

**Handläggare**  
Ayub Aden  
08-508 869 17

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-11-10

## **Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Sillö 5 i Larsboda med Farsta Sillö 5 AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Farsta Sillö 5 AB avseende fastigheten Sillö 5.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Sillö 5 upp till 2,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 81  
Växel 08-508 276 00  
jonas.n.norberg@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Farsta Sillö 5 AB, ägare till fastigheten Sillö 5 i stadsdelen Larsboda, önskar ändra befintlig detaljplan för att möjliggöra en omvandling till bostäder och komplettering av befintlig bebyggelse inom fastigheten. Med anledning av detta har stadsbyggnadskontoret påbörjat ett detaljplanearbete.

Exploateringskontoret avser teckna ett föravtal till exploateringsavtal med Farsta Sillö 5 AB. Exploateringen sker helt inom den privata fastigheten men kräver en ombyggnation av delar av Mårbackagatan, Edsvallabacken och Fryksdalsbacken.

Detaljplanen möjliggör ca 640 nya bostäder, en förskola och centrumverksamheter. Bostäderna planeras i form av radhus ovanpå del av befintliga byggnader samt flerbostadshus. Cirka 340 av lägenheterna kan inrymmas inom befintlig bebyggelse. Därutöver planeras för centrumverksamheter i form av hotell, kontor, handel, service, restaurang och samlingslokal. Cirka 72 nya hotellrum planeras. Parkering planeras i garage.

Mårbackagatan, Edsvallabacken och Fryksdalsbacken som ansluter till fastigheten Sillö 5 kommer att utformas och anpassas för fastighetens nya användningsområde. Omfattning av ombyggnationen kommer att utredas vidare under det fortsatta plan- och projektarbetet. Farsta Sillö 5 AB bekostar ombyggnation och utbyggnad av allmän plats som föranleds av den förändrade markanvändningen inom fastigheten Sillö 5.

Kontoret bedömer att exploateringen varken ger ett överskott eller underskott till staden eftersom nödvändig utbyggnad inom allmän plats ska bekostas av exploatören.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) ett nettonuvärde i balans. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,8 miljoner kronor, varav 0,2 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 46,8 miljoner. Ingen försäljning planeras. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

Projektet bidrar med fler bostäder och centrumverksamhet på privat mark och en utveckling av anslutande gator.

## Bakgrund till föravtal

Farsta Sillö 5 AB, nedan Bolaget, önskar ändra gällande detaljplan inom fastigheten Sillö 5. Syftet med ändringen är att möjliggöra en omvandling och komplettering av befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat ett planarbete avseende detta (stadsbyggnadskontorets diarienummer Dnr 2020-06982). Detaljplanen var på samråd 14 december 2021 – 31 januari 2022.

Fastigheten är belägen i stadsdelen Larsboda och avgränsas av Mårbackagatan, Edsvallebacken och Fryksdalsbacken, se Figur 1 och Figur 2.



Figur 1. Planområdet illustrerat i rött.



*Figur 2. Ortofoto (2021) över området. Planområdet illustrerat i rött.*

Detaljplanen möjliggör ca 640 nya bostäder, en förskola och centrumverksamheter. Bostäderna planeras i form av radhus ovanpå del av befintliga byggnader samt flerbostadshus. Cirka 340 av lägenheterna kan inrymmas inom befintlig bebyggelse. Därutöver planeras för centrumverksamheter i form av hotell, kontor, handel, service och restaurang. Parkering ska lösas i garage.

Idag gällande detaljplan (Dp 89149) medger industri, kontor och handel. Butiker medges endast i gatuplan. En mindre del av fastigheten omfattas av stadsplan P1 6097 som medger industri.

En ombyggnation av omkringliggande allmänna gator planeras där gatorna utformas för att anpassas till utvecklingen av fastigheten Sillö 5. Bolaget bekostar ombyggnation och utbyggnad av allmän plats som förädlas av den förändrade markanvändningen inom fastigheten Sillö 5.

Projektet är ett av flera projekt i området. Exempelvis ligger området strax söder om projektet Telestaden.

Exploateringskontoret avser med anledning av det pågående planarbetet att teckna ett föravtal till exploateringsavtal med Bolaget.

### Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-09-24 (diarienummer Dnr 2020-06982).

Utredningsbeslut har fattats på delegation inom exploateringskontoret 2020-12-10 (diarienummer E2021-00168-1).

### Föravtalets innehåll

Föravtalet följer sedvanligt innehåll för denna typ av avtal. Ett exploateringsavtal avses tecknas mellan staden och Bolaget inför genomförandet och innan antagande av detaljplanen.

Föravtalet reglerar att Bolaget ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att exploateringsavtal senare ska kunna träffas.

Bolaget ska bekosta utbyggnad av allmän plats och åtgärder utanför fastigheten Sillö 5 som föranleds av exploateringen inom fastigheten. Exempelvis kan detta innefatta ombyggnation och anpassning av intilliggande allmänna gator.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar föravtal med Bolaget enligt detta utlåtande. Förslag till föravtal bifogas detta tjänsteutlåtande, se Bilaga 1.

### 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) ett nettonuvärde i balans.

Exploateringsgraden uppgår till ca 2,5.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,8 miljoner kronor, varav 0,2 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av Mårbackagatan.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 46,8 miljoner, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings av utgifter kopplade till ombyggnation av allmän platsmark.

Enligt förslag till föravtal ska Bolaget stå för stadens utgifter för utredning och projektering samt utbyggnad av allmän plats. Staden vidarefakturerar dessa utgifter.

Bolaget står för utgifter för eventuella tillkommande anslutning av vatten- och avlopp, el, fjärrvärme och liknande.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Bolaget bekostar enligt föravtalet stadens projektering och står således även för denna ekonomiska risk.

## Budgetkonsekvenser

### **Investeringsbudget och försäljningsinkomster**

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 46,8 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 46,8 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-1,9	-0,3	-2,5	-16,3	-19,8	-46,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	2,1	0,3	2,5	16,3	19,8	46,8
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
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 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### **Driftbudget**

Projektet resulterar varken i några drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden eller internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse totala utgifter i projektet. Huvudprincipen är dock att Bolaget ska ersätta staden för samtliga utrednings- och projekteringskostnader och vidare bekosta all utbyggnad av allmän platsmark som föranleds av den nya bebyggelsen.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektet bedöms inte påverka stadens ekonomi.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

Den aktuella exploateringen avser ca 640 nya bostäder i Farsta stadsdelsområde. Farsta stadsdelsområde är ett av fyra utpekade fokusområden för större stadsutveckling.

Bolaget har ännu inte beslutat om bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller en kombination av dessa. I Farsta stadsdelsområde finns det idag (31 december 2020) 22 644 bostäder i flerbostadshus och drygt 4662 bostäder i småhus. Av

bostäderna i flerbostadshus är ca 61 % upplåtna med hyresrätt och ca 39 % med bostadsrätt.

(<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/farsta/farsta-stadsdelsomrade.pdf> hämtat 2022-02-18)

## Arbetsplatser och lokaler

Inom exploateringen planeras för centrumverksamheter i form av hotell, kontor, handel, service, restaurang, samlingslokal eller liknande. Cirka 70 nya hotellrum planeras. Detaljplanen anger även att en förskola med en minsta lokalyta om 700 kvm får anordnas. Sammantaget innebär förslaget att flertalet arbetsplatser kommer att finnas inom kvarteret.

## Miljö

Miljökonsekvenser ses över i detaljplanearbetet. Sammantaget har en bedömning gjorts att planförslaget inte medför väsentlig påverkan på miljö eller människors hälsa.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet är privat och är redan idag bebyggt. Med anledning av detta är det inte aktuellt att kompensera ianspråktagen grönyta.

## Tillgänglighet

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

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas vidare i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## Påverkan på barn

Detaljplaneförslaget möjliggör att en förskola med förskolegård kan tillskapas i kvarteret. Vidare bedöms omvandlingen från en hårdgjord parkering inom fastigheten till en grön innergård som positiv ur ett barnperspektiv.

## 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.



Trygghetsmätningen 2020 visar att andelen som, på en eller flera platser, känner sig oroliga för att vistas på vissa platser i sitt bostadshus eller dess närhet, därför att de skulle kunna utsättas för brott har minskat från 35 % till 12 % från mätningen 2017 till 2020. Andelen som känner oro för att bli utsatta för ett brott av något slag i sitt bostadsområde har ökat från 6 till 11 % i Farsta stadsdelsområde. (Källa Trygghet i Stockholm 2020 Farsta)

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller vid antagande av detaljplan, preliminärt kvartal 4 2023. När exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 2023.

### **Risker och osäkerheter**

Risk finns att planprocessen tar längre tid än planerat och att byggstarten därmed senareläggs. Eventuell överklagan av detaljplanen kan också senarelägga projektet.

Därutöver har risker identifierats i planprocessen, såsom bullerfrågor. Detta hanteras inom planarbetet.

## **Kommunikation**

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Det finns ett behov av en sammanhållen gruppbofastad med sex lägenheter och gemensamhetslokaler och personalutrymmen. Socialförvaltningen har diskuterat detta med Farsta stadsdelsförvaltning som även de ser ett behov. Bolaget är informerat om socialförvaltningens önskemål.

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, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Föravtal
2. Lönsamhetskalkyl
3. Exploateringsnyckeltal