

Bilaga 3: Lägesredovisning per delprojekt

Klockelund

Klockelund innebär att mark för odlingslotter och växthusverksamhet (Plantagen) omvandlas till ett bostadsområde med cirka 480 bostäder i flerfamiljshus. Utöver bostäderna uppförs en förskola, en lagerlokal, parkeringshus och en strandpark anläggs som en utvecklad del av Farstastråket. Perstorpsvägen omvandlas till en stadsgata och det förbereds för att kunna anlägga en ny planskild gång- och cykelbro över Nynäsvägen.

Inom Klockelund har Exploateringsnämnden 2011 anvisat mark för bostäder till Folkhem Produktion AB, Wallenstam AB, Åke Sundvall Byggnads AB, Veidekke Bostad AB, Botrygg Bygg AB och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB under 2011 samt 24Storage och Stockholm Parkering under 2016.

Detaljplanen för Klockelund vann laga kraft i maj 2019 och projektet befinner sig i genomförandeskedet. Utbyggnaden av både allmän plats och kvartersmark pågår. Plantagens butik är riven och de har flyttat från området. De första byggaktörerna tillträdde under 2021 och arbeten inom kvartersmark inleddes under Q1 2022. Resterande byggaktörer tillträder under 2022. Första inflytt i området beräknas kunna ske kring årsskiftet 2023/2024. För illustration över planerad exploatering se Figur 1.



Figur 1: Illustrationsplan för detaljplanen Larsboda 2.3 m.fl. (Klockelund)

Inom Klockelund

- Har drygt hälften av bostäderna anvisats som bostadsrätter och knappt hälften som hyresrätter
- Sker en utveckling av strandpromenaden som en central del av Farstastråket
- Planeras det för gemensamma parkeringslösningar i ett parkeringsdäck som även ska bidra till att minska buller.
- Planeras en lagerlokal på mark närmast Nynäsvägen
- Sker dagvattenhantering samordnat och delvis i öppna diken.
- Medges förutsättningar för en ny planskild gång- och cykelbro över Nynäsvägen

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Klockelund

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Klockelund redovisar ett positivt nettonuvärde om 124 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 249 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,55.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 221,4 mnkr, varav 113,5 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Upparbetade utgifter avser främst anläggningsarbeten i form av anläggandet av nya gator och park, flytt av odlingslotter, utredningar, projektering och stadens egna utgifter. Kvarstående utgifter i projektet avser investeringar i gator, park och torg samt en ny gång- och cykelbro som leder över Nynäsvägen till delprojekt Telestaden.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 34,3 miljoner, och utgörs av inkomster från de ledningsdragande bolagen och inkomster från utredning, projektering och anläggningsarbeten avseende den planerade GC-bron mellan Klockelund och Telestaden etapp 2 som ska delfinansieras av båda projekten. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsändamål beräknas till 285,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 280,5 miljoner kronor.

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

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 362 tkr i fast prisnivå. Det är i överensstämmelse med liknande projekt. Detta nyckeltal visar delprojektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Delprojektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 151 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ekonomiska osäkerheter Klockelund

Klockelund förhåller sig väl till budgeten i genomförandebeslutet. Projektet har haft ökade utgifter till följd av ändrings- och tilläggsarbeten som bland annat orsakats av förseningar och oförutsedda faktorer, men dessa har kunnat hanteras inom ramen för det riskpåslag som funnits med i kalkylen. Kvarvarande ekonomiska osäkerheter i projektet rör framförallt de anläggningar, ett eventuellt bullerplank samt en gång- och cykelbro över Nynäsvägen, där samverkan och avtal krävs med Trafikverket. Bullerplanket är under utredande hos Trafikverket. Gång- och cykelbron är beroende av att detaljplanen för Telestaden etapp 2 vinner laga kraft, men har också en utformning som innebär att pelare placeras inom Nynäsvägens mittremsa, något som Trafikverket under senare tid har motsatt sig. Det innebär att det finns en risk för att gång- och cykelbron inte kan uppföras i enighet med vad som nu är projekterat.

Stortorpsvägen

Besqab Projektutveckling AB anvisades mark inom projekt Stortorpsvägen år 2011 tillsammans med Familjebostäder. Familjebostäders markanvisning utgick då förutsättningar inte fanns för en större exploatering. Stortorpsvägen inrymmer 19 radhus samt parhus och detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2019. Plankartan framgår av Figur 2. Projektet är lokaliserat till ett område som till övervägande del bestod av naturmark. Naturområdet angränsar till Nynäsvägen och ett område med befintlig villabebyggelse. Antalet bostäder har minskat sedan inriktningsbeslutet 2011, bland annat till förmån för platsens naturvärden. Marken har överlåtits med äganderätt och staden har förvärvat en liten bit mark av Huddinge kommun för att möjliggöra detaljplanen. Arbetena inom allmän platsmark var begränsade och är avslutade. Arbeten inom kvartersmark pågår och första inflytt beräknas kunna ske under 2022. Projektet slutredovisades under 2021.



Figur 2: Laga kraftvunnen detaljplan över projekt Stortorpsvägen

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Stortorpsvägen

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Stortorpsvägen redovisar ett positivt nettonuvärde om 26 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 773 tkr/ekvivalent lägenhet².

Marken har sålts. Exploateringsgraden uppgår till 0,73.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 6,4 mnkr, varav 6,4 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Upparbetade utgifter avser främst anläggningsarbeten i form av ombyggnation av busshållplats samt gångbana, markförvärv, utredningar, projektering och stadens egna utgifter.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0,5 miljoner, och utgörs av inkomster från de ledningsdragande bolagen. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsändamål beräknas till 32,9 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 30,5 miljoner kronor.

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 174 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar delprojektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Det är i överensstämmelse med liknande projekt. Delprojektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 473 %.

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

Projektet är slutredovisat.

Ekonomiska osäkerheter Stortorpsvägen

Stadens arbeten är avslutade i projekt Stortorpsvägen. Projektet är slutredovisat. Inga ekonomiska risker bedöms kvarstå.

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Telestaden

Planeringen för att omvandla Telias före detta huvudkontor i Farsta till en ny stadsdel med bostäder, kontor och skola har pågått sedan 2016. Projektet är till största delen på privat mark och drivs av fastighetsägaren Farsta Stadsutveckling AB.

En mindre del (ca 20 %) av utvecklingen sker på stadens mark och markanvisades 2018 till Bolaget.

Projektet, som kallas Telestaden, möjliggör för en blandad stadsmiljö med omkring 2000 bostäder, en skola, förskolor, butiker, kontor, parker, gator, stråk och torg.

Projektet kommer att belastas med en del av utgifterna för nya broar, ny gata, ledningsflytt och ombyggnad av Larsboda trafikplats.

Stadsbyggnadsnämndens start-PM från 2016 och Exploateringsnämndens reviderade inriktningsbeslut från 2018 omfattar utvecklingen av hela projektet som en detaljplan. År 2018 beslutade exploateringsnämnden att godkänna ett föravtal för hela Telestaden.

Detaljplanen för hela området var ute på samråd 2020. Efter samrådet så beslutade stadsbyggnadskontoret att bryta ut en del av detaljplanen, etapp 1 Vitsand norra.



Figur 3: Illustrationsplan för hela Telestaden med lila markering av etapp 1 Vitsand norra (Illustration: White)

Telestaden etapp 1 (Vitsand norra)

Etapp 1 Vitsand norra, är en första deletapp som ställs ut för granskning och ska antas. Planen omfattar den nordligaste delen av Telestaden, där kontor, laboratoriebyggnader och matsalsbyggnad finns. Planförslaget innehåller ca 470 bostäder, en förskola och allmänna platser.

Huvuddelen av marken är privatägd och fastighetsägaren står för kostnaden för exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats.

Etapp 1 godkändes i stadsbyggnadsnämnden december 2021. Exploateringsavtal planeras godkännas i exploateringsnämnden mars 2022, genomförandebeslut tas under våren 2022 och detaljplanen antas av kommunfullmäktige under 2022. Byggstart beräknas år 2022 och detaljplanen har 7 års genomförandetid.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Telestaden etapp 1 (Vitsand norra)

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojektet redovisar i detta skede nettonuvärde samt motsvarande nettonuvärde ekvivalent lägenhet³ i balans.

Projektets förutsättningar är att en privat fastighetsägare äger all mark som ska bebyggas, och den privata fastighetsägaren bygger även ut all allmän plats och överlämnar till staden. Staden har därför inga inkomster från försäljning av mark, men inte heller några utgifter för byggnation av allmän plats. Exploateringsgraden uppgår till 1,60.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,8 mnkr, varav 0,4 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst stadens egna utgifter. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 2,8 mnkr, som utgörs av ersättning från den privata fastighetsägaren.

³ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Delprojektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

Ekonomiska risker Telestaden etapp 1 (Vitsand norra)

För Vitsand norra bedöms inga större ekonomiska risker eller osäkerhetsfaktorer föreligga. De risker och osäkerheter som finns är främst kopplade till Etapp 2.

Stadens inkomster och markanvisade bostäder är i Etapp 2, det finns en risk i tid när den byggs. Planerad byggstart för Etapp 2 är år 2024. Stadens utgifter är i Etapp 2. Det är reglerat i exploateringsavtalet att Bolaget ska betala en summa för eventuella merkostnader för staden som skulle kunna uppstå om Etapp 2 inte blir av.

Telestaden etapp 2

Etapp 2 av Telestaden innehåller ca 1530 nya bostäder, en grundskola med idrottshall, flera förskolor, kommersiella lokaler bland annat för handel (livsmedelsbutik), befintliga kontor, ny- och ombyggnation av gator, parker och torg mm. Inom planområdet ingår mark som staden äger motsvarande cirka 20 % av planens totala area.

Granskning av detaljplanen planeras till Q4 2022, antagande planeras till våren 2023 och byggstart till 2024.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Telestaden etapp 2

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojektet redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 34 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande - 20 tkr/ekvivalent lägenhet⁴.

⁴ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Kalkylen baseras på att stadens del av marken kommer att säljas. Majoriteten av marken är privatägd. Exploateringsgraden uppgår till cirka 1,74.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 676,8 mnkr, varav 23,4 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter.

Stadens investeringar i projektet avser ombyggnation samt nyanläggning av gator och parker, omfattande ledningsflyttar, nyanläggning av ett torg, utredning och projektering, samt stadens egna utgifter. Delprojektet ska även bekosta en andel av ombyggnationen av trafikplats Larsboda som omfattar ombyggnation av befintliga ramper tillhörande trafikverket, ombyggnad av befintlig Ågesta Brovägsbro samt en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen. Samtliga investeringsutgifter kopplade till trafikplats Larsboda ligger för närvarande i delprojekt Telestaden. I senare skede kommer den del av investeringarna kopplade till trafikplatsen som Karlsviks strand ska stå för flyttas över från delprojekt Telestaden. Det kommer att få som konsekvens att Karlsviks strand på totalen får ett nuvärde i balans. Detsamma gäller för delprojekt Telestaden.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 380 miljoner, varav huvuddelen utgörs av inkomster från utredning, projektering och anläggningsarbeten som ska delfinansieras av den privata markägaren, övriga delar består av inkomster från de ledningsdragande bolagen

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsbebyggelse beräknas till 245,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 223,4 mnkr.

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 139 tkr i fast prisnivå. Detta är lägre i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar delprojektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Delprojektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 94 %.

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

Ekonomiska risker Telestaden etapp 2

I Telestaden etapp 2 pågår arbete med systemhandling och detaljplanen planeras granskas i slutet av år 2022. Förändringar av detaljplanen kan fortfarande ske, både avseende byggrätter och allmän plats. Den privata fastighetsägaren ska bygga ut en del av allmän plats inom området Mårbacka och staden ska bygga ut allmän plats inom området Vitsand södra. Ekonomisk risk finns kring kostnadsökningar för allmän plats, vilket påverkar utgifterna.

Exempel på osäkerheter kopplade till allmän plats är utgifter för omfattande ledningsflyttar/omläggningar, svåra markförhållanden, eventuella markföroreningar, eventuellt ytterligare behov av skyfallshantering mm.

De kalkyler som hittills är upprättade över projektets investeringsutgifter togs fram inför att systemhandlingsprojekteringen initierades. Det innebär att det fortfarande finns osäkerheter kopplade till de kostnadsuppskattningar som ligger till grund för projektet. Dessa osäkerheter hanteras, precis som övriga risker, med ett riskpåslag i kalkylen.

Det finns också en osäkerhet kring förhandlingen om exploateringsavtal med den privata fastighetsägaren om fördelning av utgifter för allmän plats i projektet.

Viss risk finns kring grundskolan i Mårbacka för 630 elever. Osäkerheten finns främst kring tidsaspekten och genomförandet, men det finns även en viss ekonomisk risk.

Sandåkravägen

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning för handelsändamål inom fastigheten Sköndal 2:1 till Plantagen Sverige AB 2010-01-21 och till Axfood Sverige AB 2011-02-17. Detaljplanen för del av fastigheten Sköndal 2:1 m vann laga kraft 2016-01-29.

Genomförandet av den framtagna detaljplanen har skapat förutsättningar för att evakuera Plantagen från fastigheten Klockelund 1 i Farsta samt att evakuera Axfood från Norra Stationsområdet i Hagastaden i syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på berörda platser.

Exploateringsnämnden fattade beslut 2017-12-07 om att godkänna försäljning av fastigheten i Sköndal, godkänna ersättning för dödning av befintlig tomträtt samt att ge kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Ett reviderat genomförandebeslut blev därefter aktuellt för att hantera tillkommande utgifter för ett skyfallsmagasin samt fördyrad ledningsflytt och ett busskörfält utmed Sköndalsvägen. Genomförandebeslutet har Dnr E2020-04761 och behandlades av exploateringsnämnden 2021-03-11 och kommunfullmäktige 2021-06-14.

Genomförandearbeten inom allmän plats pågår. Entreprenaden är försenad med ca ett år jämfört med tidplanen. Förseningen beror på att staden tvingats häva kontraktet med entreprenören och utse en ny. Inom ramen för projektet ska ett skyfallsmagasin byggas.

I detaljplanen för Sandåkravägen underskattades handelsplatsens påverkan på trafiksituationen vid utfarten mot Sköndalsvägen vilken nu är ansträngd. Exploateringskontoret har beslutat att bygga ett extra körfält och signalreglering för att så långt som möjligt underlätta situationen. Risken är att detta inte är tillräckligt och att det kommer att krävas fler åtgärder.

Inom kvartersmark är butikerna färdigställda och har öppnat sina verksamheter.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Sandåkravägen

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Sandåkravägen redovisar ett positivt nettonuvärde om 8 mnkr

inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 119 tkr/ekvivalent lägenhet⁵.

Marken har sålts. Exploateringsgraden uppgår till 0,26.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 90,3 mnkr, varav 50,3 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Upparbetade utgifter avser främst anläggningsarbeten, utredningar, projektering och stadens egna utgifter.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 1,1 miljoner, och utgörs av inkomster från de ledningsdragande bolagen. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för handelsändamål beräknas till 99,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 67,6 miljoner kronor.

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 267 tkr i fast prisnivå. Det är högre jämfört med andra projekt. Detta nyckeltal visar delprojektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Delprojektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 %.

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

Ekonomiska osäkerheter Sandåkravägen

Staden har hävt kontraktet med EZ-gruppen som vann upphandlingen på grund av förseningar och ofullständigt arbete i projektet Sandåkravägen. Nu slutför stadens årsentreprenör projektet vilket kan skapa ökade utgifter.

⁵ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Karlsviks strand

Projekt Karlsviks strand utgör en länk mellan projekten Klockelund, Telestaden och Perstorp. Projektet är beläget mellan Nynäsvägen och Drevviken. I dagsläget finns ett område med campingstugor på platsen, ursprungligen 84 stycken, en del av dem har rivits (*delgenomförandebeslut Dnr E2017-03498*) till förmån för kommande exploatering. Detaljplanen kommer att medge att 55 lotter inom den del av stugområdet som bevaras. Stugor har rivits för att möjliggöra en allmän park i anslutning till Drevvikens strand, en förskola och till viss mån övrig exploatering inom projektet. En stor del av den kommande exploatering placeras inom de gräsytor som i dagsläget finns mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen. För att möjliggöra det behöver Perstorpsvägen förskjutas närmare Nynäsvägen, vilket medför bland annat en flytt av Ellevios fördelningsstation och två större ledningar tillhörande Stockholm Vatten och Avfall. Utöver det behöver också trafikplats Larsboda byggas om, där nuvarande påfartsramp föreslås få en mer kompakt utformning för att möjliggöra ytterligare exploatering.

En illustrationsplan över projektet framgår av Figur 4, mindre justeringar har genomförts sedan illustrationen togs fram, men huvuddragen stämmer överens med nuläget.



Figur 4: Illustrationsplan från 2021-03-16 över projekt Karlsviks strand

Karlsviks strand innehåller cirka 790 bostäder, majoriteten av dem bostadsrätter med hänsyn till projektets omfattande investeringar. Bostadsbyggaktörerna i området utgörs av Småa AB, Nordr Sverige AB och Wallenstam AB. Utöver bostäder inrymmer projektet en f-6 skola och en friliggande förskola som

båda utvecklas av Skolfastigheter i Stockholm AB, en bottenvåningsförskola som ligger i Nordrs kvarter, ett parkeringshus som uppförs av Stockholm Stads Parkerings AB dit majoriteten av boendeparkeringen lokaliseras, utveckling av Hökarängsbadet och parkstråk genom campingstugeområdet samt utmed Drevvikens strand. Projektet innehåller också en byggrätt för Ellevios nya fördelningsstation. I anslutning till Hökarängsbadet finns ett befintligt café som ägs av fastighetskontoret, en utveckling av det utreds tillsammans med fastighetskontoret inom detaljplanearbetet. Det finns inga beslut gällande vad som ska hända med caféet. Inom arbetet med detaljplanen säkras endast en byggrätt för caféet. Centralt i området, i fonden av Ågesta Broväg, placeras ett torg med lokaler i bottenvåningarna. Även i kvarteret som placeras närmast Hökarängsbadet föreslås lokaler för service. Hökarängens gård som också ingår i planområdet utreder möjligheten för tillkommande byggrätter inom sin fastighet. För att hantera framtida trafikflöden byggs Ågesta Brovägsbron om från två till tre körfält genom att befintlig GC-bana görs om till körbana för bilar. En ny GC-bro föreslås placeras parallellt med befintlig Ågesta Brovägsbro.

Projekt Karlsviks strand innebär omfattande infrastrukturella förändringar och ett komplext genomförande där flytten av Stockholm Vattens ledningar, en större dagvattenledning samt en huvudvattenledning, utgör en av de större utmaningarna. Men även ombyggnationen av trafikplats Larsboda, som kräver avtal och samordning med Trafikverket, samt flytten av Ellevios fördelningsstation från befintlig tomträtt till en ny tomträtt inom planområdet, innebär utmaningar. Utöver infrastrukturella förändringar, så behöver projektet förhålla sig till höga naturvärden, dåliga markförhållanden och skyfallsproblematik.

Framtagande av granskningshandling till detaljplanen samt systemhandling för allmän plats pågår parallellt. Granskning av detaljplan planeras till Q3 2022. Ett genomförandebeslut kan preliminärt äga rum kring årsskiftet 2022/2023. Förberedande arbeten inför byggstart på allmän plats kan preliminärt inledas under 2025 och entreprenadstart kan då ske under 2026. På grund av projektets komplexitet och de infrastrukturella förändringar som ska till i området dröjer det ett par år av genomförandearbeten inom allmän plats innan de första byggaktörerna kan tillträda inom kvartersmark. Preliminärt beräknas första tillträde inom kvartersmark kunna ske 2028.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Karlsviks strand

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Karlsviks strand redovisar ett positivt nettonuvärde om 10 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 14 tkr/ekvivalent lägenhet⁶.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,97.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 613,4 mnkr, varav 24,3 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Upparbetade utgifter avser främst arbeten med rivning av campingstugor samt ersättning till stugägarna, utredningar, projektering och stadens egna utgifter.

Stadens investeringar i projektet avser flytt samt nyanläggning av gator, utveckling och nyanläggning av parker, omfattande ledningsflyttar, flytt av befintlig fördelningsstation samt ersättning för upphörande av befintlig tomträtt tillhörande fördelningsstationen, nyanläggning av ett torg, ersättning till campingstugeföreningen för befintligt föreningshus samt anläggandet av toaletter, utredning, projektering, och stadens egna utgifter. Delprojektet ska även bekosta en andel av ombyggnationen av trafikplats Larsboda som omfattar ombyggnation av befintliga ramper tillhörande trafikverket, ombyggnad av befintlig Ågesta Brovägsbro samt en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen. Samtliga investeringsutgifter kopplade till trafikplats Larsboda ligger för närvarande i delprojekt Telestaden. I senare skede kommer den del av investeringarna kopplade till trafikplatsen som Karlsviks strand ska stå för flyttas över från delprojekt Telestaden etapp 2. Det kommer att få som konsekvens att Karlsviks strand på totalen får ett nuvärde som hamnar strax under noll. Delprojekt Telestaden etapp 2 kommer i och med detta att få ett nuvärde i balans. För att minska delprojektens utgifter har en gång- och cykelbro som var tänkt att överbrygga Nynäsvägen i delprojektens norra delar utgått. Det planeras nu endast för en ny gång- och cykelkoppling intill befintlig Ågesta Brovägsbro, som är nödvändig för att möjliggöra ombyggnationen av trafikplats Larsboda.

⁶ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 82,4 miljoner, och utgörs av inkomster från de ledningsdragande bolagen. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsändamål beräknas till 625,5 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 491,2 miljoner kronor.

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 590 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar delprojektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Delprojektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ekonomiska osäkerheter Karlsviks strand

Karlsviks strand innebär omfattande infrastrukturella förändringar för att frigöra mark för kommande exploatering. De största ekonomiska riskerna, samt hanteringen av dessa, listas nedan:

- Flytten av de större ledningarna för vatten och dagvatten som innebär provisorier, ett komplext genomförande och en svårkalkylerad kostnad. Risker hanteras genom ett riskpåslag i kalkylen samt skedesplanering som redan är initierad.
- Förskjutningen av Perstorpsvägen och de tillhörande markförstärkningsåtgärderna. Risker hanteras genom ett riskpåslag i kalkylen och genom pågående skedesplanering.
- Flytten av Ellevios fördelningsstation där avtal ännu inte tecknats med Ellevio gällande ersättning samt upphörande av deras befintliga tomträtt. Avtalsförhandlingar pågår och har gjort det under en längre tid. De osäkerheter som kvarstår hanteras genom riskpåslag i kalkylen.
- Ombyggnation av trafikplats Larsboda, där framförallt genomförandet och samordningen med trafikverket utgör risker. Hanteras framförallt genom pågående dialog med Trafikverket.
- Komplex genomförande; som innebär bland annat provisorier för vägar och ledningar, arbeten i närheten av Nynäsvägen, schakt under grundvattennivå, dåliga markförhållanden, etc. Risker hanteras genom pågående skedesplanering, samt ett riskpåslag i kalkylen.

Projektet befinner sig fortfarande i detaljplaneskedet, en risk finns att synpunkter som inkommer under granskningen påverkar exempelvis mängden exploatering och därmed minskar projektets intäkter och inkomster.

De kalkyler som hittills är upprättade över projektets investeringsutgifter togs fram inför att systemhandlingsprojekteringen initierades. Det innebär att det fortfarande finns en hel del osäkerheter kopplade till de kostnadsuppskattningar som ligger till grund för projektet. Dessa osäkerheter hanteras, precis som övriga risker, med ett riskpåslag i kalkylen.