

Handläggare
Rebecca Granström
08-508 266 67

Till
Exploateringsnämnden
2022-04-21

Larsboda strand. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Larsboda strand och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Larsboda strand upp till 92,7 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 67
Växel 08-508 276 00
rebecca.granstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Området som utgör Larsboda strand ligger i Farstas östra del och består i dagsläget till stora delar av icke-detaljplanelagd mark och industrimark, med undantag för de nya detaljplaner som under projektets gång vunnit laga kraft. Området utvecklas i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta och enligt planeringsstrategin ”vänd Farsta mot sjöarna”. Genomförande av projektet väntas resultera i en stadsdel med ett stort och varierat utbud av bostäder, 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 Farstråket 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.

Det reviderade inriktningsbeslutet för Larsboda strand inkluderar sex delprojekt. Totalt innefattar de ingående projekten cirka 3 300 nya bostäder, två skolor, flertalet förskolor, livsmedelsbutik och kommersiella lokaler. Av bostäderna planeras drygt 1 700 på stadens mark, och resterande inom privat mark. Två av de sex delprojekten befinner sig fortfarande i detaljplaneskedet, tre av dem befinner sig i genomförandeskedet och ett av delprojekten väntar på att genomförandebeslut samt detaljplan ska antas.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projekt Larsboda strand redovisar positivt nettonuvärde om 127 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 611,3 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 501,1 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 288,9 miljoner.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Utvecklingen av området startade med markanvisning och inriktningsbeslut 2011 för ett mindre område innehållande ca 360 bostäder. När programmet för Tyngdpunkt Farsta godkänns utvidgades inriktningsbeslutet och projektet, genom ett reviderat inriktningsbeslut (Dnr E2017-03629), till att inkludera sex delprojekt och innehålla ca 3 300 bostäder.

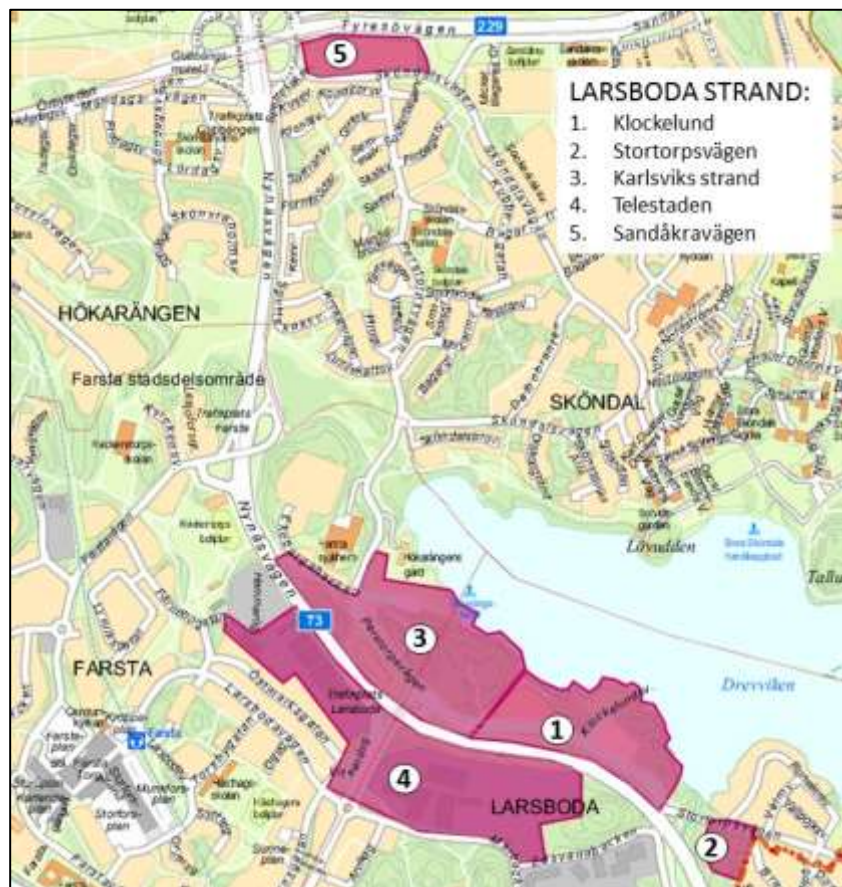
Projektet Larsboda strand ligger i Farstas östra delar som inom programmet Tyngdpunkt Farsta identifierats för utveckling inom viljeinriktningen att vända Farsta mot sjöarna. Det innebär att Farsta kopplas samman med Drevvikens strandområde genom bebyggelse och parker. Området som utgör Larsboda strand består i dagsläget till stora delar av icke-detaljplanlagd mark och industrimark, med undantag för de nya detaljplaner som under projektets gång vunnit laga kraft och nu håller på att genomföras.

Delprojekt inom Larsboda strand

Projekt Larsboda strand syftar till att sammantaget möjliggöra drygt 3 300 bostäder, nya skolor, förskolor, infrastruktur för förbättrad kollektivtrafik samt lokaler för butiker och verksamheter i anslutning till trafikplatsen i Larsboda. Inom projektet drivs flera parallella planprocesser vilket har medfört ett behov av utökad samordning avseende gemensamt berörda anläggningar och genomförande. Projektet Larsboda strand inkluderar sex delprojekt:

- Klockelund
- Stortorpsvägen
- Karlsviks strand
- Telestaden etapp 1 (Vitsand norra)
- Telestaden etapp 2
- Sandåkravägen

De sex delprojekten 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 1.



Figur 1: Karta övre de delprojekt som ingår i projektet Larsboda strand. Telestaden består av två delprojekt.

Fem av delprojekten ligger i nära anslutning till trafikplats Larsboda och Nynäsvägen. Det sjätte delprojektet, Sandåkravägen, ligger i norra Sköndal, strax sydöst om trafikplats Gubbängen. Sandåkravägens projekt inkluderar bland annat en ny detaljplan för bl.a. handelsändamål, vilket möjliggjort för en flytt av Plantagens verksamhet i Klockelund.

Inom området som utgör Larsboda strand 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 delvis otillgängligt naturområde samt bullerutsatta impedimenttytor i anslutning till Nynäsvägen.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade ett inriktningsbeslut 2011-01-20 för utveckling av området kring Larsboda strand samt markanvisning om 360 bostäder inom det område som idag utgörs av delprojekten *Klockelund*, *Stortorpsvägen* och *Karlsviks*

strand. Inom Klockelund och Stortorpsvägen har planeringsprocessen pågått sedan 2011. Detaljplan för Klockelund vann laga kraft 2019-05-02. Detaljplanen för Stortorpsvägen vann laga kraft 2019-10-04.

För *Karlsviks strand* har förberedande arbeten för att kunna initiera en detaljplan pågått sedan mark anvisades för småhus 2011. Start-PM togs av stadsbyggnadsnämnden under 2015, men det var först i samband med markanvisningarna under 2018 som planarbetet kom igång ordentligt. Delprojekt *Telestadens* planarbete initierades ungefär samtidigt som för *Karlsviks strand*, och planerna ställdes ut för samråd samtidigt i slutet av 2019. Därefter har delprojekt *Telestaden* delats upp i två detaljplaner varav den ena, som benämns *Etapp 1 (Vitsand Norra)*, godkändes av stadsbyggnadsnämnden i slutet av 2021. För den andra delen av *Telestaden*, *Etapp 2*, pågår arbetet med en granskningshandling och en systemhandling parallellt. Även i *Karlsviks strand* pågår arbetet med framtagande av granskningshandling samt systemhandling.

I *Sandåkravägen* pågår utbyggnad av projektet. Plantagens nya butik är färdigställd och den tidigare butiken är avflyttad från Klockelund. I Klockelund pågår utbyggnaden av allmän plats samtidigt som de första aktörerna har påbörjat sina arbeten inom kvartersmark. I projekt *Stortorpsvägen* är arbetena inom allmän plats avslutade, och byggaktören arbetar med färdigställandet av bostäderna.

Tidigare direkt berörda beslut för området inkluderar följande:

Datum	Nämnd	Dnr	Beskrivning
2010-01-21	EXPLN	E2009-513-02057	Markanvisning för Plantagen Sverige AB inom Sköndal 2:1
2010-06-23	SBN	2007-04025	Planprogram Larsboda strand
2011-01-20	EXPLN	E2010-513-01514	Inriktningsbeslut Larsboda strand samt markanvisning till Botrygg Bygg AB, Veidekke Bostad AB och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB
2011-02-17	EXPLN	E2009-513-00638	Markanvisning Axfood Sverige AB inom Sköndal 2:1
2011-08-25	EXPLN	E2010-513-01514	Markanvisning inom Larsboda strand till Besqab

			Projektutveckling AB, AB Familjebostäder, Folkhem Produktion AB, SMÅÅ AB, Sundhem AB och Wallenstam AB.
2014-09-11	SBN	2010-11650-54	Beslut om att anta detaljplan för del av Sköndal 2:1
2015-08-20	SBN	2012-13613	Start-PM Karlsviks strand
2015-08-20	SBN	2011-15589	Start-PM Klockelund
2015-08-20	SBN	2013-01114	Start-PM Stortorpsvägen
2016-02-22	SBN	2014-13908	Start-PM för Telestaden
2016-06-16	SBN	2012-09102-53	Program för Tyngdpunkt Farsta
2016-06-09	EXPLN	E2016 – 01578	Delgenomförandebeslut för Larsboda strand gällande förberedande arbeten. Markanvisning för parkeringshus till Stockholm Parkering AB samt för förråd till 24Storage AB.
2017-02-16	EXPLN	E2017-02695	Utredningsbeslut Telestaden
2017-10-12	EXPLN	E2017-03498	Delgenomförandebeslut på delegation för rivning av campingstugor i Karlsvik strand till förmån för bostäder och allmän park.
2017-12-07	EXPLN	E2017-04040	Genomförandebeslut Sandåkravägen
2017-12-12	SBN	2011-15589	Beslut att godkänna detaljplan Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund)
2018-03-08 2018-05-07	EXPLN KF	E2017-03629	Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand samt markanvisning inom delprojekt Karlsviks strand till SISAB, Stockholm Parkering, Veidekke Bostad AB och Småå AB.

2018-04-19	EXPLN		Genomförandebeslut
2018-10-01	KF		Klockelund
2018-06-11	KF	2011-15589	Beslut om att anta detaljplan för del av Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund)
2018-09-27	EXPLN	E2018-03112	Kompletterande markanvisning inom delprojekt Karlsviks strand till Wallenstam AB, Småa AB och Veidekke Bostad AB.
2018-09-27	EXPLN	E2018-00898	Föravtal till exploateringsavtal för Burmanstorp 1 m.fl. samt markanvisning för bostäder, handel, kontor och skoländamål till Farsta stadsutveckling AB och Skolfastigheter i Stockholm AB i projekt Telestaden.
2018-12-10	EXPLN	E2018-04313	Markförsäljning inom delprojekt Stortorpsvägen
2019-01-29	EXPLN		Genomförandebeslut på delegation för delprojekt Stortorpsvägen
2019-02-14	SBN	2013-01114	Beslut om att anta detaljplan för Farsta 2:1 vid Larsboda (Stortorpsvägen)
2019-05-02		2011-15589	Detaljplan för Klockelund vann Laga Kraft
2019-10-04		2013-01114	Detaljplan för Stortorpsvägen vann Laga Kraft
2019-12-12	EXPLN	E2019-04548	Kompletterande markanvisning inom delprojekt Karlsviks strand till Småa AB.
2021-03-11	EXPLN	E2020-04761	Reviderat genomförandebeslut
2021-06-14	KF		Sandåkravägen
2021-11-10	EXPLN		Slutredovisning på delegation av delprojekt Stortorpsvägen
2021-12-09	SBN	2021-02505	Beslut att godkänna detaljplan för Vitsand norra

Lägesredovisning

Inriktningsbeslutet för Larsboda strand innefattar sex 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	
Klockelund	Ca 271	Ca 213	Projektet är under genomförande. Arbeten pågår inom allmän plats och kvartersmark. Första inflytt i området sker preliminärt kring årsskiftet 2023/2024.
Stortorpsvägen	19		Projektet är slutredovisat, byggnation pågår inom kvartersmark.
Karlsviks strand	Ca 670	Ca 120	Framtagande av granskningshandling till detaljplanen samt systemhandling för allmän plats pågår parallellt. Granskning av detaljplan planeras till Q3 2022. Ett genomförandebeslut kan preliminärt fattas kring årsskiftet 2022/2023.
Telestaden etapp 1 (Vitsand norra) - Enskild mark	Ca 470		Godkänd i SBN december 2021. Exploateringsavtal godkändes i EXPLN mars 2022. Genomförandebeslut planeras också under 2022. Därefter kan detaljplanen antas i KF.

Telestaden etapp 2 - Stadens mark - Enskild mark	Ca 400 Ca 1 100	- -	Samråd 2020. Därefter delades Telestaden upp och Vitsand norra blev en egen del. Granskning av detaljplanen planeras till Q4 2022. Antagande av detaljplan kan uppskattningsvis ske under Q2 2023, innan dess ska genomförandebeslut vara godkänt.
Sandåkravägen	-	-	Genomförande pågår inom allmän plats, det som kvarstår är framförallt ledningsomläggning. Inom kvartersmark har de nya butikerna öppnat.
TOTALT	Ca 3 300 (varav drygt 1 700 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 överbrygga 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 en sammanställning av läget inom respektive delprojekt i Bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projekt Larsboda strand enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Lönsamhetskalkyl per delprojekt redovisas i Bilaga 3.

Som en följd av förändringar i projektets utgifter och inkomster, samt att utredningsbudgeten som medgavs i det reviderade inriktningsbeslutet från 2018 är upparbetad, har det blivit aktuellt med ytterligare ett reviderat inriktningsbeslut. Det reviderade inriktningsbeslutet från 2018 omfattade ett uppdrag om att utreda planeringen för projektet upp till och med 36 mnkr. Medel som nu är upparbetade. En anledning till de ökade utredningsutgifterna är att utredning och projektering, till följd av ökad komplexitet, blivit mer omfattande än vad som kunde förutspås i ett tidigare skede.

Förväntade utredningsutgifter för projektet är betydligt högre än vad som tidigare redovisats och beräknas fram tills genomförandebeslut nu uppgå till 92,7 mnkr, varav cirka 62,2 mnkr utgörs av redan upparbetade utgifter. Bokförda inkomster för utredningsutgifter uppgår till 13,8 mnkr och avser inkomster för utredningar utförda inom enskild mark. Ytterligare inkomster om 4,4 mnkr som avser redan genomförda utredningar inom enskild mark är i dagsläget periodiserade och förväntas inkomma framöver.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projekt Larsboda strand

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta skede positivt nettonuvärde om 127 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 36 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,53.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 611,3 miljoner kronor, varav 218,2 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggningsarbeten inom de projekt som befinner sig i genomförandeskedet, men även utredning och projektering som hittills utförts inom samtliga delprojekt.

Projektet innebär omfattande investeringar i allmän platsmark, vilka utgör huvuddelen av investeringsutgifterna. Investeringarna i allmän platsmark innebär bland annat flytt och nyanläggning av gator och ledningar, utveckling av parker, anläggande av nya gång- och cykelbroar över Nynäsvägen, ombyggnation av Trafikplats Larsboda, etc. Ersättningar till befintliga tomträtthavare vars tomträtter dödas förekommer i två av delprojekten.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 501,1 miljoner, varav huvuddelen utgörs av inkomster från de ledningsdragande bolagen och inkomster från utredning, projektering och anläggningsarbeten som ska delfinansieras av en privat markägare. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för framförallt bostadsändamål beräknas till 1 288,9 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 1 152,5 miljoner kronor.

Staden bekostar generellt VA-anlutning för de fastigheter som upplåts med tomträtt i projektet medan byggaktörer som förvärvar marken med äganderätt får bekosta VA-anlutning på egen hand.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 272 tusen kronor i fast prisnivå. Det är i överensstämmelse med liknande projekt.

Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 1 611,3 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 501,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-218,2	-79,7	-54,1	-99,3	-253,7	-906,3	-1 611,3
Inkomster (exkl. försäljning)	42,9	17,8	6,6	17,7	108,6	307,5	501,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-175,2	-62,0	-47,6	-81,6	-145,1	-598,8	-1 110,3
Försäljningsinkomst	250,9	167,3	0,0	0,0	8,1	862,6	1 288,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Avvikelser från tidigare beslut

I nedan tabell redovisas en jämförelse över nyckeltal från det reviderade inriktningsbeslutet 2018 respektive det nu aktuella reviderade inriktningsbeslutet:

	Rev. inriktningsbeslut 2018	Rev. inriktningsbeslut 2022
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	118 mnkr	127 mnkr
Utgifter	-948,4 mnkr	-1 611,3 mnkr
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0 mnkr	501,1 mnkr
Nettoutgift (-) / -inkomst	-948,4 mnkr	-1 110,3 mnkr
Försäljningsinkomster	1 100,3 mnkr	1 288,9 mnkr
Täckningsgrad	112 %	109 %
Antal bostäder	Ca 3 500 (varav drygt 1 300 på stadens mark)	Ca 3 300 (varav drygt 1 700 på stadens mark)

Projektets utgifter och inkomster har ökat väsentligt jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från 2018. Men då de ökat

relativt proportionerligt, så har projektets täckningsgrad endast sjunkit med 3 % och nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster har ökat med 9 mnkr.

Mängden bostäder på stadens mark har ökat framförallt som en följd av att det byggs många små lägenheter.

Försäljningsinkomsterna har ökat till följd av en generell prisuppgång på bostadsmarknaden, samt att bostäder omfördelats från kvarter med lägre markpris till kvarter med högre markpris som en följd av synpunkter som inkommit under planprocessen.

Projektets utgifter har framförallt ökat i de projekt som fortfarande befinner sig i detaljplaneskedet. Anledningen till det är att de kalkyler som låg till grund för beslutet 2018 var gjorda i ett tidigt skede och underskattade projektens omfattning och komplexitet. Projekten som befinner sig i detaljplaneskedet kommer också innebära omfattande arbeten med både nyförläggning och omläggning av ledningar. Utgifter respektive inkomster för nyförläggning och omläggning av ledningar var inte inkluderade i beslutet från 2018. I projekt Sandåkravägen har ett reviderat genomförandebeslut tagits för att hantera skyfallsproblematik som uppdagades i ett sent skede samt fördyrad ledningsflytt och ett busskörfält utmed Sköndalsvägen. Dessa utgifter fanns inte heller med i beslutet från 2018 men är nu inkluderade.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,5	1,7	1,7	2,4	2,3	max 4,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -12,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -16,9	år 2032
Reavinster/förluster	146,0	0,0	0,0	-64,4	0,0	821,5	totalt 1152,5
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	147,4	1,7	1,7	-62,0	2,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,5	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	mellan -0,9 och -2,1	

Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,9	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,5	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4,0 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 29,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,6 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 152,5 miljoner.

Projektet innebär att en del befintliga gator flyttas eller byggs om till ökad standard. Det innebär att förväntade underhållskostnader bör bli lägre för trafiknämndens del under ett antal år.

Påverkan på övriga nämnder eller bolag

Projektet påverkar också andra nämnder och bolag inom staden. Inom delprojekt Telestaden planeras det för en friliggande förskola om åtta avdelningar som uppförs av Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab). Inom delprojekt Karlsviks strand planeras det för en skola, årskurs f-6, med kapacitet för 630 elever. Det planeras även för en friliggande förskola om åtta avdelningar. Båda dessa uppförs av Sisab. I Karlsviks strand finns det också ett befintligt café som ägs av Fastighetskontoret. I detaljplanen utreds om det är möjligt att tillskapa en större byggrätt för befintligt café, men det finns i dagsläget inga beslut om att utveckla det. I delprojekt Karlsviks strand och Klockelund anordnas boendeparkering i gemensamma parkeringsanläggningar som uppförs av Stockholm Stads Parkerings AB. Parkeringsanläggningarna finansieras av byggaktörerna genom s.k. parkeringsköp.

Investeringsutgifter för skolan och de två förskolorna beräknas uppgå till 640,6 miljoner kronor indexuppräknad (grovtt uppskattade investeringskostnader baserade på erfarenhetstal). En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär utgifter om 2 252,0 miljoner kronor, varav 1 611,3 miljoner kronor är exploateringsnämndens utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan och de två förskolorna redovisar i detta skede negativt

nettonuvärde om 286 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Skolan/idrottsanläggningen ska betjäna boende i hela området och inte endast de nya bostäder som detta projekt genererar.

Kontoret redovisar de ekonomiska konsekvenserna för respektive delprojekt i Bilaga 3.

Ekonomiska osäkerheter

Delprojekten i projektpaketet befinner sig i olika skeden, två av projekten befinner sig i planskede och resterande befinner sig i genomförandeskede. Underlaget som har legat till grund för kostnadsbedömningarna varierar därmed i detaljeringsgrad, vilket påverkar osäkerheten i uppskattningarna som ligger till grund för lönsamhetskalkylerna.

I de delprojekt som befinner sig i detaljplaneskede finns det fortfarande en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. I båda projekten i planskede pågår systemhandlingsprojektering och utifrån de kunskaper som finns i dagsläget har risker och osäkerheter i projekten identifierats, och beaktats, i projektens lönsamhetskalkyler. Att prissätta risker i tidigt skede är i sig självt behäftat med osäkerheter och projektet har försökt hantera detta utifrån bästa förmåga, men antagandena kan komma att behöva revideras i och med att fördjupade kunskaper erhålls allteftersom projekten fortlöper. Till generella risker i dessa projekt hör förändringar i byggpriser, råvarupriser samt markpriser. Då upphandling av entreprenaderna samt försäljning av mark ligger flera år fram i tiden är det svårt att förutspå vad som har hänt med prisutvecklingen när projekten ska genomföras.

Resterande projekt i projektpaketet befinner sig i genomförandeskedet. Där finns mer kunskap och riskerna för avvikelser från lönsamhetskalkylerna är mindre. Projektet ser i dagsläget ut att förhålla sig väl till sina respektive genomförandebeslut.

Ekonomiska osäkerheter per delprojekt redovisas i Bilaga 3.

Slutsats-ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för Larsboda strand som helhet enligt nuvärdemetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Projektet har i detta skede

ett positivt nettonuvärde men det finns osäkerheter i framförallt de delprojekt som fortfarande befinner sig i planeringsskede. Övergripande har förutsättningarna för projektets totala ekonomi bedöms vara goda trots omfattande investeringar i allmän platsmark och att lönsamheten i vissa delprojekt är lägre än i andra.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa nya lägenheter i enighet med stadens bostadsmål
- bygga 140 000 bostäder till 2030
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- 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 fokusområden (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande och hållbar stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser totalt cirka 3 300 bostäder varav cirka 1 700 bostäder på stadens mark. Av dessa förväntas cirka 1 375 uppföras som bostadsrätt och 335 lägenheter uppföras som hyresrätt. Den höga andelen bostadsrätter är ett resultat av de omfattande investeringarna som krävs inom allmän platsmark. 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.

Arbetsplatser och lokaler

Området kommer att behöva en utbyggnad av cirka 42 nya förskoleavdelningar. Pågående planering medför också att det i området behöver uppföras två nya grundskolor om 630 elever vardera. Berörda skol- och förskolelokaliseringar utreds i samråd

med utbildningsförvaltningen, Farsta stadsdelsförvaltning, 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 intill Trafikplats Larsboda men lokaler i bottenvåningar prövas även i andra delar av området. Inom delprojekt Telestaden etapp 2 planeras det för en livsmedelsbutik utmed Ågesta Broväg. Var lokaler ska placeras beslutas i planarbetena utifrån var underlag för verksamheter finns eller bedöms kommer att finnas på sikt. Delprojekt Sandåkravägen inkluderar externhandel och bedöms skapa goda förutsättningar för fler arbetsplatser i form av handel i Söderort.

Uppskattat antal nya arbetstillfällen inom skola och förskola bedöms till ca 230 stycken.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning för samtliga delprojekt. Vidare arbete har visat att de miljökonsekvenser som bör utredas vid planering av bebyggelsen framförallt är dagvattenhantering- och skyfallshantering, 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. Inom de delprojekt som är under genomförande har miljökonsekvenserna utretts och hanterats. Inom delprojekt Karlsviks strand tas en miljökonsekvensbeskrivning fram parallellt med detaljplanen.

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.

Hållbarhetskrav

Bolagen som bygger på stadens mark åtar sig att uppfylla de hållbarhetskrav som var aktuella i samband med markanvisning.

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 två nya grundskolor med plats för cirka 1 260 elever samt cirka 7 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.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. De allmänna och gemensamma platserna utformas med ett varierat innehåll, med hänsyn till olika gruppers önskemål samt behov, det planeras även för öppna oprogrammerade ytor som kan användas för olika ändamål.

Konstnärlig utsmyckning

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

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Kommande beslutstillfällen och genomförandefrågor för respektive delprojekt beskrivs i lägesredovisningen som återfinns i Bilaga 3 och i genomförandebesluten för de delprojekt där det

finns ett sådant. Genomförandebeslut fattas per delprojekt, men med koppling till helheten för projektpaketet Larsboda strand.

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.

Utöver ovan nämnda risker listas nedan de övergripande risker som bedöms kunna ha störst påverkan på projektpaketet:

Infrastrukturella förändringar

Inom flera av delprojektet krävs omfattande infrastrukturella förändringar för att möjliggöra tänkt eller planerad exploatering. Det innefattar bland annat flytt och nyanläggning av gator, ledningsomläggningar och flytt av en fördelningsstation för el tillhörande Ellevio Regionnät. Den risk som identifierats kopplat till gatu- och ledningsarbeten rör framförallt genomförandeskedet. Där exempelvis grundläggningsförhållanden, befintlig trafik som behöver hanteras under byggtiden, djupt gående ledningar som innebär schaktarbeten i eller under grundvattennivån i vissa delar, provisorier för ledningar och gator, etc. alla utgör faktorer som kan påverka projekten både i tid och ekonomiskt. Komplexiteten medför även att det kostar mer att utreda och projektera fram den färdiga lösningen. Risken hanteras genom att skedesplanerings- och genomförandefrågorna hanteras i ett tidigt skede samt genom att säkerställa att de lösningar som projekteras är väl utredda, även ur ett genomförandeperspektiv.

Nynäsvägen

Projektet innebär en ombyggnation av trafikplats Larsboda samt anläggandet av två nya gång- och cykelkopplingar över Nynäsvägen. För att kunna genomföra ovan nämnda åtgärder, som berör Nynäsvägens vägområde, krävs avtal och förankring med Trafikverket. Gång- och cykelbroarna kommer att vara kommunala anläggningar och kan anläggas av stadens entreprenör. Ramperna som ska byggas om i Trafikplats Larsboda utgör trafikverkets anläggning och där är det osäkert

om stadens entreprenör kan utföra ombyggnationen, diskussioner pågår för närvarande med Trafikverket. Standardförfarandet hos Trafikverket är att de utför sina egna anläggningar. Skulle Trafikverket besluta att de vill anlita en egen entreprenör som utför de åtgärder som är aktuella inom den statliga infrastrukturen innebär det att två entreprenörer ska utföra arbeten under samma tidsperiod och väldigt nära inpå varandra. Det innebär en samordningsrisk som kan resultera i förseningar samt ökade utgifter till följd av hinder. Sedan finns också en risk i samordningen av de kommunala och statliga interna processerna så att ett genomförande kan ske enligt en samordnad tidplan. Risken hanteras genom dialog och samordning med Trafikverket.

Detaljplaneprocesser

De två största delprojekten befinner sig fortfarande i detaljplaneskedet, vilket i sig medför en rad osäkerheter då det är svårt att förutspå vad som kommer fram under den demokratiska processen. Båda projekten har varit på samråd med sina respektive detaljplaner och håller nu på att arbeta fram ett granskningsförslag. Förhoppningsvis är de större synpunkterna hanterade, men det finns alltid en risk för att mängden exploatering förändras och att nya synpunkter dyker upp. Om planerna överklagas innebär det också en förskjutning av projektens tidplaner.

Grundskolor

Skolfrågan har varit relativt komplex i projektet. Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta pekades två möjliga tomter ut som lägen för fullstora grundskolor, båda dessa lägen berörde privat mark. Den fortsatta planeringen visade på svårigheter att inrymma fullstora skolor på aktuella tomter och som ett resultat av det planeras det nu för en grundskola, årskurs f-6, om ca 630 elever i delprojekt Karlsviks strand och en grundskola, årskurs f-6 om 630 elever inom delprojekt Telestaden. Grundskolan i delprojekt Karlsviks strand utvecklas av Sisab på uppdrag av Utbildningsnämnden. I delprojekt Telestaden ska Sisab medverka under detaljplaneskedet. Det finns osäkerheter kring skolan i delprojekt Telestaden som 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.

Kommunikation

Det finns en projektkommunikatör knuten till respektive delprojekt.

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

I Telestaden etapp 2 har berörd stadsdelsförvaltning uttryckt ett behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till funktionshindrade och det planeras för 6 platser/bostäder totalt. Utöver det har berörd stadsdelsförvaltning inte uttryckt något ytterligare behov.

Utbildningsförvaltningen och Farsta stadsdelsförvaltning påverkas genom investeringar i skolor respektive förskolor. Planeringen av förskolebehovet har utförts i dialog med Farsta stadsdelsförvaltning. Planering av skolor har utförts i dialog med Utbildningsförvaltningen.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i Farsta stadsdelsnämndsområde i enlighet med antaget program för Tyngdpunkt Farsta. Projektet ligger i ett relativt kommunikationsnära läge och i takt med att det flyttar in fler boenden i området finns förutsättningar för 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 privat 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, överbrygga 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 skede redovisas ett positivt nettonuvärde om 127 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 611,3 mnkr.

Flera av delprojekten befinner sig i genomförandeskedet och förhåller sig väl till sina respektive genomförandebeslut. De ekonomiska riskerna bedöms som större i de delprojekt som befinner sig i detaljplaneskedet. I dessa delprojekt pågår systemhandlingsprojektering och framtagande av granskningsförslag av detaljplanerna. Genomförandebeslut för dessa delprojekt ligger närmare i tid än vid det reviderade inriktningsbeslutet från 2018, då osäkerheten i delprojekten var betydligt större. Nu finns mer kunskap och bättre förutsättningar för att bedöma vilka utrednings- och projekteringsutgifter som kvarstår samt vilka som utgör de största riskerna i delprojekten. Båda delprojekten i detaljplaneskedet har dock sämre lönsamhet än övriga delprojekt. Projektens ekonomi måste fortsatt bevakas och följas upp noggrant, bland annat i samband med kommande genomförandebeslut.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal avseende Larsboda strand för exploateringsnämndens budget
2. Lönsamhetskalkyl avseende Larsboda strand inklusive en grundskola och två förskolor

3. Lägesredovisning av respektive delprojekt. Inkluderar projektbeskrivning samt ekonomisk redovisning per delprojekt.