

**Handläggare**  
Alexandra Höglom Moio  
08-508 868 82

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-03-24

## **Exploateringsavtal med Farsta Stadsutveckling AB avseende fastigheten Burmanstorp 1 angående exploatering på privat mark i Farsta**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Farsta Stadsutveckling AB avseende fastigheten Burmanstorp 1 angående exploatering på privat mark i Farsta. Exploateringsnämnden ger även kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för marköverlåtelsens fullföljande i enlighet med exploateringsavtalet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

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

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 868 82  
Växel 08-508 276 00  
alexandra.hogblom.moio@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

En mindre del av utvecklingen sker på stadens mark och markanvisades 2018 till Bolaget.

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

Stadsbyggnadsnämndens start-PM från 2016 och exploateringsnämndens inriktningsbeslut från 2018 omfattar utvecklingen av hela projektet Telestaden som en detaljplan.

Detaljplanen var ute på samråd 2020. Efter samrådet så beslutade stadsbyggnadskontoret att bryta ut en del av detaljplanen. Aktuell detaljplan Vitsand norra är en första deletapp, nedan kallad Etapp 1, som ställts ut för granskning och ska antas.

Detaljplanen för Etapp 1 omfattar den nordligaste delen av Telestaden där kontor, laboratoriebyggnader och matsalsbyggnad finns. Planförslaget innehåller ca 470 bostäder, en förskola och allmänna platser. Huvuddelen av marken är privatägd och Bolaget står för kostnaden för exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats.

Exploateringskontoret har tecknat exploateringsavtal med Bolaget för genomförandet av detaljplanen för Etapp 1. Exploateringsavtalet reglerar bland annat den allmänna platsens utformning samt fastighetsägarens ekonomiska- och genomförandeansvar för utbyggnaden. Stadens utgifter består i huvudsak av administration och kontroll av de anläggningar som ska bli allmänna.

Den totala investeringsutgiften för Etapp 1 bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 2,5 miljoner kr och investeringsinkomsterna till ca 2,5 miljoner kr.



*Vitsand norra, planområdet markerat med rött.*

## **Bakgrund till projektet**

Telestaden omfattar det nedlagda Televerksområdet i Farsta, samt anslutande ytor längs Ågesta broväg och Nynäsvägen. Totalt rymmer området omkring 70 000 kvadratmeter kontorsyta där cirka 3 000 personer arbetade fram tills Telia flyttade.

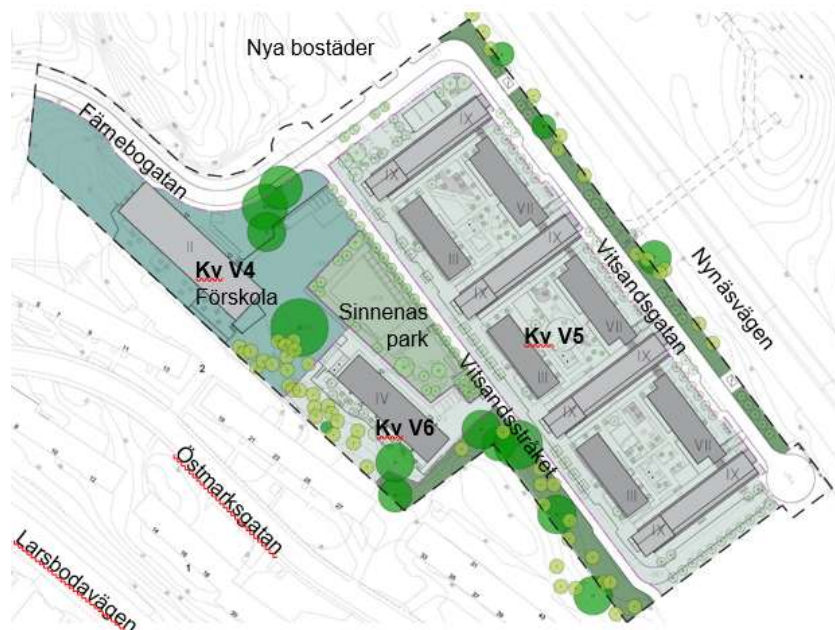
Telestaden ligger inom tunnelbanans influensområde. I program för tyngdpunkt Farsta är målet att bygga ca 4500 bostäder inom ett stadsutvecklingsområde på båda sidor om Nynäsvägen. Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut 2018-03-08 för ett projektpaket avseende fem projekt som berör lika många detaljplaner. Projektet Telestaden ingick i projektpaketet.

Efter samråd för detaljplanen för hela projekt Telestaden bröts en första etapp ut som kallas Detaljplan för Vitsand norra, del av fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. i Farsta.

Detaljplanen som blir den första av två i Telestaden rör de norra delarna av Telestaden och innehåller de befintliga skivhusen längs med Nynäsvägen. De fyra skivhusen bevaras och byggs om till bostäder. De befintliga lågdelarna mellan skivhusen rivs för att ge plats åt bostäder samt bostadsgårdar.

Telekommunikationstornet rivs och den tidigare matsalsbyggnaden byggs om till förskola. Ett nytt bostadshus byggs vid naturslänten i sydväst på den nuvarande markparkeringen.

Mitt i detaljplanen planeras för en allmän koppling, Vitsandsstråket, som utgör områdets centrala stråk. I anslutning till stråket föreslås en ny park.



*Illustrationsplan för Vitsand norra. Befintliga byggnader som bevaras redovisas i ljusgrått, medan tillkommande byggnader redovisas i mörkgrått. (Illustration: White)*



*Flygvy över Vitsand norra från norr. (Illustration: White)*

Exploateringsnämnden har 2018 fattat beslut om ett föravtal för hela Telestaden med Bolaget. Föravtalet syftar till att reglera de kostnader som uppkommer under planprocessen och sätta vissa förutsättningarna för kommande exploateringsavtal.

Då föravtalet gäller för hela utvecklingen av Telestaden så kommer exploateringsavtalet i aktuellt ärende inte ersätta föravtalet utan komplettera föravtalet.

## Tidigare beslut

Program för Tyngdpunkt Farsta, godkänt i SBN 2016-06-16 (§29)

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2016-02-22, Dnr 2014-13908.

Exploateringsnämnden beslutade 2018-03-08 om reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet Larsboda strand, som innehåller fem projekt och där Telestaden ingår. Ursprungligt inriktningsbeslut antogs 2011.

Exploateringsnämnden beslutade 2018-09-27 om att anvisa mark till Bolaget och godkänna ett föravtal för hela Telestaden.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-09-24 om redovisning av plansamråd samt ställningstagande inför granskning. Detaljplanen delades upp och Vitsand norra blev en egen del.

Detaljplanen för Vitsand norra godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2021-12-09.

## Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har tecknat exploateringsavtal med Bolaget som är fastighetsägaren. Huvuddelen av marken inom planområdet är privatägd och Bolaget står för alla kostnader relaterade till exploateringen inklusive utbyggnaden av allmän plats.

I exploateringsavtalet regleras de allmänna ytornas utformning främst genom de principer som tillsammans med bland annat trafikkontoret och stadsdelen arbetats fram i program- och systemhandling för allmän mark och förgårdsmark. Dessa handlingar kopplas till exploateringsavtalet som tecknats med Bolaget innan planen antas. Bolaget ska efter utbyggd allmän platsmark lämna över marken utan ersättning till staden.

Nämnden har 2018-09-27 godkänt ett föravtal mellan staden och Bolaget. Föravtalet reglerar bland annat fördelning av utredningskostnader och stadens kostnad i planskedet. I föravtalet regleras också förutsättningar för Bolagets utbyggnad av allmän platsmark inom den privata fastigheten. Föravtalet specificerar även att Bolaget ska bekosta anläggningar på stadens mark som

erfordras att byggas eller byggas om för genomförandet av Telestaden.

Detaljplanen för Vitsand norra, Etapp 1, berör endast en del av det område som både inriktningsbeslut och föravtal från 2018 behandlar. För att hantera att utvecklingen sker i olika detaljplaner har vissa tillägg till föravtalet gjorts i exploateringsavtalet för Vitsand norra. Tilläggen kompletterar föravtalet och därför kommer både exploateringsavtal för Vitsand norra och föravtalet att gälla fram till kommande exploateringsavtal för nästa detaljplan, Etapp 2, som täcker in resten av Telestaden.

I exploateringsavtalet för Vitsand norra är parterna överens om att föravtalet ska förlängas med 7 år till 2029-09-27, detta för att skapa tydlighet mellan staden och Bolaget om förutsättningarna för framtagande av kommande detaljplan, Etapp 2, samt kommande exploateringsavtal för Etapp 2.

Exploateringsavtalet för Vitsand norra reglerar att Bolaget ska bekosta sin andel av nödvändiga anläggningar utanför Vitsand norra som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Bolagets utbyggnad inom detaljplanen för Vitsand norra. Exploateringsavtalet reglerar även att Bolaget i kommande exploateringsavtal, för Etapp 2, ska stå för Vitsands norras andel inklusive Bolagets andel av Etapp 2 av nödvändiga anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras. Andel av kostnaderna för nödvändiga åtgärder ska erläggas till staden som exploateringsbidrag.

Bolaget och staden är överens om att fortsatta förhandlingar om fördelning av kostnader och exploateringsbidrag ska utgå ifrån det sammanlagda antalet byggrätter inom Etapp 1 och Etapp 2. Bolaget har ca 80 % av byggrätterna på sin fastighet och staden resterande ca 20 % på stadens mark.

Detta är en förutsättning för att staden ska kunna dela in Telestaden i två olika detaljplaner.

I avtalet finns även en lista på områden och anläggningar som sannolikt är aktuella för kostnadsfördelning.

Slutlig kostnadsfördelning och slutlig lista på vilka anläggningar som är nödvändiga kommer att regleras i exploateringsavtal för Etapp 2.

Ikano Bostadsutveckling AB och Rikshem Fastighetsutveckling AB har åtagit sig i borgensförbindelse att svara solidariskt med Farsta Stadsutveckling AB gentemot staden för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Farsta Stadsutveckling AB enligt exploateringsavtalet.

Rikshem AB har även åtagit sig att gentemot Staden tillse att Rikshem Fastighetsutveckling AB finansiellt har samtliga medel erforderliga för det rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Rikshem Fastighetsutveckling AB i enlighet med borgensförbindelsen.

I övrigt innehåller exploateringsavtalet vad som är sedvanligt för denna typ av avtal.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur uppförs och bekostas av fastighetsägaren vilka ska överlämnas kostnadsfritt till staden. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att projektet har låg ekonomisk risk.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 2,5 miljoner kr och investeringsinkomsterna till ca 2,5 miljoner kr.

I exploateringsavtalet är parterna överens om att förlänga föravtalet i 7 år. Föravtalet reglerar fördelning av utredningskostnader och projekteringskostnader under planprocessen för Etapp 2 i Telestaden. Fördelning av kostnader för ny- och ombyggnation av nödvändiga anläggningar regleras i kommande exploateringsavtal för resterande del av Telestaden.

## Ekonomiska osäkerheter

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

## Slutsats ekonomi

Vitsand norras totala ekonomi är godtagbar.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

Den nya detaljplanen möjliggör ca 470 lägenheter i flerfamiljshus.

### Lokaler

En förskola med 6 till 8 avdelningar. Möjlighet till skolverksamhet på den yta som inte används som förskola.

### Miljö

Bolaget ansvarar för sanering av eventuella markföroreningar inom området. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

### Tillgänglighet

Området görs tillgängligt, och gatorna byggs om för att öka utrymmet för gående och cyklister.

### Påverkan på barn

Övergripande bedöms planförslagets omvandling av ett slutet verksamhetsområdet till en fysiskt integrerad och blandad stadsdel, med bland annat en ny park, lekplatser, förskola och bostäder, innebära positiva konsekvenser för barn.

### Jämställdhet

De allmänna och gemensamma platserna utformas med ett varierat innehåll.

### Konstnärlig utsmyckning

I Vitsand norra finns ett befintligt konstverk på privat mark i form av staty som kommer att bevaras på sin plats och vara kvar på den privata förskolan.



## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Detaljplanen förväntas antas i kommunfullmäktige våren 2022.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2025. Allmän plats planeras vara färdigställd år 2026. Allmän plats överlämnas till staden efter färdigställande.

Detaljplanens genomförandetid är 7 år.

### **Risker och osäkerheter**

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

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och utbildningsförvaltningen.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Utvecklingen av Telestaden är en viktig del av program för Tyngdpunkt Farsta (2016). Telestaden är en viktig del tillsammans med stadens projekt i närområdet som möjliggör för ca 4500 bostäder kring Nynäsvägen.

Utvecklingen av Telestaden är ett stort stadsutvecklingsområde. Att dela upp området i två detaljplaner är ur ett genomförandeperspektiv bra för utbyggnaden och tidplanen. Etapp 1 kan komma igång tidigare och omvandling av befintliga kontorshus till bostäder, som idag till stor del står tomma kan starta tidigare. Etapp 1 tillför ca 470 nya bostäder samtidigt som Bolagets åtagande gentemot staden för hela Telestaden kvarstår enligt föravtalet och förtydligas i exploateringsavtalet för Etapp 1. Projektet innebär ett behövligt tillskott av bostäder i Farsta.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Överenskommelse om exploatering