

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-09-27

## **Föravtal till exploateringsavtal för Burmanstorp 1 m.fl. samt markanvisning för bostäder, handel, kontor och skoländamål inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till Farsta stadsutveckling AB och Skolfastigheter i Stockholm AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skoländamål inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål, handel och kontor inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Farsta stadsutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Farsta stadsutveckling AB avseende Burmanstorp 1 med flera.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

**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

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Jesper Skiöld  
Enhetschef

## Sammanfattning

Farsta stadsutveckling AB avser utveckla enskild mark för bostäder och lokaler inom fastighet som går under projektnamnet Telestaden. Bolaget har ansökt om planändring med målsättningen att ändra användningen till främst bostadsändamål men även kommersiella lokaler, kontor, skolor, förskolor, parker, torg och gator. För detta område har ett föravtal tagits fram vilket syftar till att reglera de kostnader som uppkommer under projektets gång och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplan.

Inom planområdet ingår mark som staden äger motsvarande cirka 20 % av planens totala area, vilket är det område som härmed föreslås för markanvisning för bostäder, handel och skola. Markanvisning till Farsta Stadsutveckling AB, genom direktanvisning, föreslås inkludera ny bostadsbebyggelse om cirka 250 lägenheter samt cirka 5 000 kvm lokaler för handelsändamål. Bolaget har en tydlig vilja att utveckla hela området till en ny stadsdel med utrymme för attraktiva stadsmiljöer.

Farsta stadsutveckling AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Priset beräknas som ett genomsnittsvärde utifrån faktisk byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan. Mark för bostäder har värderats till 11 400 kr per kvm ljus BTA, för kontor till 3 300 kronor per kvm BTA, för handel till 5 000 kr/kvm BTA samt för förskola till 3 300 kr/kvm ljus BTA.

Markanvisning till Skolfastigheter i Stockholm AB inkluderar mark för skoländamål. För skola och idrottshall ska mark upplåtas med tomträtt. Överenskommelse om tomträttsavgäld för skolan ska träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 8 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 200 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 104 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 219 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Expertrådet har godkänt ärendet avseende försäljning av mark 2018-04-12 (dnr E2017-03261).

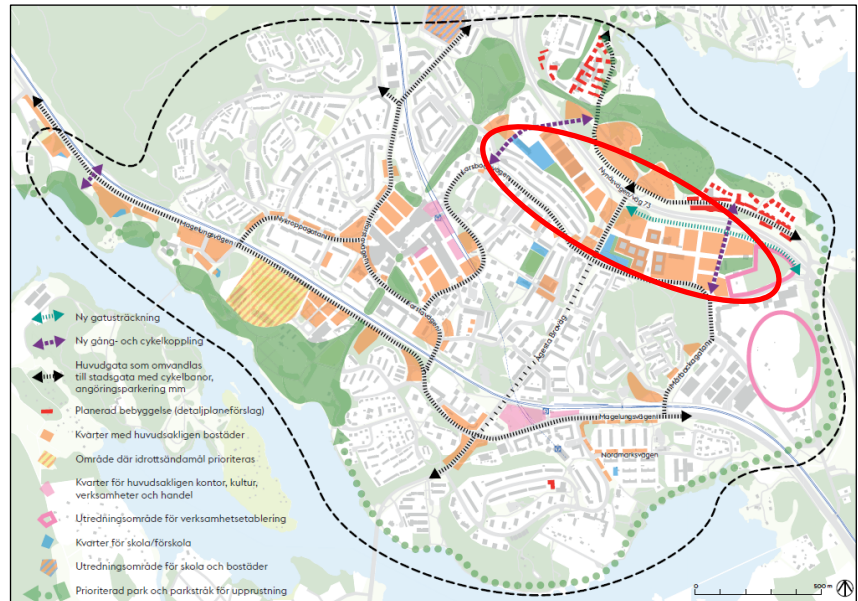
Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret i samband med framtagande av ett reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand under februari 2018.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Farsta. Intentionerna för stadsdelens utveckling stämmer väl överens med programmet för Tyngdpunkt Farsta. Upp mot 3 000 bostäder, handel, kontor och service tillgängliggör området och bidrar till att uppfylla bostads målet. I detta tidiga skede redovisar framtagna lönsamhetskalkyl ett positivt nettonuvärde. Projektets tidiga skede gör att det fortfarande finns osäkerheter i kalkylens poster vilka successivt kommer följas upp

### **Bakgrund till föravtal till exploateringsavtal samt markanvisningen**

Farsta stadsutveckling AB, nedan även kallad Bolaget, avser utveckla enskild mark för bostäder inom fastighet som går under projektnamnet Telestaden då området tidigare huserade Telias huvudkontor. Bolaget, vilket är samägt av fastighetsägarna Rikshem AB och Ikano bostad 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, vilket är det område som härmed föreslås för markanvisning. För illustration över områdets läge inom Tyngdpunkt Farsta se Figur 1.



Figur 1 Illustrationsbild över Farstas utveckling från Program för tyngdpunkt Farsta (2016). Berört område är inringat med röd oval cirkel.

Farsta Stadsutveckling AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 250 lägenheter samt lokaler för handelsändamål inom del av Farsta 2:1. Bolaget har en tydlig vilja att utveckla hela området till en ny stadsdel med utrymme för attraktiva stadsmiljöer.

Skolfastigheter i Stockholm AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för grundskola inom del av Farsta 2:1. Grundskolan är en av tre planerade skolor i närområdet och planeras för årskurserna F-6. I pågående detaljplan planeras det även för en grundskola på enskild mark i områdets norra del.

Med hänsyn bl.a. till att stadens mark ligger mellan Farsta stadsutveckling ABs två fastigheter samt att en planerad skolfastighet berör både stadens och Bolagets mark har direktanvisning till Farsta Stadsutveckling varit den mest ekonomiskt förmånliga och rationella lösningen för staden.

Farsta Stadsutveckling AB har tidigare inte erhållit någon markanvisning inom staden. Rikshem AB, som äger hälften av bolaget, har under de senaste fem åren inte tilldelats någon markanvisning inom staden. Ikano bostad AB, som äger den andra halvan av bolaget, har under de senaste fem åren fått fyra markanvisningar om totalt 603 lägenheter.

För området gäller flera stadsplaner enligt vilka berörd del av fastigheten är angiven som park, allmän plats samt gatumark.

Området inkluderar gräsbeklädda slänter invid Ågesta broväg, lokala gång- och cykelvägar, en avfartsramp från Nynäsvägen, träd samt impedimentytor i anslutning till trafikplats Larsboda. Inom området saknas bebyggelse.

Inom planområdet planeras det för en ny angöringsgata, parallellt med Nynäsvägen, vilken avser koppla samman södra delen av Telestaden med stadens bilvägnät. Samma gata ska även fungera som ny angöringsväg norrifrån för tung trafik till och från Larsboda livsmedelcentrum. Då Larsboda livsmedelscentrum utvecklas inom en befintlig detaljplan med planerad byggstart 2019 kan angöringsgatan behöva tidigareläggas för genomförande.

Delprojekt Telestaden ingår tillsammans med fyra andra projekt i Farstas östra delar i projektpaketet för Larsboda strand.

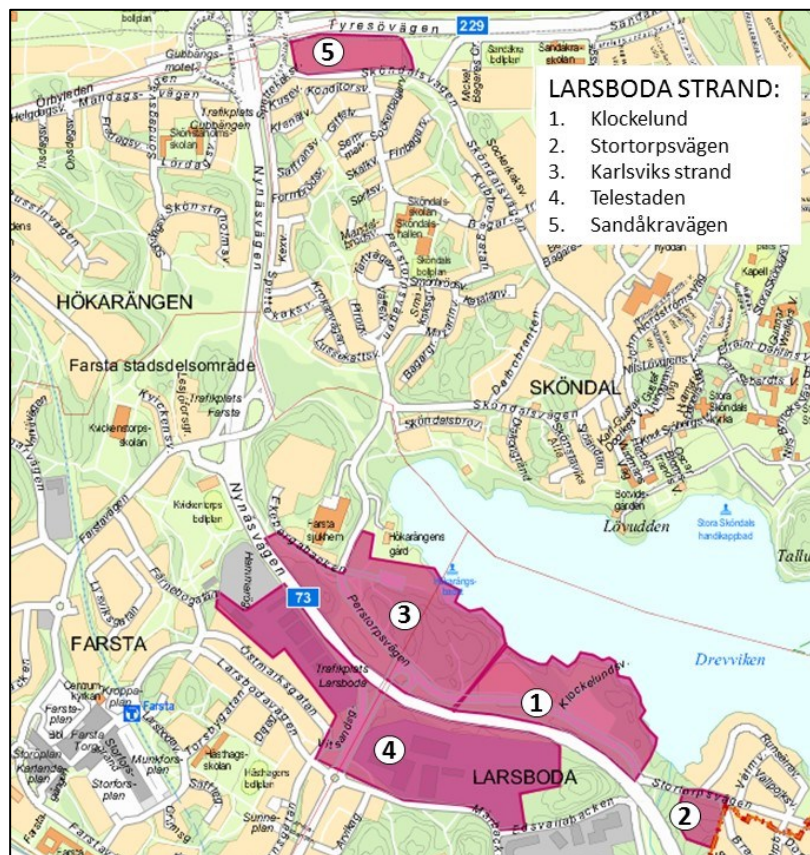
Inom berört område har även HSB och SKB ansökt om markanvisning.

### **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning av hela området 2016-02-22 (diarienummer 2014-13908) samt antagit Program för Tyngdpunkt Farsta 2016-06-16 (diarienummer 2012-09102-53)

Exploateringsnämnden fattade på delegation utredningsbeslut i ärendet avseende stadens mark 2017-02-16 (diarienummer E2017-02695)

Vid sammanträdet 2018-03-08 fattade exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut för utveckling av området kring Larsboda strand inom vilket delprojekt Telestaden ingår (diarienummer E2017-03629). Berörda områden för planerad exploatering enligt inriktningsbeslutet framgår i Figur 2.



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

## Föravtalets innehåll

Farsta stadsutveckling AB och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram. För områdets omfattning se röd markering i Figur 3.



Figur 3 Detaljplaneområde för Burmansorp 1 m.fl. markerat med röd streckad linje på mosaik av gällande detaljplaner.



Farsta stadsutveckling AB ska stå för de faktiska utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet avseende Bolagets mark. Staden ska stå för kostnader avseende stadens förväntade byggrättsandel inom området. Fördelningsprincipen medför att Bolaget ska stå för 91 % och Staden för 9 % av uppkomna kostnader som härrör till detaljplanens framtagande och stadens egna kostnader.

Telestadens utveckling sker parallellt med andra projekt i närområdet (se bl.a. Figur 2). För åtgärder som berör flera områden/detaljplaner i närområdet ska Bolaget bekosta 68 % av de utredningar och den projektering som Staden bedömer krävs för detaljplanernas genomförande. Övriga 32 % fördelas mellan staden och andra berörda byggaktörer.

Farsta stadsutveckling AB bekostar utbyggnad av allmän plats inom berörd fastighet. Bolaget ska även ersätta kommunen för byggande av en angöringsgata, parallellt med Nynäsvägen, med högst 30 miljoner kronor. Bolaget ska härutöver bekosta sin andel av nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet. Kostnadsfördelning och ansvar för genomförande av dessa åtgärder ska klargöras inför tecknande av exploateringsavtal.

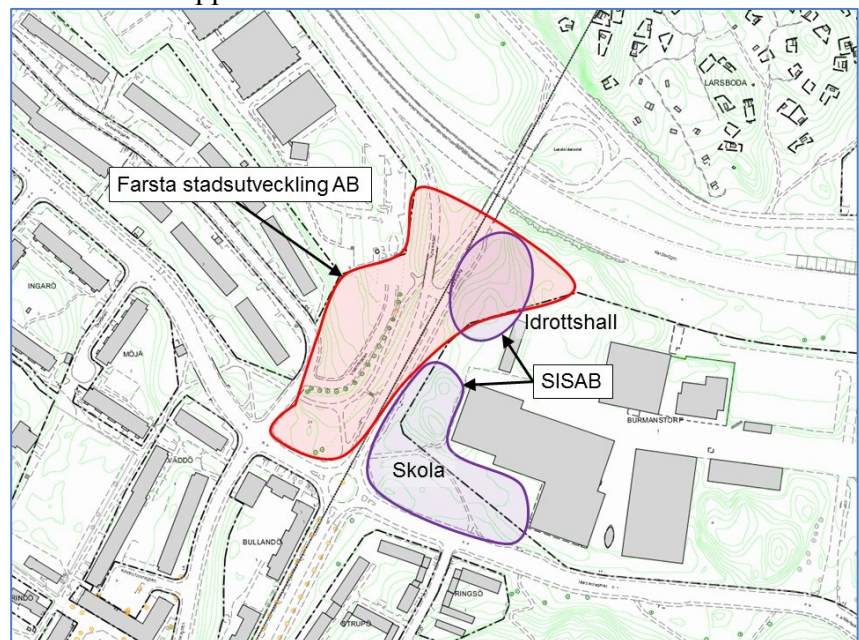
Bolaget ska överlåta mark utan ersättning för en grundskola vid Mårbacka/Ågesta broväg, mark för idrottshall samt mark för en friliggande förskola i det fall marken i detaljplan läggs ut som kvartersmark med ändamål skola. I områdets norra del ska Bolaget uppföra skola på enskild mark, vilken ska hyras ut till staden i det fall parterna inte överenskommer om annat. Staden ska å sin sida överlåta ett mindre markområde i anslutning till Mårbackagatan till bolaget, i det fall marken läggs ut som kvartersmark i detaljplanen.

Förslag till föravtal bifogas detta tjänsteutlåtande, se Bilaga 2. För genomförande av den nya detaljplanen ska exploateringsavtal tecknas mellan staden och Farsta stadsutveckling AB innan detaljplanen antas.

## **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 250 lägenheter i flerbostadshus markanvisat till Farsta stadsutveckling AB. Bolaget föreslår att lägenheterna primärt ska upplåtas med bostadsrätt. Förslaget inkluderar nybyggnation av cirka 5 000 kvm lokaler, primärt avsedda för handelsändamål, inom området.

Inom området föreslås vidare en markanvisning till Skolfastigheter i Stockholm AB för skoländamål; en grundskola med externt tillhörande idrottshall. För geografisk avgränsning av markanvisningsområden se Figur 4. Kompletterande mark för skola och idrottshall avser tillföras Sisab när mark överförs mellan Farsta stadsutveckling AB och staden enligt tidigare beskrivet förlopp i Föravtalet.



Figur 4 Markanvisning för bostäder och lokaler till Farsta stadsutveckling AB inom det rödmarkerade området och till Sisab för skola och idrottshall inom lilamarkerade områden, i anslutning till Ågesta broväg.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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. Farsta stadsutveckling AB ska efter fastighetsbildning förvärva berört område.

Farsta stadsutveckling AB bedöms, genom dess moderbolag Rikshem AB och Ikano bostad AB, besitta en god genomförandekapacitet.

Farsta stadsutveckling AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Priset beräknas som ett genomsnittsvärde utifrån faktisk byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan. Mark för bostäder har värderats till 11 400 kr per ljus BTA, för kontor till 3 300 kronor



per kvm BTA, för handel till 5 000 kr/kvm BTA samt för förskola till 3 300 kr/kvm ljus BTA. Prisläget är februari 2018.

För skola och idrottshall ska mark upplåtas med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Överenskommelse om tomträttsavgäld för skolan ska träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende försäljning av mark 2018-04-12 (dnr E2017-03261).

### **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 8 mnkr motsvarande 3 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</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 200 000 kr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst stadens egen nedlagda tid inom projektet.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsbebyggelse beräknas till 219 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 219 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 59 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets

---

<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).

täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 104 %.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 200 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-5,1	-8,5	-36,1	-48,3	-101,6	-199,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-0,2</b>	<b>-5,1</b>	<b>-8,5</b>	<b>-36,1</b>	<b>-48,3</b>	<b>-101,6</b>	<b>-199,7</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	219,3	0,0	0,0	219,3

Stadens utgifter/inkomster 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.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,8	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	219,1	0,0	0,0	0,0	totalt 219,1
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>219,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 219 mnkr.

I vilken omfattning som projektet påverkar framtida drift- och underhållskostnader är svårt att bedöma i detta skede. Projektet medför framförallt ombyggnation av stadens befintliga anläggningar men medför även påverkan på Trafikverkets anläggningar.

### **Ekonomiska osäkerheter**

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

Exploateringsgraden på fastigheten och fördjupade analyser över nödvändiga följdinvesteringar har stor inverkan på projektets ekonomi. För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts.

Andra faktorer som påverkar kalkylen är osäkerhet i konjunkturförhållande och finansieringsansvar för genomförande mellan inblandade parter. Dessa risker har i möjligaste mån beaktats i kalkylen.

### **Slutsats-ekonomi**

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet som helhet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser det medför för staden. Projektet har i detta skede ett positivt nettonuvärde men det finns osäkerheter. Övergripande har förutsättningarna för projektets totala ekonomi bedömts vara goda trots betydande 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
- 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 2 500 lägenheter. I Start-PM framgår att byggherrens ambition är att bygga upp emot 3 000 nya lägenheter samt att dessa ska uppföras i blandade upplåtelseformer. Markanvisningen avser cirka 250 lägenheter på stadens mark, primärt i bostadsrätt. 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

Längs Ågesta broväg ska lokaler utvecklas i bottenvåningarna för handelsändamål. Lokaler i bottenvåningar ska även prövas i andra delar av området. Var lokaler ska placeras beslutas inom ramen för detaljplanearbetet. Inom området prövas även förutsättningar för nya kontorsetableringar. Potentialen för större etableringar synes dock vara begränsad.

Inom detaljplaneområdet kommer planerad utbyggnad medföra ett behov av cirka 30 nya förskoleavdelningar, vilka primärt uppförs i bottenvåningar till bostadshus. Inom området planeras

det för två nya grundskolor; dels en skola på markanvisad yta vid Ågesta broväg och dels en grundskola på enskild mark i områdets norra del. Båda skolorna förväntas ha kommunalt huvudmannaskap. Berörda skol- och förskolelokaliseringar utreds i samråd med utbildningsförvaltningen, Sisab och stadsbyggnadskontoret.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt dagvattenhantering, kulturmiljö, rekreation, bullerpåverkan och luftkvalitet. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan i frågor om fornlämningar och kraftledning.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisning sker på yta som delvis är grön med låga naturvärden, men i huvudsak består av impedimentytor invid trafikanläggningar. Eventuellt behov av att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen i samråd med stadsdelsförvaltningen. Beslut om eventuell grönkompensation tas i genomförandebeslutet för projektet.

## 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 2016-2019.

## 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, inkluderande en tillgänglig och användbar utemiljö.

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

## Påverkan på barn

Inom projektet planeras för två nya grundskolor med plats för cirka 1 100 elever samt cirka 8 nya förskolor. I enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta ska planeringen medföra ett



tillskott av aktivitetsytor samt upprustning och tillgängliggörande av parkmiljöer. Planering utgår från att det ska vara enklare och upplevas tryggare att röra sig till och inom området.

### **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 konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

### **Genomförandefrågor**

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

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 20 månader. Mot bakgrund av detta kan Bolagets byggstart komma att ske år 2020 och första inflyttning år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller inför detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 2 år 2020. När exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

#### **Risker och osäkerheter**

Det finns ett antal övergripande risker och osäkerheter inom projektet. Förutom ovanstående redovisade ekonomiska risker finns osäkerheter kring hur marknaden för bostäder utvecklas i stadsdelen. Dessa osäkerheter kommer att beaktas och i den mån det är möjligt hanteras inom projektet.

I detta tidiga skede av projektet har härutöver främst två övergripande osäkerheter lyfts fram, samt möjlig hantering identifierats:

- **Grundskolor**

Inom detaljplaneområdet planeras för två grundskolor vilka tillsammans med en tredje grundskola inom Karslviks strand väntas kunna säkerställa elevintaget i östra Farsta. Skolplanering sker över flertalet förvaltningar, vilket medför utmaningar med samordning.

Inom projektet säkerställs att planering sker med beaktande av osäkerheter avseende hur enskild mark

påverkas samt förutsättningar för genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser.

- **Nynäsvägen**

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 projektet är beroende av en samverkan med Trafikverket. Här finns osäkerheter avseende berörda aktörers målbild, processhantering och förväntan på kostnadsfördelning.

Staden är representerad genom Trafikkontoret i framtagande av en ny åtgärdsvalsanalys för Nynäsvägen. Den utökade dialogen medför en möjlighet att planerade åtgärder kan förankras och förutsättningar skapas för genomförande.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, Sisab med flera berörda intressenter.

Farsta stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbostad för sex lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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, vilket skedde i samband med framtagande av ett reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand under februari 2018.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Farsta. Intentionerna för stadsdelens utveckling stämmer väl överens med programmet för Tyngdpunkt Farsta. Stora delar av området är idag inte tillgängligt för allmänheten då det är enskild mark. En ny stadsdel med upp mot 3 000 bostäder, handel, kontor

och service tillgängliggör samt bidrar till att uppfylla bostadsmålet.

Lönsamhetskalkylen är ett sannolikt scenario baserad på kända kunskaper om delprojekten enligt nuvärdesmetoden. I detta tidiga skede redovisas ett positivt nettonuvärde om 8 mnkr motsvarande 3 000 kr/ekvivalent läge. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 200 mnkr, varav 200 000 kr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Projektets tidiga skede gör att det fortfarande finns osäkerheter i kalkylens poster, både vad gäller förväntade utgifter och inkomster. Dessa behöver successivt följas upp och ses över i samband med kommande genomförandebeslut eller eventuellt reviderade inriktningsbeslut.

## **Slut**

### **Bilagor**

1. Ortofoto
2. Föravtal
3. Lönsamhetskalkyl
4. Exploateringsnyckeltal