

**Handläggare**  
Margareta Catasús  
08-508 260 62**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-04-14

## **Utökad markanvisning för bostäder inom fastigheterna Farsta 2:1 och Perstorp 2 i Farsta till AB Familjebostäder och Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Reviderat inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Farsta 2:1 och Perstorp 2 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 260 62  
Växel 08-508 276 00  
margareta.catasus@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Daniel Linder  
Enhetschef

## Sammanfattning

Planarbete för nya bostäder pågår för området vid Farsta sjukhem i Farsta sedan några år tillbaka. AB Familjebostäder har tidigare fått markanvisning för 375 hyresrätter och 80 studentlägenheter i området. Under planprocessen har projektet utökats då lämpliga lägen för ytterligare bostäder hittats. AB Familjebostäder föreslås få markanvisning för ytterligare 10 hyresrätter och 135 studentlägenheter. Byggnadsfirman Viktor Hanson föreslås få markanvisning för 120 bostadsrätter. Projektet omfattar totalt 730 lägenheter och en fristående förskola med sex avdelningar samt fyra avdelningar i ett bostadshus. Exploateringen ingår i Tyngdpunkt Farsta och är den första etappen i ett större utbyggnadsområde om cirka 5 000 lägenheter i östra Farsta på Telia-tomten och vid Drevvikens strand.

Marken som anvisas till Familjebostäder AB ska upplåtas med tomträtt. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9400 kr per ljus m<sup>2</sup> BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 59 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 90 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 139 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 86 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2016-03-03.

Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## Bakgrund till markanvisningen

I december 2011 köpte Familjebostäder Farsta sjukhem av Micasa och därefter har verksamheten successivt avvecklats och byggnaderna ska rivas. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB fick samma år en markanvisning norr om sjukhustomten för ca 75 bostadrättslägenheter. Denna markanvisning återtog senare av ekologiska hänsyn. I maj 2013 fick Familjebostäder en markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 375 hyreslägenheter och ca 80 studentlägenheter, där huvuddelen av de nya bostäderna skulle byggas på fastigheten Perstorp 1 (Farsta sjukhem). I samma ärende ingick också att bygga ut den befintliga förskolan på fyra avdelningar till åtta avdelningar. En ny kvartersgata

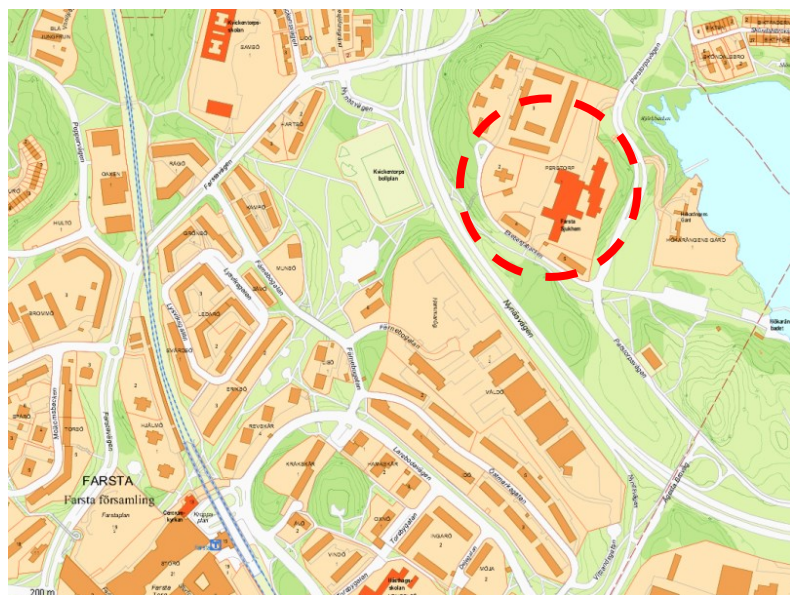
skulle dras genom området. Stadens kostnader bedömdes understiga 10 mnkr och inriktningsbeslutet togs på delegation inom kontoret.

Under planprocessen har antal bostäder ökat till 730 lägenheter, varav 215 är studentlägenheter och 120 är bostadsrätter. Även planområdet har utökats och den nya gatan planeras bli allmän för att i framtiden möjliggöra busstrafik genom området. Perstorpsvägen i planområdets södra del smalnas av och ges bredare gångbanor samt en ny cykelbana. Uppe i området anlägger staden en allmän park i anslutning till en ny förskolebyggnad med sex avdelningar. Ytterligare fyra avdelningar läggs i bottenvåningen på ett av Familjebostädernas bostadshus.

AB Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ytterligare ny bostadsbebyggelse om cirka 10 hyreslägenheter och 135 studentlägenheter i stadsdelen. Bolaget har under de senaste tre åren fått markanvisningar om totalt 2 881 lägenheter varav 610 studentbostäder.

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 120 bostadsrättslägenheter. Bolaget har under de senaste tre åren fått en markanvisning om totalt 250 lägenheter.

För området gäller en detaljplan från 1965 enligt vilken fastigheterna är avsedda för allmänt ändamål (sjukhemmet), barndaghem och park. De befintliga bostäderna i området består av cirka 275 hyresrätter och ett sextiotal bostadsrätter.



Exploateringen ingår i Tyngdpunkt Farsta och är den första etappen i ett större utbyggnadsområde om cirka 5 000 lägenheter i östra Farsta på Telia-tomten och vid Drevvikens strand.

## Tidigare beslut och pågående planarbete



Exploateringsnämnden har anvisat mark till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB år 2011 och AB Familjebostäder år 2013.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2013. Samråd för detaljplanen hölls i december 2015. Samrådsredogörelsen avses redovisas i stadsbyggnadsnämnden i maj 2016. Granskning beräknas till hösten 2016 och antagande till våren 2017.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt 730 lägenheter i flerbostadshus, varav 265 lägenheter innefattas av denna markanvisning. Familjebostäder anvisas mark för ytterligare 10 hyreslägenheter och 135 studentlägenheter och Byggnadsfirman Viktor Hanson AB för 120 bostadsrättslägenheter (ortofoto bil 1).



Utökad markanvisning:  studentbostäder  bostadsrätter

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken för hyresrätterna och studentlägenheterna upplåts med tomträtt och marken för bostadsrätterna säljs.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

För bostadsrätterna förläggs all parkering i underjordiskt garage. För hyresrätterna anordnas merparten av parkeringen under jord och resten ovan mark utmed en kvartersgata.

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9400 kr per ljus m<sup>2</sup> BTA. Expertrådet behandlade ärendet 2016-03-03 (dnr E2015-01534).



*Bilden visar i stora drag projektets utformning.*

Exploateringens 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 fr.o.m. 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 59 mnkr motsvarande 81 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,33 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 90,4 mnkr, varav 1,8 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB beräknas till 86,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 85 mnkr.

Byggherrarna står för plankostnaderna. Staden bekostar anslutningsavgifterna för AB Familjebostäders tomträtter och Byggnadsfirman Viktor Hanson bekostar sina anslutningsavgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 113 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 139 %.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 90,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

---

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

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-2,1	-31,0	-24,6	-30,6	-0,4	-90,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,8</b>	<b>-2,1</b>	<b>-31,0</b>	<b>-24,6</b>	<b>-30,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-90,4</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	86,3	0,0	0,0	0,0	86,3

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	3,9	4,0	4,0	4,0	max 4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,6	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	max -2	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	85,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 85
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>88,9</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>0,3</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-1,1	-1,2	-1,2	-1,2	mellan -1,2 och -1,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,1 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 85 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns fortfarande några faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och

osäkerheter). Projektet innehåller en riskreserv som bedöms täcka identifierade risker.

## Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar för staden i form av nya och ombyggda gator, ny park och omfattande ledningsflyttar bedöms projektet ge ett större överskott. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt den utökade markanvisningen utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Bostadsbebyggelse och lokaler

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- främja en mångfald av upplåtelseformer
- bygga minst 50% hyresrätter med bibehållen lönsamhet
- markanvisa 700 studentlägenheter per år
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- satsa på attraktiva tyngdpunkter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- tidigt planera för förskolor

## Miljö

Kontoret gjorde en tidig miljöbedömning i samband med den första markanvisningen. De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är buller, förekomst av bevarandevärda ekar, dagvattenhantering m.m. En fördjupad naturvärdesinventering kommer att göras.

Bolagen utför och bekostar markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den kommande detaljplanens bestämmelser.



Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, kulturmiljö och hydrologi.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Den mark som föreslås anvisas är i vissa delar kuperad och tillgänglighetsfrågorna studeras under detaljplanprocessen.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. I området byggs en ny fristående förskola med sex avdelningar och ytterligare fyra avdelningar förläggs i ett av de nya bostadshusen. I områdets centrala del anlägger staden en park med naturlek i direkt anslutning till förskolan. Skolbehovet kommer att täckas av planerade utbyggnader av befintliga skolor samt 1-2 nya skolor inom ramen för Tyngdpunkt Farsta.

## Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer detaljplanen kan antas under våren år 2017. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till hösten år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske hösten 2016.

### Risker och osäkerheter

Under plansamrådet ställdes krav på en fördjupad naturvärdesinventering som ska utföras under våren 2016. Denna kan resultera i en minskad exploatering.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen inom ramen för Tyngdpunkt Farsta.

Den centrala parken, närheten till Hökarängsbadet och strandpromenader vid Drevviken och bra kollektivtrafik (buss i området och t-bana från Farsta C) ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende.

## Slut

## Bilagor

1. Ortofoto
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal