

**Handläggare**  
Jesper Skiöld  
08-508 264 54

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-03-08

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till Småa AB, Veidekke Bostad AB, Skolfastigheter i Stockholm AB och Stockholms stads parkerings AB. Larsboda strand. Reviderat inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Farsta 2:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 36 mnkr (inriktningsbeslut)
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom delprojekt Karlsviks strand, del av fastigheterna Farsta 2:1 och Farsta 2:9, till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom delprojekt Karlsviks strand, del av fastigheterna Farsta 2:1 och Farsta 2:9, till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Farsta 2:9, till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom del av fastigheten Farsta 2:1 till, Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
6. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringsanläggning inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Farsta 2:9, till

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 54  
Växel 08-508 276 00  
jesper.skiold@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Stockholms Stads Parkerings AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

## Sammanfattning

Området Larsboda strand, i Farstas östra del, består till stora delar av icke-detaljplanelagd mark och industrimark. Under 2011 antog exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut om att området vid Drevviken skulle bebyggas med cirka 360 bostäder varav cirka 80 i småhus. Efter att Farsta pekats ut som tyngdpunkt i stadens nuvarande översiktsplan *Promenadstaden*, och som ett av fyra fokusområden i utställningsversionen av ny översiktsplanen, har det tydligt framhållits att stadsdelen är prioriterad för framtida stadsutveckling. Gällande mål inom det antagna programmet för Tyngdpunkt Farsta, om att bygga 8 000 bostäder i Farsta till år 2030, medför ett utökat behov av att samordna planeringen och ta ett sammanhållet inriktningsbeslut för berörda projekt.

Det reviderade inriktningsbeslutet för Larsboda strand inkluderar fem delprojekt. Totalt innefattar de ingående projekten en pågående planering om cirka 3 500 nya bostäder och 50 000 kvm kommersiella lokaler, skolor, förskolor och kontor. Av dessa planeras cirka 1 300 bostäder och cirka 15 000 kvm kommersiella lokaler på stadens mark. Övrig exploatering sker på enskild mark. Planeringen ska bidra till att vända Farsta mot Drevvikens strand, sammanbinda Farsta med Sköndal, genom att minska Nynäsvägens barriäreffekt samt tillgängliggöra stadsdelens natur och utvecklade parkområden. Berörda projekt befinner sig i olika planeringsskeden.

Inom ett av delprojekten, Karlsviks strand, föreslås markanvisning ske till Veidekke Bostad AB och Småa AB om ca 100 bostadsrätter vardera. Vidare föreslås Skolfastigheter i Stockholm AB erhålla markanvisning för skola och förskola samt

Stockholm Stads Parkering AB erhålla markanvisning för parkeringsanläggningar.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 118 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 948 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 100 mnkr. Inkomsterna är beräknade dels utifrån förhandlade överenskommelser med markanvisade byggherrar och dels utifrån försiktiga bedömningar av marknadsvärden för ännu ej markanvisade områden.

Start-PM finns och planprocess har initierats för berörda exploateringsprojekt. Närmare innehåll och utformning kommer i berörda delar att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## **Bakgrund**

Farsta har en historisk grund i 1950- och 1960-talets stadsplanering med ambitionen att forma en stadsdel innehållande arbete, bostäder och centrumfunktioner. Karaktäristiskt för stadsdelen är dess höga bilframkomlighet, det regionala centrumet, närheten till stora naturområden och en variation av byggnader och bebyggelsestrukturer som i begränsad omfattning kompletterats genom åren.

Området Larsboda strand, i Farstas östra del, består till stora delar av icke-detaljplanelagd mark och industrimark.

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett program för Larsboda strand 2010-06-23 (Dnr 2007-04025) vilket föreslog en blandning av småhus och flerbostadshus inom området. I samband med att programmet antogs fattade exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut 2011-01-20 om att området vid Drevviken ska bebyggas med cirka 360 lägenheter varav cirka 80 i småhus (Dnr E2010-513-01514).

Till följd av att Farsta därefter pekades ut som tyngdpunkt i stadens översiktsplan *Promenadstaden*, lagakraftvunnen 2012, initierades ett programarbete för hela Tyngdpunkt Farsta vilket



- Vänd Farsta mot sjöarna och
- Utveckla Farstastråket och strandpromenader

## Övergripande målsättningar för Larsboda strand

Syftet med projektet är att utveckla berörd del av Farsta enligt planeringsprincipen att vända Farsta mot sjöarna, vilket för berört område innebär att koppla samman stadsdelens bebyggelse och utvecklade parker till Drevvikens strandområde. Projektet medför att drygt 3 500 bostäder för cirka 7 500 invånare planeras inom fokusområdets östra del. Pågående planering svarar väl mot såväl stadens vision som programmets intentioner.

Genomförande av projektet väntas resultera i en komplett stadsdel för alla, med ett stort och varierat utbud av bostäder, goda kommunikationer, närhet till urbana kvaliteter, natur och vatten. Utvecklingen av området ska bidra till att stärka den lokala servicen med skola, förskola och handel, förbättra kopplingen mellan Farsta och Sköndal och låta Farstastråket binda samman området med centrum och Magelungen. Ytor som idag störs av buller, upplevs privatiserade och har karaktären av impediment ska omvandlas till allmänna stråk, tillgängliga parker och torg i anslutning till att området förtätas.

## Delprojekt inom Larsboda strand

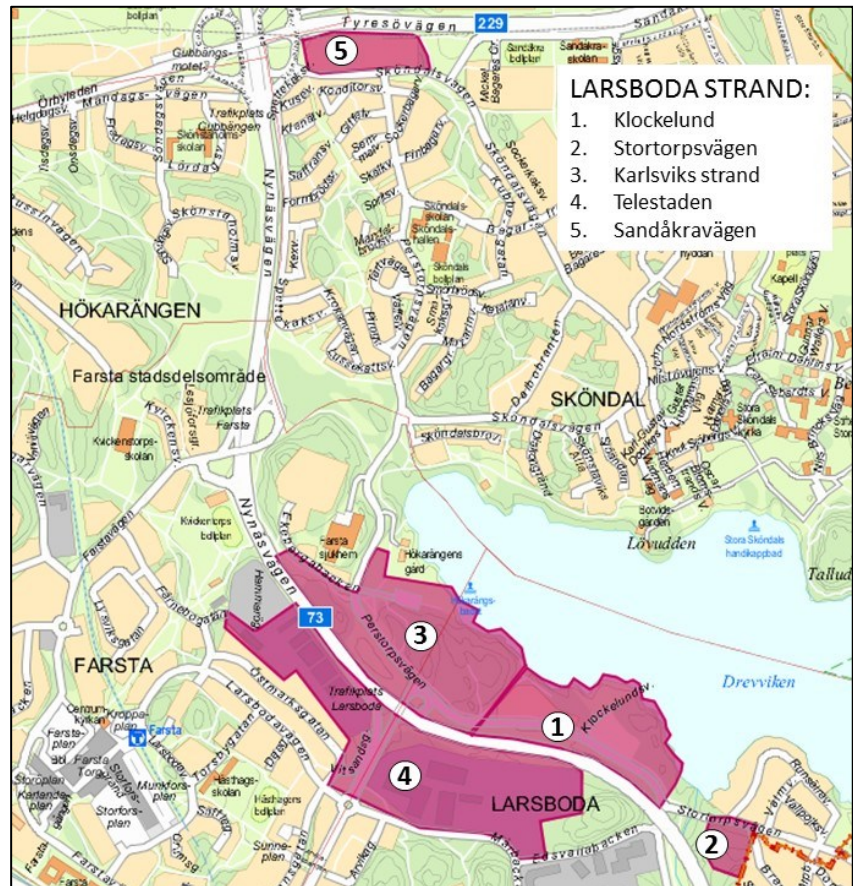
Projektet syftar till att sammantaget möjliggöra drygt 3 500 bostäder, nya skolor, förskolor, infrastruktur för förbättrad kollektivtrafik samt lokaler för butiker och verksamheter i anslutning till trafikplatsen i Larsboda. De samtida planprocesserna har medfört ett behov av utökad samordning avseende gemensamt berörda anläggningar och genomförande.

Projektet Larsboda strand inkluderar fem delprojekt:

- Klockelund
- Stortorpsvägen
- Karlsviks strand
- Telestaden
- Sandåkravägen

## Geografiskt område

De fem delprojekten inom Larsboda strand ligger i anslutning till eller berörs direkt av trafikplats Larsboda och omkringliggande markområden i Farstas östra delar invid sjön Drevviken. För geografisk utbredning se Figur 2.



Figur 2: Karta övre de fem delprojekt som ingår i projektet Larsboda strand

Fyra av delprojekten ligger i nära anslutning till trafikplats Larsboda och Nynäsvägen. Det femte delprojektet ligger i norra Sköndal, strax sydöst om trafikplats Gubbängen. Projektet är direkt kopplat till pågående planering i området genom att det inkluderar en ny detaljplan för bl.a. handelsändamål, vilken möjliggör flytt av Plantagens verksamhet i Klockelund.

Inom berört område bor idag endast en handfull personer i friliggande hus längs Drevvikens strand. Härutöver finns ett antal kolonistugor söder om Hökarängsbadet vilka främst nyttjas sommartid. Området inkluderar vidare Telias tidigare verksamhetsområde. I övrigt präglas området till stor del av delvis otillgängligt naturområde samt bullerutsatta impedimentytor i anslutning till Nynäsvägen.

## Tidigare beslut

Vid sammanträdet 2011-01-20 fattade exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut för utveckling av området kring Larsboda strand samt markanvisning om 360 bostäder. Berört område för

planerad exploatering enligt det inriktningsbeslut som fattades 2011 framgår i Figur 3.



Figur 3: Utbyggnadsförslag enligt inriktningsbeslut från 2011 för Larsboda strand

Inom delprojekt *Klockelund* och *Stortorpsvägen* har planeringsprocessen pågått i varierande omfattning sedan 2011. Detaljplan för *Klockelund* godkändes i Stadsbyggnadsnämnden i december 2017. Detaljplanen för *Stortorpsvägen* planeras att gå upp för antagande under våren 2018. *Sandåkravägen* är en lagakraftvunnen detaljplan för vilken exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut i december 2017. För *Karlsviks strand* har förberedande arbeten för att kunna initiera arbetet med en detaljplan pågått sedan mark anvisades för småhus 2011. För delprojektet har, liksom för *Telestaden*, detaljplanarbetet initierats och underlag för en samrådshandling är under framtagande.

Tidigare direkt berörda beslut för området inkluderar följande:

Datum	Dnr	Nämnd	Beskrivning
2010-01-21	E2009-513-02057	EXPLN	Markanvisning för Plantagen Sverige AB inom Sköndal 2:1
2010-06-23	2007-04025	SBN	Planprogram Larsboda strand
2011-01-20	E2010-513-01514	EXPLN	Inriktningsbeslut Larsboda strand samt markanvisning till Botrygg Bygg AB, Veidekke Bostad AB och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB
2011-02-17	E2009-513-00638	EXPLN	Markanvisning Axfood Sverige AB inom Sköndal 2:1

2011-08-25	E2010-513-01514	EXPLN	Markanvisning inom Larsboda strand till Besqab Projektutveckling AB, AB Familjebostäder, Folkhem Produktion AB, SMÅÅ AB, Sundhem AB och Wallenstam AB.
2014-09-11	2010-11650-54	SBN	Beslut om att anta detaljplan för del av Sköndal 2:1
2015-08-20	2012-13613	SBN	Start-PM Karlsviks strand
2015-08-20	2011-15589	SBN	Start-PM Klockelund
2015-08-20	2013-01114	SBN	Start-PM Stortorpsvägen
2016-02-22	2014-13908	SBN	Start-PM för Telestaden
2016-06-16	2012-09102-53	SBN	Program för Tyngdpunkt Farsta
2016-06-09	E2016 - 01578	EXPLN	Delgenomförandebeslut för Larsboda strand gällande förberedande arbeten. Markanvisning för parkeringshus till Stockholm Parkering AB samt för förråd till 24Storage AB.
2017-02-16	E2017-02695	EXPLN	Utredningsbeslut Telestaden
2017-10-12	E2017-03498	EXPLN	Delgenomförandebeslut på delegation för rivning av campingstugor i Karlsvik strand till förmån för bostäder och allmän park.
2017-12-07	E2017-04040	EXPLN	Genomförandebeslut Sandåkravägen
2017-12-12	2011-15589	SBN	Beslut att godkänna detaljplan Larsboda 2:3 mfl (Klockelund)

## Lägesredovisning

Inriktningsbeslutet för Larsboda strand innefattar fem stycken exploateringsprojekt vilka i detta tjänsteutlåtande benämns som *delprojekt*. Dessa beskrivs nedan avseende uppskattat antal bostadsrätter (BR) och hyresrätter (HR) samt aktuellt skede för detaljplan och avtal.





DELPROJEKT	Uppskattat antal		Skede
	BR	HR	
<b>Klockelund</b>	272	213	Godkänd dp i SBN december 2017. Antagande och genomförandebeslut planeras till Q2 2018. Preliminär byggstart 2019.
<b>Stortorpsvägen</b>	20		Granskning och antagande planeras till Q2 2018. Preliminär byggstart 2018/19.
<b>Karlsviks strand</b>	385	165	Samråd planeras till Q1 2019.
<b>Telestaden</b>			Utredningsbeslut 2017. Samråd planeras till ca Q1 2019. Upplåtelseform på enskild mark är osäker. Förhandlingar om föravtal och markanvisning pågår.
- Stadens mark	250	-	
- Enskild mark	Ca 2 250		
<b>Sandåkravägen</b>	-	-	Lagakraftvunnen dp för handel. Genomförandebeslut december 2017.
<b>TOTALT</b>	<b>Ca 3 500</b> (varav drygt 1 300 på stadens mark)		

För stadens del kommer Larsboda strand att innebära stora investeringar på allmän platsmark, främst avseende att utveckla befintligt gatunät och stadsdelens parker. Dessa investeringar medför bl.a. att överbygga Nynäsvägens barriärverkan med en ombyggd trafikplats samt två nya planskilda gång- och cykelpassager. Här inkluderas även bullerdämpande åtgärder och dagvattenanläggningar för minskad påverkan på berörd recipient. Utgifterna för fortsatt utredning inom inriktningsbeslutet omfattar framtagande av nödvändiga utredningar, projektering och systemhandling för berörda delprojekt inför kommande genomförandebeslut.

Kontoret redovisar nedan en sammanställning av läget inom respektive delprojekt:

## Klockelund

Klockelund (dp Larsboda 2:3 m.fl.) innebär att mark för odlingslotter och växthusverksamhet omvandlas till ett bostadsområde med cirka 480 bostäder i flerfamiljshus, en förskola, en lagerlokal, parkeringshus och anläggande av en strandpark som en utvecklad del av Farstastråket. Härutöver avses Perstorpsvägen omvandlas till en stadsgata och förutsättningar medges 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.

Aktuellt planeringsläge för projekt Klockelund innebär att exploateringsavtal tecknas med fem byggaktörer för bostadshus samt 24Storage och Stockholm parkering under första kvartalet 2018 med avsikten att ta ett genomförandebeslut under Q2 2018. För illustration över planerad exploatering se Figur 4.



Figur 4: Illustrationsplan för detaljplan detaljplanen Larsboda 2.3 m.fl. (Klockelund)

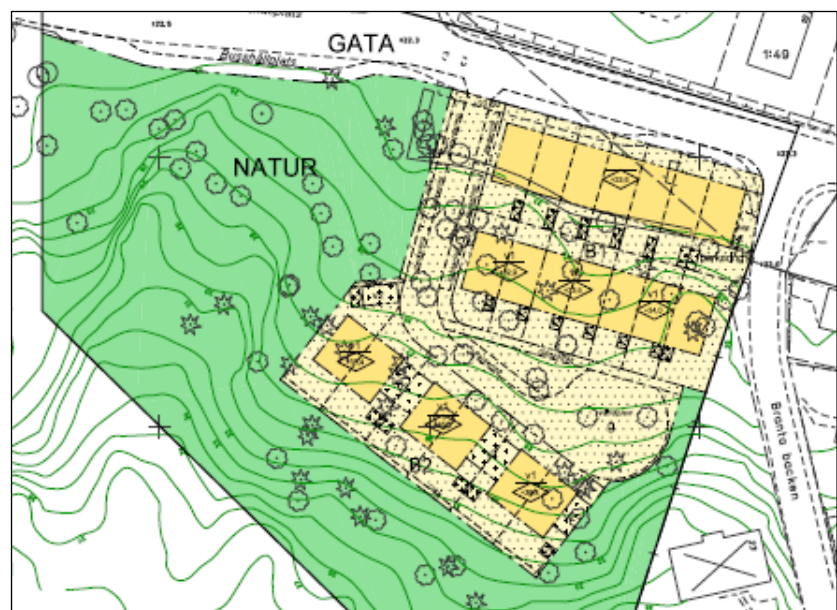
### Inom Klockelund

- 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

### Stortorpsvägen

Besqab Projektutveckling AB anvisades mark inom projekt Stortorpsvägen år 2011 tillsammans med Familjebostäder, som inte har kunnat medges utrymme inom planområdet.

Stortorpsvägen inrymmer idag cirka 20 radhus samt parhus. Marken kommer att överlätas med äganderätt. Detaljplanen har varit ute på samråd. Granskning och antagande beräknas ske under Q2 2018. Projektet är lokaliserat till ett område som i dagsläget till övervägande del består 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. För att möjliggöra exploateringen förvärvar staden en bit mark av Huddinge Kommun. Se Figur 5.



Figur 5: Utsnitt ur samrådsversionen av plankartan för Stortorpsvägen

## Telestaden

Telestaden inkluderar utveckling av enskild mark för bostäder inom fastighet som tidigare huserade Telias huvudkontor samt viss mark inom stadens ägo. Det av fastighetsägarna Rikshem och Ikano samägda utvecklingsbolaget Farsta Stadsutveckling AB har ansökt om planändring med målsättningen att ändra användningen till främst bostadsändamål men även kommersiella lokaler, kontor, skolor, förskolor, parker, torg och gator. Inom planområdet ingår mark som staden äger motsvarande cirka 20 % av planens totala area.

Inriktningsbeslutet inkluderar stadens del av projekt Telestaden. Avsikten är att stadens mark ska planläggas för bostäder, handel, arbetsplatser, en skola samt trafikanläggningar, torgytor och parkmark. Projektet kan komma att belastas med en del av kostnaderna för nya broar, ny gata, ledningsflytt och ombyggnad av Larsboda trafikplats.

Utredningsarbete och förhandling avseende markanvisning av stadens mark pågår. Om överenskommelse kan ske avser exploateringskontoret återkomma till nämnden med förslag, preliminärt under Q2 2018.

## 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 medför förutsättningar för att Plantagen ska evakueras från fastigheten Klockelund 1 i Farsta samt att Axfood evakuerats 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.

## Karlsviks strand

Delområdet Karlsviks strand finns beskrivet mer i detalj under rubriken ”Markanvisning Karlsviks strand” längre ned i detta dokument. Inom delprojektet planeras det för cirka 550 bostäder, service, 2 förskolor, en f-6 skola och en strandpark längs Drevviken. Boendeparkering inom området planeras att ske genom s.k. parkeringsköp. Möjligheterna för att anlägga en friluftsgård vid Hökarängsbadet utreds tillsammans med fastighetskontoret.

För att möjliggöra den nya bebyggelsen behöver en fördelningsstation, en dagvattenledning och en huvudvattenledning omlokaliseras, Perstorpsvägen förskjuts närmare Nynäsvägen, trafikplats Larsboda byggs om, en ny gång- och cykelkoppling tillkommer för att minska Nynäsvägens barriäreffekt och en mindre andel av campingstugorna inom området rivs.

Campingstugeområdet inom Karlsviks strand bestod ursprungligen av 84 campingstugor. Varje campingstugeägare hade individuella arrendeavtal med staden om ca 10 kvm mark. Efter en längre dialog mellan staden och Hökarängens friluftsförening, som representerar stugägarna i området, tecknades i början av 2017 ett intentionsavtal mellan föreningen och exploateringskontoret. Avtalet tydliggör en intention om att bevara en betydande del av befintliga stugor och utveckla området till ett kolonistugeområde, i enighet med vad som anges i programmet för Tyngdpunkt Farsta. I juni 2017 tecknades avtal om uppsägning av de individuella arrendena och en överenskommelse om att ett nytt arrendeavtal ska tecknas mellan föreningen och Farsta stadsdelsnämnd för de stugor som bevaras.

Inom området kommer 50 stugor att bevaras och 5 nya stugtomter tillkommer inom bevarandedelen. Totalt kommer campingstugeområdet inkludera 55 stugor. Av ursprungliga 84 stugor har 34 stugor antingen brunnit ned eller kommer att rivas under Q1 2018 och Q3 2019, i överenskommelse med stugägarna. Stugägare till de stugor som ska rivas har erbjudits möjligheten att bo kvar i två år. För stugor som rivs utgår en ersättning på 40 000 kronor till berörda stugägare. Exploateringsnämnden fattade ett delgenomförandebeslut om att påbörja rivning och utbetala ersättning till berörda stugägare 2017-09-29 (Dnr E2017-03498).

## Markanvisning Karlsviks strand

Inom delområde Karlsviks strand föreslås i detta ärende nya markanvisningar om sammanlagt 200 bostadsrätter, en f-6 skola, en förskola och gemensamma parkeringsanläggningar. Markanvisningsförslaget överensstämmer med planerna i det godkända programmet för Tyngdpunkt Farsta. Projektet utgör en del i det nämnda programmets mål; att koppla samman Farstas centrala delar med Drevviken, Perstorp och Sköndal. Totalt bedöms cirka 550 bostäder inrymmas inom området. En andra etapp av markanvisningar kommer att ske under 2018.

### *Bakgrund till markanvisningen*

Området Karlsviks strand består i dagsläget till stor del av icke planlagd mark. Inom det befintliga området finns Hökarängsbadet, ett campingstugeområde, en fördelningsstation samt orörd naturmark. Se Figur 6. I angränsande Perstorp finns ett par flerfamiljshus och ett fåtal personer bor i friliggande hus längs Drevvikens strand i dagsläget.



Figur 6: Karta över området Karlsvik strand i Farsta

Exploateringsnämnden beslutade 2011-08-25, inom projekt Larsboda strand, att markanvisa till Småa AB inom det område som idag utgör Karlsviks strand. Småa AB erhöll då en markanvisning om cirka 40 småhus. I gällande översiktsplan och i programmet för Tyngdpunkt Farsta (Dnr 2012-09102-53) föreslogs sedan en högre grad av exploatering inom Karlsviks strand. Småhus var därmed inte längre aktuellt inom området.

Start-PM för planläggning av Karlsviks strand följer programmet för Tyngdpunkt Farsta och föreslår att ca 700 lägenheter i flerfamiljshus ska byggas inom området. Sedan Start-PM antogs av stadsbyggnadsnämnden har det tillkommit en F-6 skola inom området vilket resulterat i att det nu planeras för cirka 550 bostäder, service, 2 förskolor och en strandpark längs Drevviken. Skolan är nödvändig för att försörja Karlsviks strand och intilliggande projekt med skolplatser men innebär att stadens inkomster i delprojekt Karlsviks strand reduceras. Härutöver utreds möjligheten för att anlägga en friluftsgård vid Hökarängsbadet.

För att möjliggöra den nya bebyggelsen behöver en fördelningsstation för el, en dagvattenledning och en huvudvattenledning omlokaliseras, Perstorpsvägen förskjuts närmare Nynäsvägen, trafikplats Larsboda byggs om, en ny gång- och cykelkoppling tillkommer för att minska Nynäsvägens barriäreffekt och en mindre andel av campingstugorna inom området rivs.

Veidekke Bostad AB (fortsättningsvis kallad Veidekke) och Småa AB (fortsättningsvis kallad Småa) föreslås erhålla varsin direktanvisning inom området Karlsviks strand.

Småa föreslås erhålla markanvisning om cirka 100 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Småas tidigare markanvisningen för småhus är inte längre aktuell då inriktningen ändrats till flerfamiljshus. Småa har sedan 2011 fått markanvisningar om totalt 444 lägenheter i Stockholm.

Veidekke vann en markanvisningstävling inom det direkt angränsande delprojektet Klockelund år 2011 men till följd av länsstyrelsens bedömning av projektets strandskyddsområde kunde den delen av projektet inte genomföras. Veidekke föreslås som ersättning erhålla en markanvisning om cirka 100 lägenheter som upplåts med bostadsrätt inom Karlsviks strand. Veidekke har sedan 2011 fått markanvisningar om totalt 518 lägenheter i Stockholm.

Markanvisningarnas exakta lägen inom Karlsviks strand är i detta skede inte bestämda. Detta kommer ske när bebyggelsestrukturen har fastslagits.

De båda bolagen bedöms besitta en god genomförandekapacitet vilket eftersträvas i enighet med stadens gällande markanvisningspolicy.

Exploateringsnämnden har tidigare anvisat mark för bostäder till följande bolag inom Larsboda strand:

- Folkhem Produktion AB
- Wallenstam AB
- Sundhem AB
- Veidekke Bostad AB
- Botrygg Bygg AB
- Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB
- Besqab Projektutveckling AB
- Småa AB
- AB Familjebostäder

Det har inkommit 12 markanvisningsansökningar gällande bostäder inom området som utgör Karlsviks strand.

Det råder en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i delprojekt Karlsviks strands närområde. Andelen äganderättslägenheter är 3%, andelen bostadsrätter 51% och andelen hyresrätter 46%. Lägenhetsstorlekarna 2-3 rum och kök är dominerande.

Inom delområde Karlsviks strand har även Skolfastigheter i Stockholm AB inkommit med ansökan om markanvisning för skola samt förskola och Stockholms Stads Parkering har inkommit med en ansökan gällande en parkeringsanläggning.

Totalt kommer Karlsviks strand att inrymma cirka 550 lägenheter. När arbetet med bebyggelsestrukturen har kommit längre kommer en andra markanvisningsetapp att äga rum. Det är fortfarande inte fastställt hur fördelningen bostadsrätter/hyresrätter kommer att se ut. I lönsamhetskalkylen görs dock antagandet att fördelningen är 70% bostadsrätter och 30% hyresrätter för att nå en rimlig genomförandeekonomi.

Fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter i det befintliga beståndet är jämn i delprojektets närområde. Även i de nybyggnadsområden som angränsar till projektet (Perstorp, Klockelund, Stortorpsvägen och Våldö 7) upplåts 57% som hyresrätter och 43% som bostadsrätter.



Utöver Småa och Veidekke föreslås Skolfastigheter i Stockholm AB erhålla markanvisning för en f-6 skola samt en friliggande förskola inom delområdet Karlsviks strand. Vidare föreslås Stockholm Stads Parkerings AB erhålla markanvisning på två platser inom området för gemensamma parkeringsanläggningar. Den ena parkeringsanläggningen utgörs av ett parkeringsgarage som placeras under skolan. Den andra parkeringsanläggningen uppförs i form av ett parkeringshus ovan jord. Mark för anvisning framgår i Figur 7. Ellevio AB har en befintlig fördelningsstation inom delområde Karlsviks strand. Fördelningsstationen avses omlokaliseras och integreras med det nya parkeringshuset.



Figur 7: Mark anvisas för skola, förskola och parkering.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken för skola, förskola och parkeringsanläggningar upplåts med tomträtt och marken för bostadsrätter säljs.

Småa och Veidekke ska efter fastighetsbildning förvärva sina respektive delar av exploateringsområdet. Eftersom byggaktörerna inte tilldelas en specifik plats inom området i samband med markanvisningen tillämpas följande prissättning beroende på vilken del av området de tilldelas efter genomfört skissarbete:

Markvärdet för bostäder kommer att delas in i tre nivåer baserat på bebyggelsens plats, se Figur 8. Pris för de huskroppar som huvudsakligen ligger inom de rödmarkerade områdena är **13 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA**. Pris för de huskroppar som huvudsakligen ligger inom de blåmarkerade områdena är **11 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA**. Pris för de huskroppar som huvudsakligen ligger inom de gulmarkerade områdena är **10 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA**. Markvärdet för lokaler är 3 300 kr/m<sup>2</sup> BTA. Priset är bestämt i prisläge 2017-11 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Expertrådet behandlar ärendet med *Dnr E2017-02855* 2018-03-01.



Figur 8: Karta över markpriszoner

Tomträttsavgälden för skolan är bestämd till 125 kr/m<sup>2</sup> BTA och avgälden för garageplatser är bestämd till 1 200kr/plats och år. Värdetidpunkten är 2018-01-01. Expertrådet har behandlat ärendet med *Dnr E2017-04498* 2018-01-25. Överenskommelse om tomträttsavgälden för förskolan ska träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdemetoden och vilka budgetkonsekvenser

projektet medför. Exploateringsnämnden tar ställning kring ett reviderat inriktningsbeslut då projektet har ändrats väsentligt i omfattning sedan 2011. Till följd av projektets omfattning krävs att inriktningsbeslutet hanteras i kommunfullmäktige, trots att ärendet inte hanterats där tidigare.

Det nuvarande inriktningsbeslutet för Larsboda strand omfattar ett uppdrag att utreda planeringen för projektet på upp till 15 mnkr. Medel som nu är upparbetade. Förväntade kostnader inför genomförandebeslut i berörda delprojekt avser fortsatta utredningar och projektering för projekten fram till antagna planer, vilket inklusive nedlagda kostnader förväntas uppgå till sammantaget 36 mnkr.

### Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projekt Larsboda strand

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 118 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 31 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,68.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 948,4 mnkr, varav 29,7 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar, tidig projektering och stadens egen tid inom delprojekten Klockelund och Stortorpsvägen.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsbebyggelse har beräknas till 1 100,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 019,5 mnkr.

---

<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).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet på stadens mark beräknas uppgå till 216 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 %. Se Bilaga 1.

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

## Budgetkonsekvenser Larsboda strand

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 948,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-29,7	-35,0	-48,1	-183,9	-254,5	-397,1	-948,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-29,7</b>	<b>-35,0</b>	<b>-48,1</b>	<b>-183,9</b>	<b>-254,5</b>	<b>-397,1</b>	<b>-948,4</b>
Försäljningsinkomst	0,0	129,5	0,0	394,8	111,7	464,4	1 100,3

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,3	3,3	3,3	max 4,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -17,6	år 2030
Reavinster/förluster	126,0	0,0	362,9	86,7	443,9	0,0	totalt 1019,5
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>126,0</b>	<b>0,0</b>	<b>363,2</b>	<b>89,9</b>	<b>447,2</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,5	-0,5	-1,2	-1,9	-2,7	mellan -2,7 och -3,6	

Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 3,3	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,7</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 6,9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 24,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 019,5 mnkr.

I vilken omfattning som projektet påverkar framtida drift- och underhållskostnader är svårt att bedöma i detta skede med hänsyn till dels att nya anläggningar tillkommer och dels att gamla anläggningar byggs om.

### Påverkan på övriga nämnder

Projektet påverkar också andra förvaltningar och bolag inom staden. Utbildningsförvaltningen påverkas med nybyggnad av nya grundskolor. Fastighetskontoret påverkas av att en friluftsgård utreds i anslutning till Hökarängsbadet. Investeringskostnaderna för tre nya grundskolor och en friluftsgård beräknas uppgå till cirka 807 mnkr.

En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på cirka 2,1 mdkr. Se Bilaga 2. Friliggande förskolor bedöms tillkomma och preliminärt byggas av Sisab, men i huvudsak kommer förskolorna att inrymmas i bostadskvarterens bottenvåningar. Kostnader för förskolor är inte med i denna kalkyl.

### Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Klockelund

Kontoret redovisar nedan övergripande de ekonomiska konsekvenserna för respektive delprojekt:

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Klockelund redovisar ett positivt nettonuvärde om 77 mnkr motsvarande 140 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>2</sup>.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,72.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 241 mnkr, varav 28,1 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Upparbetade utgifter avser främst flytt av odlingslotter, utredningar, tidig projektering och stadens egna kostnader.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 289 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 265 mnkr.

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 386 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar delprojektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Delprojektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 %.

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

## Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Stortorpsvägen

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 28 mnkr motsvarande 979 tkr/ekvivalent lägenhet .

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,63.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 5,7 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Delprojekt Stortorpsvägen ingick tidigare i delprojekt Klockelund, så en del av de redan nedlagda utgifterna för delprojekt Stortorpsvägen redovisas därmed i lönsamhetskalkylen för Klockelund. De sammanlagda utgifterna avser främst förvärv av mark, flytt av busshållplats, flytt av

---

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

övergångsställe, röjning i den naturmark som bevaras, eventuell marksanering och förlängning av strandparken längs Drevviken

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 36,0 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 35,7 mnkr.

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 192 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar delprojektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Delprojektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 443 %.

### Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Telestaden

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 tidiga skede positivt nettonuvärde om 7 mnkr motsvarande 3 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>3</sup>.

Kalkylen baseras på att marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till cirka 2,03.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 200 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsbebyggelse beräknas till 217 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 217 mnkr.

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 67 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar delprojektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Delprojektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 %.

---

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

## Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Sandåkravägen

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 31 mnkr motsvarande 114 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>4</sup>.

Marken har sålts. Exploateringsgraden uppgår till 1,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 39,5 mnkr, varav 0,6 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kontorets nedlagda tid.

Försäljningsinkomster som avser mark för handelsändamål uppgår till 93,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 93 mnkr.

Exploatören för handel på fastigheten bekostar anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet själva.

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 137 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar delprojektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Delprojektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 149 %.

## Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för delprojekt Karlsviks strand

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 21 mnkr motsvarande 28 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>5</sup>.

Marken kommer att upplåtas dels med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,00.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 462,2 mnkr, varav 0,8 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Delprojekt Karlsviks strand ingick tidigare i delprojekt Klockelund, så en del av de redan nedlagda utgifterna för delprojekt Karlsviks strand redovisas därmed i

---

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

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



lönsamhetskalkylen för Klockelund. De sammanlagda utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, flytt av fördelningsstation, ombyggnation av berörd del av trafikplats samt en ny gång- och cykelkoppling över Nynäsvägen.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 464,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 359,6 mnkr.

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 536 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar delprojektets nettoutgifter exklusive redan nedlagda utgifter. Delprojektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 105 %.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets utformning och exploateringsgraden (se även Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens sammanlagda utgifter och intäkter i projektet.

Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenser som beskrivs ovan är baserade på ett medelscenario med avseende på förväntat antal bostäder i delprojekten, redovisad fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter samt erfarenhetsbaserade antaganden avseende kostnadsfördelning av nyinvesteringar mellan berörda aktörer. Exploateringsgraden, upplåtelseformer och fördjupade analyser över nödvändiga följdinvesteringar har stor inverkan på projektets ekonomi. För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts. Inkomsterna utgörs av markförsäljning och tomträttsavgälder vars storlek dels beror på utvecklingen av markpriset i området över tid och dels på fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelser.

Delprojekten har kommit olika långt i planarbetet, från delprojekt i inledande skedet av planprocessen till antagen detaljplan. Därav finns det en stor spridning i hur väl bearbetade de underlag som ligger till grund för kostnadsbedömningarna är, vilket påverkar osäkerheten i uppskattningarna. Antagandena kan komma att behöva revideras i och med att fördjupade kunskaper av genomförandet erhålls.

## **Ekonomiska osäkerheter per delprojekt**

### *Klockelund*

Beräknade utgifter baseras på en extern kalkyl av ingående anläggningar inom framtagna systemhandling. Områdets komplexitet med närhet till tunga infrastrukturanläggningar medför dock att merkostnader i form av så kallade försvarsåtgärder för befintliga anläggningar kan förväntas. Tidplanen och förutsättningar för ett enhetligt genomförande är en osäkerhet som kan komma att påverka utgifterna. Kalkylen innehåller en reserv för dessa bedömda osäkerheter. Härutöver kan markpriset förändras fram till tidpunkten för försäljning. I kalkylen har bedömda risker beaktats i möjligaste mån.

### *Stortorpsvägen*

Staden har i dagsläget inte upprättat några systemhandlingar för allmän plats i projekt Stortorpsvägen då projektet innebär relativt begränsade åtaganden för staden. Osäkerheter därav har beaktats i kalkylen. En osäkerhet i projektet rör eventuell markförorening. En markundersökning kommer att genomföras under 2018 och kostnaden för eventuell marksanering finns inkluderad i investeringsbudgeten.

### *Telestaden*

Med hänsyn till det tidiga skedet har en försiktig bedömning av förväntade intäkter från tillkommande byggrätter gjorts utifrån att marken väntas säljas för att möjliggöra bostadsrätter. Bedömning av förväntade utgifter är beräknade med en relativt hög reservation för osäkerheter i syfte att kompensera för idag okända kostnader.

En avgörande fråga för projektets planering har varit förutsättningar för att tillskapa två fullstora skolor inom planområdet, i enlighet med framtagna program för Tyngdpunkt Farsta. Initierad planering har påvisat svårigheter att inrymma fullstora skolor på aktuella tomter vilket medför att gällande planeringsläge inkluderar två skolfastigheter med cirka 500 respektive 600 elever per skola inom planområdet. Med hänsyn till att enskild mark påverkas finns osäkerheter avseende förutsättningar för genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser. Inom stadens sammantagna kostnader ingår förväntningar kring ersättningsnivåer för marköverföring av skolfastigheter. Kontoret för löpande dialog med utbildningsförvaltningen, Sisab, stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret och berörd fastighetsägare i frågan.

### *Sandåkravägen*

För delprojekt Sandåkravägen har ett genomförandebeslut fattats i december 2017. Kontoret anser att det finns förhållandevis god kunskap kring förväntade inkomster och utgifter. Den mest betydande ekonomiska osäkerheten inom projektet är stadens förväntade kostnader för ledningsomläggning, vilken löpande kommer att följas upp.

### *Karlsviks strand*

Inom Karlsviks strand står en fördelningsstation som ska omlokaliseras för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Skulle planarbetet dra ut på tiden finns en risk för att ingående komponenter i fördelningsstationen börjar haverera vilket kan medföra ökade kostnader. Detta har i rimlig omfattning beaktas i kalkylen.

Genom Karlsviks strand löper också en huvudvattenledning samt en stor dagvattenledning. För att möjliggöra den nya bebyggelsen kommer dessa ledningar behöva omlokaliseras.

Ledningsomläggning utgör dels en ekonomisk risk, men är även riskfylld sett till samordning och genomförande. Risken beaktas dels genom ett osäkerhetspåslag i lönsamhetskalkylen samt genom att samordnings- och genomförandesvårigheterna uppmärksammas tidigt i projektet.

## **Slutsats ekonomi**

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för Larsboda strand som helhet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Projektet har i detta skede ett positivt nettonuvärde men det finns osäkerheter i framförallt de delprojekt som är i ett tidigt skede av processen. Övergripande har förutsättningarna för projektets totala ekonomi bedöms vara goda trots omfattande investeringar i allmän platsmark.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

## **Bostadsbebyggelse**

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 9 000 lägenheter under 2018

- bygga 140 000 bostäder till 2030
- markanvisa 4 500 hyresrätter under 2018
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- vända Farsta mot sjöarna (program)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter/fokusområden (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser totalt cirka 3 500 bostäder vara cirka 1 300 bostäder på stadens mark. Av dessa förväntas cirka 930 uppföras som bostadsrätt och 380 lägenheter uppföras som hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Farsta i dag finns cirka 10 000 lägenheter med en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter.

## Lokaler

Området kommer att behöva en utbyggnad av cirka 40 nya förskoleavdelningar. Pågående planering medför att det i området behöver uppföras tre nya grundskolor. Berörda skol- och förskolelokaliseringar utreds i samråd med utbildningsförvaltningen, Sisab och stadsbyggnadskontoret inom delprojektet.

I området kommer det att utvecklas lokaler i bottenvåningar för handels- eller centrumändamål. Störst potential synes finnas i anslutning till Ågesta broväg och Trafikplats Larsboda men lokaler i bottenvåningar prövas även i andra delar av området. Var lokaler ska placeras beslutas i planarbetena utifrån var underlag för verksamheter finns eller bedöms komma att finnas på sikt. Delprojekt Sandåkravägen inkluderar externhandel.

Inom delprojekt Telestaden och Karlsviks strand prövas även förutsättningar för nya kontorsetableringar. Potentialen för större etableringar synes dock vara begränsad.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt dagvattenhantering, naturvärden, ekologiska samband, kulturmiljö, rekreation, klimatförändringar till följd av förhöjda vattennivåer, bullerpåverkan och luftkvalitet. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan i frågor om fornlämningar och kraftledningar.

Fördjupat arbete avseende miljökonsekvenser och hur dessa ska hanteras sker vidare inom respektive delprojekt inom ramen för stadens miljöprogram.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen inom respektive delprojekt i samråd med stadsdelsförvaltningen. Beslut om eventuell grönkompensation tas i genomförandebeslutet för respektive delprojekt.

## Energihushållning

Bolag som får markanvisningar 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”. Kontoret för dialog med Farsta Stadsutveckling AB om att i princip kunna tillämpa hållbarhetskraven inom enskild mark för delprojekt Telestaden.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna utreds inom planprocessen. Viss andel av berörd mark är kuperad, vilket medför utmaningar att möjliggöra tillgängliga gång- och cykelstråk i hela området. Vistelseytor intill de nya husen och entréer planeras för att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### **Påverkan på barn**

Inom projektet planeras för tre nya grundskolor med plats för cirka 1 700 elever samt cirka 10 nya förskolor. I enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta ska planeringen medföra ett tillskott av aktivitetsytor samt upprustning och tillgängliggörande av parkmiljöer och Farstastråket. Planering utgår från att det ska vara enklare och upplevas tryggare att röra sig inom området i en blandad trafikmiljö.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och planering för konstnärlig gestaltning i och med genomförandebesluten.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär översiktlig tidplan. Planering och etappindelning för genomförande av utbyggnad kommer att behöva analyseras vidare och fastställas under arbetets gång. Utbyggnadstakten är beroende av i vilken takt planerna kan antas och utifrån praktisk genomförbarhet med avseende på logistik samt marknadsekonomiska aspekter.

Kommande beslutstillfällen för projektet är markanvisningar för resterande markområden samt genomförandebeslut. Markanvisningar kommer att ske i anslutning till det fortsatta detaljplanearbetet och förväntas ske under första halvåret 2018. Genomförandebeslut kommer att fattas per delprojekt men med koppling till helheten för hela Larsboda strand. Närmast i tid planeras genomförandebeslut för Klockelund och Stortorpsvägen (Q2 2018).

Mot bakgrund av ovanstående beräknas den första byggstarten i området att kunna ske under 2018 med inflyttning tidigast år

2020. Utbyggnadstakten är osäker och beroende av konjunktur, efterfrågan etc.

## Risker och osäkerheter

Det finns en rad övergripande risker och osäkerheter inom projektet. Förutom ovanstående redovisade ekonomiska risker finns osäkerheter kring hur marknaden för bostäder utvecklas i stadsdelen, i vilken omfattning staden kan tillsätta resurser och prioritera planering och genomförande av projektet och förutsättningar att hålla utsatta tidplaner. Dessa osäkerheter kommer att beaktas och i den mån det är möjligt hanteras inom respektive delprojekt.

I detta tidiga skede av projektet har härutöver följande övergripande risker och osäkerheter samt möjlig hantering identifierats:

<b>Risk / Osäkerhet</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Grundskolor</b>	
Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta pekades två möjliga tomter ut som lägen för nya fullstora grundskolor. Båda dessa lägen berör enskild mark. Den fortsatta planeringen har påvisat svårigheter att inrymma fullstora skolor på aktuella tomter. Pågående planering och diskussioner med berörda parter innebär att det i dagsläget planeras för tre skolfastigheter med cirka 5-600 elever per skola. Osäkerheter kring skolfastigheter riskerar att påverka projektets tidplan, ekonomi och förutsättningar för genomförande.	Skolplaneringen sker samordnat mellan exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, utbildningsförvaltningen och Sisab samt i dialog med stadsledningskontoret och berörd fastighetsägare. Ställningstaganden förankras vid behov med stadens styrgrupp för samordnad skolplanering (SAMS). Inom projektet säkerställs att planering sker med beaktande av osäkerheter avseende hur enskild mark påverkas samt förutsättningar för genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser.
<b>Fördelningsstation och ledningsomläggning</b>	
Inom området finns en större fördelningsstation samt ett	I fortsatt planering kommer fördjupade kunskaper kring



<p>betydande antal ledningar av såväl större som mindre dimensioner.</p> <p>Fördelningsstationen som ska omlokaliseras inom projektet är gammal och i behov av upprustning. Skulle planarbetet dra ut på tiden finns en risk för att ingående komponenter i fördelningsstationen börjar gå sönder, vilket kan medföra betydande kostnadsökningar. Ledningsomläggningen utgör dels en ekonomisk risk, men är även riskfylld sett till samordning och genomförande.</p>	<p>befintliga ledningar, nödvändiga omförläggningar samt nyförläggning att hanteras i ett tidigt skede i syfte att följa upp beräknade kostnader, kapacitet och genomförande.</p> <p>Kontoret har en kontinuerlig dialog med Ellevio angående status för befintlig fördelningsstation samt förutsättningar för omlokalisering av denna.</p>
<b>Nynäsvägen</b>	
<p>Projektet ligger i huvudsak i direkt anslutning till Trafikplats Larsboda och Nynäsvägen. Nynäsvägen medför frågor som berör riskavstånd, bullerhantering, miljö kvalitetsnormer och intentioner om att beakta framtida vägutbredning. Markåtkomst för flera delar av projektet är beroende av en samverkan med Trafikverket. Parallellt med stadens planarbete driver Trafikverket en Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Nynäsvägen. Här finns osäkerheter avseende berörda aktörers intentioner/målbild, i vilken omfattning dessa planprocesser kan ske samverkande, är genomförbara i tid samt eventuellt skilda förväntningar på hur</p>	<p>Staden är representerad genom Trafikkontoret i framtagande av en åtgärdsvalsanalys för Nynäsvägen. Inom ramen för projektet har redan flera möten ägt rum med Trafikverket i syfte att tydliggöra roller, förankra planerade åtgärder och skapa förutsättningar för genomförande.</p>



kostnadsfördelning ska ske.	
-----------------------------	--

## Kommunikation

En projektkommunikatör finns knuten till Tyngdpunkt Farsta inom exploateringskontoret. En kommunikationsplan kommer att tas fram för de delprojekt som är knutna till beslutet. Målgrupps- och intressentanalys, omvärldsbevakning, uppdatering av projektets webbplats samt samverkan med stadsdelsförvaltningens kommunikatör planeras.

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, fastighetskontoret, Sisab, Stockholm Parkering, Stockholm Vatten och Avfall AB och flera andra berörda intressenter.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i aktuell markanvisning. Inför kommande markanvisningar har en dialog initierats för att tillsammans med Fasta stadsdelsförvaltning identifiera behov av förskolor och bostäder enligt LSS.

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 anser att projektet kan ge ett välbehövligt tillskott av blandade upplåtelseformer i Farsta stadsdelsnämndsområde i enlighet med antaget program för Tyngdpunkt Farsta. Projektet ligger i ett relativt kommunikationsnära läge och det finns en avsikt att förbättra de kollektiva kommunikationerna inom projektområdet. Föreslagna investeringar i allmän plats inom ramen för berörda delprojekt bidrar till en bättre stadsmiljö för de boende över hela stadsdelen. Stora delar av området är idag inte tillgängligt för allmänheten då det är enskild mark, upplevs privatiserat eller är kraftigt bullerstört. Projektet bidrar till att tillgängliggöra och utveckla den allmänna platsmarken i samband med att bostäder tillskapas.

Exploateringen ska ske med hänsyn till stadsdelens naturvärden och anpassas till befintliga bebyggelsestrukturer. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att bidra till att öka tryggheten och trivseln i området, överbygga Nynäsvägens barriärverkan och medföra en hållbar stadsutveckling. Projektet bidrar i hög grad till stadens bostadsmål och till att tillskapa fler arbetsplatser i söderort.

Lönsamhetskalkylen är ett sannolikt scenario baserad på kända kunskaper om delprojekten enligt nuvärdesmetoden. I detta tidiga skede redovisas ett positivt nettonuvärde om 118 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 948 mnkr. Projektets tidiga skede gör att det fortfarande finns stora osäkerheter i kalkylens poster, både vad gäller förväntade utgifter och inkomster. Dessa behöver successivt följas upp och ses över i samband med kommande etappers genomförandebeslut eller eventuella reviderade inriktningsbeslut.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal avseende Larsboda strand för exploateringsnämndens budget
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal avseende Larsboda strand inklusive tre grundskolor och en friluftsgård