktuella detaljplanen kommer att medge en ökad byggrätt för skola och förskola till SISAB. Då både utbildningsnämnden och stadsdelsnämnden meddelade att det inte längre finns något behov för utbyggnad av skola eller nybyggnation av förskola avbröt SISAB sitt projekt. Dessförinnan beräknades SISABs totala projektutgifter till 370 miljoner kronor. Den utökade byggrätten SISAB kommer erhålla är en tillgång de kan nyttja vid framtida behov.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 126,7 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 10 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 (-)	-12,6	-0,4	-1,7	-5,0	-35,7	-71,3	-126,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	10,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-12,6	-0,4	-1,7	-5,0	-25,7	-71,3	-116,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	151,1	151,1

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

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor. Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,8 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 151,1 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektekonomin, t.ex. att detaljplanen överklagas eller att stadens anläggningsarbeten blir dyrare än förväntat.

Kontoret har gjort känslighetsanalyser för att belysa riskerna vid utgiftsökningar och inkomstförändringar.

Fram till tillträdesdagen kan markpriset vid överlåtelse av mark ändras till följd av indexförändringar. I och med att tillträdesdagarna ligger relativt långt fram i tiden kan detta påverka det slutgiltiga försäljningspriset.

Skulle till exempel detaljplanen, stadens byggtreprenad eller andra beslut överklagas leder det till förskjutning i tidplanen. Det påverkar kalkylen genom att utgifter indexeras upp samt att nuvärden minskar när inkomster erhålls längre fram i framtiden.

På utgiftssidan finns risker avseende fördyrningar som kan uppstå vid exempelvis komplicerade ledningsomläggningar och genomförande av gatuombyggnationer.

Projektets täckningsgrad är i detta skede godtagbar, men kan påverkas av förändringar i projektets förutsättningar. Ett riskpåslag ingår i de kalkylerade utgifterna som tar höjd för oförutsedda och osäkra utgifter under projektets genomförande.

Slutsats ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara acceptabel. Kalkylen har succesivt förfinats utifrån projektets utformning. Trots stora investeringar för staden i form av nybyggnation av gata och ledningsflyttar bedöms projektet ge ett litet överskott till staden. Anledningen till det är försäljningsinkomsterna från marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet är förenligt med översiktsplanen som pekar ut Farsta som ett fokusområde som ska utvecklas med bland annat bostäder och fler arbetsplatser. Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter och många kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas.

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort, där projektet är lokaliserat. Exploateringen är även en del i att nå Stockholms stads bostadsmål om 140 000 bostäder till år 2035.

Projektet syftar till att stärka kopplingen mellan Hökarängen och Farsta både genom en mer sammanhängande bebyggelse samt en förbättrad gång- och cykelväg.

De nya bostäderna och möjligheten för en utbyggnad av Kvickentorpsskolan har potential att knyta samman stadsdelarna Farsta och Hökarängen. Samtidigt kan det öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad. Det är positivt att fastigheten Samsö 1 får en utökad byggrätt för att i framtiden kunna möta ett ökat behov av skollokaler.

Den aktuella exploateringen avser cirka 137 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Farsta idag finns cirka 31 100 bostäder fördelat på upplåtelseformerna cirka 55 procent hyresrätt, cirka 33 procent i bostadsrätt och cirka 12 procent äganderätt (Områdesfakta Farsta Stadsdelsområde, 2023).

Lokaler

Projektet möjliggör för en utökad byggrätt för Kvickentorpsskolan samt nybyggnation av en friliggande förskola. Denna utökade byggrätt för skola och förskola i projektet Samsö bidrar även till att framtida behov i de närliggande projekten Telestaden och Karlsviks strand kan tillgodoses. I dagsläget är det inte bestämt när förskolan och skolan kommer att byggas.

Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåning i de planerade punkthusen utmed Lingvägen.

Social hållbarhet

Projektet ses bidra till socialt värdeskapande i området.

Planen bidrar till att öka andelen bostadsrätter i Farsta. Idag är det en underrepresenterad upplåtelseform i Farsta. Flerbostadshusen kommer att innehålla en blandning av bostadsstorlekar, från ett rum och kök till sex rum och kök. I Farsta stadsdelsområde är större lägenheter underrepresenterade. Det gäller från fyra rum och kök och uppåt.

Projektet bidrar till att koppla samman Farsta med Hökarängen med en mer sammanhängande bebyggelse och en förbättrad gång- och cykelväg. Med ökad mänsklig aktivitet på platsen kan den upplevda tryggheten i området öka.

Planområdet ligger inom ESBO men är utformat på sådant sätt så att grönsambandet mellan Flatens naturreservat, Fagersjöskogen och Rågsveds naturreservat bevaras. Grönkompensationen för projektet kommer att användas för att stärka både de ekologiska och rekreativa värdena i den närliggande parken och skogen.

Jämställdhet och trygghet

I trygghetsmätningen från 2023 för Farsta upplever cirka 20 procent av de tillfrågade att det finns problem med mörka områden och dålig belysning, detta är högre än för Stockholm stad i genomsnitt.

Trygghetsmätningen konstaterar att kvinnor i Farsta känner en större otrygghet än genomsnittet i Farsta. Mätningen visar till exempel att 44 procent av kvinnorna avstår från att gå ut under vissa tider på dygnet på grund av oro för att utsättas för brott, detta kan jämföras med att det generella svaret för Farsta ligger på 38 procent.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms öka tryggheten i området genom ökad mänsklig aktivitet på platsen i och med fler antal bostäder, möjlighet till lokaler i bottenvåning, tillskapandet av lokalgatan till bostadsbebyggelsen och det förbättrade gång- och cykelstråket. Att röra sig längs med en gata som trafikeras av bilar upplevs ofta som tryggare än att röra sig längs enbart gång- och cykelvägar, särskilt efter mörkrets inbrott. Tillsammans med ny bostadsbebyggelse ökar därmed den upplevda tryggheten, exempelvis för personer som kvällstid rör sig mellan stadsdelarna.

Barn

Under planarbetet har en barnkonsekvensanalys utförts. Projektet möjliggör en utbyggnad av Kvickentorpsskolan och en ny byggrätt för en fristående förskola. Det är positivt för barn som växer upp i området att få plats på en skola eller förskola nära hemmet.

Trafiksäkerheten för barn kan upplevas bli sämre när en biltrafikerad gata tillkommer intill skolan. Då gatan enbart servar den planerade bebyggelsen beräknas biltrafiken anta låga nivåer.

Vid utformningen av gatan har stor hänsyn tagits till närheten till skolan. Gatan kommer att utformas på ett sätt så att hög trafiksäkerhet råder. Där lokalgatan svänger av norrut planeras för ett upphöjt övergångsställe för fotgängare och en passage för cykeltrafikanter. Övergångställen förläggs även precis i början av den nya lokalgatan samt innan vändplanen. Separering av trafikslag, både med växtzon samt med linjer mellan fotgängare och cyklister, höjer också säkerheten. Farstavägen kommer att smalnas av för en säkrare koppling till den nya lokalgatan. Ett nytt övergångsställe över Farstavägen vid korsningen med den nya lokalgatan kommer att föras med trafiksinalering.

Skogspartiets södra del kommer att minska i och med exploateringen. Flertalet väl använda gläntor och stigar kommer ändå att finnas kvar, liksom den norra delen av skogsområdet. Sammanvägt med övriga rekreativa ytor som finns

att tillgå i Hökarängen bedöms ianspråktagandet av skogspartiet som acceptabelt.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget innebära vissa negativa konsekvenser för barn, som dock anses acceptabla i kontexten av ett växande stadsområde.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor har utretts och beaktats under planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Kvarteren har utformats med utgångspunkt från stadens och Boverkets krav om tillgänglighet gällande angöring och parkering för rörelsehindrade.

Den nya gång- och cykelvägen får i dess norra del en lutning på över sju procent för att kunna ansluta till befintlig gata samt övriga markhöjder.

Miljömässig hållbarhet

I och med att planområdet ligger inom ESBO har flertalet utredningar gällande miljö tagits fram under planarbetet. Nedan kommer en sammanfattning av utredningarnas resultat.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts under detaljplaneskedet är naturmiljö, spridningssamband, artskydd, dagvatten- och skyfallshantering, förekomst av markföroreningar, buller samt risk.

Naturmiljö med naturvärdesinventering

Byggarbetena som detaljplanen möjliggör kommer till stor del att ske inom ett område med många träd. Ett flertal av dessa är utpekade som värdefulla antingen ur ett ekologiskt eller ur ett arboristperspektiv och kommer att behöva tas ned. Av dessa är 13 stycken klassade som skyddsvärda, tolv tallar och en skogsek. Det innebär att trädbeståndet i närområdet minskar något i omfattning. Exploateringen sker till största delen inom områden som i naturvärdesinventeringen bedömdes ha ett visst

eller ett påtagligt naturvärde. Endast en liten del av området som bedöms ha ett högt naturvärde tas i anspråk. De områden som anses ha ett högt naturvärde utgörs av delvis hällmarkstallskogar med stort inslag av gamla träd och god förekomst av död ved.

Spridningsanalys

Enligt den spridningsanalys som genomförts under planarbetet bedöms planförslaget endast ta en liten del av barrskogsmiljön i anspråk. Den del som ianspråk tas bedöms inte ha högsta kvalitet. De primära spridningskorridorerna är identiska till resultaten från nulägesanalysen, och utbyggnaden bedöms därför ha försumbar påverkan på spridningssambanden i området.

Inom planområdet finns två ädellövsområden som båda ingår i den primära spridningskorridoren. Ett av dessa ädellövsområden räknas till de 10 procent viktigaste inom ädellövträdsnätverket, främst till följd av dess strategiska läge. Dock anses spridningskorridoren för ek och lövträd i området som bred och det finns inga tendenser till flaskhalsar som kan förstärkas av exploateringen. Den sammantagna effekten på de övergripande spridningsmönstren bedöms som begränsad.

Artskydd

En artskyddsutredning som fokuserar på fågelarter har tagits fram under planprocessen. I den framkommer det att det finns tolv naturvårdsrelevanta fågelarter som häckar eller troligen häckar inom eller i närheten av detaljplaneområdet. Fyra av de tolv fågelarternas lokala population bedöms potentiellt kunna påverkas av den aktuella detaljplanen. Det rör fågelarterna grönfink, mindre hackspett, svartvit flugsnappare och ärtsångare. En utförlig utredning har gjorts gällande dessa arter där förslag på skyddsåtgärder beskrivs. Åtgärderna beskrivs utifrån målsättningen att de ska leda till förbättrade förutsättningar för arten i så pass stor utsträckning att förbättringen med god marginal väger upp detaljplanens förväntade negativa påverkan. En redogörelse över vilka åtgärder Staden ska utföra beskrivs under rubriken Kompensation för ianspråktagen grönyta.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten bedöms kunna hanteras enligt stadens riktlinjer. För den del av planområdet som utgörs av allmän platsmark föreslås att vatten som faller på gatan och gång- och cykelbanan leds till en kombination av växtbäddar och skelettjordar. Dessa anläggs mellan gatan och gång- och cykelbanan mot skolan. Ett dike kommer att anläggas på västra sida av gatan samt vid vändplan för att fördröja dagvatten. Därefter tas dagvattnet upp i dagvattenledning i gatan som ansluts till befintligt ledningsnät.

Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas och renas inom Boräts respektive SISABs fastigheter.

Skyfallsrisker har setts över och hanteras inom projektet vid utförande. Det bedöms inte föreligga någon risk att befintlig bebyggelse efter exploateringen ges försämrade förutsättningar vid skyfall. Skyfallsvattnet från planområdet tar i huvudsak två olika flödesriktningar.

I södra delen av planområdet kommer skyfallsflödet att antingen ta vägen via gångtunneln under Farstavägen, vilket det gör i befintlig situation. Det regn som faller på den södra delen av den nya lokalgatan kommer att rinna ut på Farstavägen.

I norra delen av planområdet rinner skyfallet längs med gatan för att rinna vidare i ett skyfallstråk norr om den planerade förskolan mot Skönstaholmsfältet. På vägen mot skyfallsstråket fördröjs regnvattnet i växtbäddar längs gatan samt i dike på västra sidan av gatan. Till skyfallsstråket norr om förskolan rinner även de regn som faller inom den befintliga skolans skolgård.

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms dagvatten- och skyfallsflödet, liksom samtliga föroreningar ut från planområdet via dagvattnet, totalt sett minska. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken.

Markföroreningar

Den miljötekniska markutredningen påvisar generellt låga föroreningshalter inom planområdet och konkluderar att risken att föroreningarna påverkar hälsa, ekosystem eller miljö som liten. De markföroreningar som ändå påträffats bedöms vara hanterbara vid utbyggnad.

Buller

Enligt den bullerutredning som tagits fram kommer bostäderna klara de krav på buller som finns. Förbehåll finns på att flerbostadshusen utformas med burspråk som skapar en bullerdämpas sida. Enligt bullerutredningen för skolgården överskrider riktvärdet redan i nuvarande situation på vissa ytor av skolgården. Utredningen fastställer att skärmåtgärder för dessa bullerutsatta ytor är verkningslösa eftersom höjdskillnaden omöjliggör effektiv bulleravskärmning. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer kan överträdelse av riktlinjerna accepteras på begränsade ytor dit mindre störningskänsliga aktiviteter kan lokaliseras.

Risk

I riskanalysen har fyra riskkällor identifierats: Nynäsvägen som är en primär transportled för farligt gods, Farstavägen där transporter av drivmedel går till drivmedelsstationen i korsningen Farstavägen-Forshagagatan, samt tunnelbanan med risk för urspårning. Utredningen kommer fram till att risknivån för planområdet är så pass låg att inga riskreducerande åtgärder krävs.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet kommer att ta både naturmark och parkmark i anspråk för sin exploatering. Grönytan ligger inom ESBO och anses vara ett viktigt spridningssamband för ek och andra lövträd. I projektet har flera utredningar rörande naturmiljön tagits fram vilka sammanfattas ovan under rubriken Tidig miljöbedömning. Nedan följer en redovisning av de åtgärder staden ska vidta för att kompensera den grönyta som ianspråk tas.

Artskyddsåtgärder

För att minska exploaterings påverkan på de artskyddade fågelarterna kommer Staden utföra skyddsåtgärder som syftar till att förbättra förutsättningarna för arterna. För att inte utlösa artskyddsförordningens förbud kommer all avverkning av träd, buskar eller annan vegetation att undvikas under häckningsperioden. Enligt artskyddsutredningen finns det flera skyddsåtgärder som kan vidtas för att förbättra förutsättningarna för de fyra fågelarter som skulle kunna påverkas av planförslaget. Bland annat ska brynmiljöerna i möjligaste mån bevaras och nya lövrika skogsbryn utvecklas med plantering av bärande trädarter och buskar såsom nypon och hagtorn. Detta främjar grönfink, ärtsångare, svart flugsnappare men även andra fågelarter. En av de viktigaste faktorerna för mindre hackspett är tillgången på stående död lövved. Utredningen föreslår således att befintliga stående döda lövträd och stubbar i möjligaste mån sparas samt att veteranisera (förtidsåldra) befintliga unga lövträd. Andra åtgärder som föreslås är plantering av nya löv- eller bärande trädarter, bevarande och återskapande av artrika öppna gräsytor, samt riktad naturvårdsgallring av lövträd så att utvalda ekar och björkar kan utveckla sina kronor.

Grönkompensation

För att kompensera den grönyta som exploateras åtar sig staden att utföra åtgärder för att stärka de ekologiska värdena på platsen. I samråd med Ekologigruppen har en rad åtgärder tagits fram som främst syftar till att stärka spridningssambandet av ek och eklevande arter samt att restaurera den kulturmark som finns i närheten av planområdet med lövskog och öppna gräsytor. Åtgärder som föreslås utföras är bland annat plantering av ek och andra bärande träd, tillvaratagande av ekar som fälls och placera dessa som faunadepåer i närområdet, riktad gallring av sly och unga granar för att skapa bättre förutsättningar för befintliga ekar samt att tillskapa ängsmark eller artrik gräsmatta.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Farsta 2:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/m² och år enligt Stockholms miljöprogram 2012–2015 ”Hållbar energianvändning”.

Genomförandefrågor

Tidplan

Kontoret har tagit fram en preliminär skedes- och tidplan för exploateringen. Arbeten ute på plats kan preliminärt påbörjas under 2027 och cirka ett till två år efter det kan Borätt tillträda och påbörja sin byggnation.

Borätt har en preliminär byggtid på 36 månader och kan påbörja inflyttning under 2032. Staden utför den sista finplaneringen under 2032.

Risker och osäkerheter

Ett antal olika risker har identifierats och nedan lyfts de som bedöms ha störst påverkan på projektet.

Det finns flera beroenden i tidplanen, t.ex. att detaljplanen vinner laga kraft, ledningsarbeten, överklagande av stadens entreprenad och att SISAB ska ha sin skolverksamhet igång samtidigt som staden bygger ut allmän plats.

När detaljplanen vinner laga kraft minskar tidplanerisken och risken för större omtag. Väl när detaljplanen vunnit laga kraft påbörjar staden arbete med att ta fram ett förfrågningsunderlag för allmän plats som sedan används för att handla upp entreprenader.

Vid genomförande ute på plats måste kontoret utföra arbeten med befintliga fjärrvärmeledningar (i drift). Dessa arbeten kan bara utföras under perioden maj-september och skulle dessa arbeten hamna utanför den perioden påverkas tidplanen.

Vidare planerar SISAB att ha skolverksamhet igång under tiden som kontoret bygger ut allmän plats vilket kommer kräva samordning mellan parterna och att kontoret är extra varsamma för att inte påverka på skolverksamheten i större uträkning.

Det är därför viktigt att bevaka tidplanen löpande och informera samtliga berörda om förändringar eller förseningar sker.

Kommunikation

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och SISAB.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

I och med att en stor del av den tidigare gång- och cykelvägen kommer byggas om till gata påverkas både trafiknämnden och stadsdelsnämnden. Trafikkontoret kommer att ta över driftansvaret från stadsdelsförvaltningen för den del som blir gata.

Stadsdelsförvaltningen kommer även att påverkas av den grönkompensation exploateringskontoret kommer att genomföra inom projektet. Grönkompensationen innefattar både restaurering av den närliggande parken och skogen, samt nyplantering av träd.

Stadsdelsnämnden blir även berörd av planen i och med att det skapas en byggrätt för en fristående förskola. Likaså påverkas utbildningsnämnden då planen medger en utökad byggrätt för Kvickentorpsskolan.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till projektet som uppfyller flera av stadens utpekade mål. Inom projektet kommer cirka 137 bostadsrätter att byggas vilket bidrar till 2013 års Stockholmsförhandling och Stockholms stads bostadsmål till 2035. Förutom ett tillskott av bostäder stärks kopplingen mellan stadsdelarna Farsta och Hökarängen, vilket är ett mål som finns med i översiktsplanen. Detaljplanen säkerställer att behovet av förskole- och skolplatser kan tillgodoses för flertalet pågående projekt i närområdet.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 februari 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska staden ha en byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2035. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Samsö som bidrar till stadens övergripande bostadsmål och åtagandet inom 2013-års Stockholmsöverenskommelse. Projektet bidrar vidare till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden och till att stärka kopplingen mellan Farsta och Hökarängen.

Stadsledningskontoret anser att projektets ekonomiska förutsättningar är godtagbara

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Samsö 1 och del av fastigheten Farsta 2:1, projekt Samsö, till en projektutgift om 126,7 mnkr, projektinkomst om 10 mnkr samt en försäljningsinkomst om 151,1 mnkr. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027. Försäljning av del av fastigheten Farsta 2:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 151,1 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M), Peter Öberg (L) och Patrick Amofah (C)

Föreslår att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation av Anders Edin (SD)

Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar att avslå tjänsteutlåtandet samt att därutöver anföra följande:

Projektområdet är beläget på gränsen mellan stadsdelarna Farsta och Hökarängen invid Kvickentorpsskolan. Projektet omfattar nybyggnation av cirka 137 lägenheter i form av bostadsrätter samt möjlighet för bottenvåningslokaler. Detaljplanen möjliggör för en framtida utbyggnad av den befintliga Kvickentorpsskolan och nybyggnation av en förskola inom fastigheten Samsö 1. En ny gata ska byggas för angränsning till de nya bostäderna som även möjliggör för en ny angränsning för transporter till skolan. En gång- och cykelväg kommer anläggas invid den nya bebyggelsen och ska förbättra kopplingen mellan Hökarängen och Farsta.

Sverigedemokraterna ställer sig mycket negativa till förtätningen. Platsen lämpar sig bättre för en fotbollsplan som kan täcka upp behovet på idrottsytor i söderort.