

**Handläggare**  
Ayub Aden  
08-508 869 17

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-05-21

## Projekt Telestaden. Lägesredovisning och föravtal till exploateringsavtal för Burmanstorp 1 m.fl.

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna lägesredovisningen för projekt Telestaden.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna föravtal till exploateringsavtal med Farsta stadsutveckling AB avseende Burmanstorp 1 med flera.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

### Sammanfattning

Ärendet avser en lägesredovisning och godkännande av ett nytt föravtal med Farsta stadsutveckling AB, nedan kallat Bolaget. Föravtalet sätter förutsättningar för att utreda kommande utveckling och exploateringsavtal för projektet Telestaden i Farsta. Föravtalet ersätter befintligt föravtal.

I Farsta har ett planarbete för att utveckla och omvandla gamla Televerkets område pågått sedan 2017. Förslag på utveckling av platsen har varit omfattande och inkluderat dels stadens mark,

dels fastigheten Burmastorp 1 som Bolaget förvärvade 2016 av Televerket.

Projektet, kallat Telestaden, innebär att området omvandlas från ett renodlat kontors och verksamhetsområde till ett område med bostäder, lokaler, kontor, förskola, parker, gator och torg.

Telestaden är en del av projektpaketet Larsboda strand som senast beslutades i kommunfullmäktige i juni 2022 då ett reviderat inriktningsbeslut godkändes.



*Bild 1: Karta över Telestaden i förhållande till närområdet och övriga Farsta. Telestaden markerat med grönt.*

Telestaden delades upp i två delar efter samrådet på detaljplanen varav den första delen, Vitsand norra, vunnit laga kraft och är under produktion.

För resterande del har planförslaget inte kommit vidare till granskning. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-05-20 att godkänna samrådsredogörelsen.

Telestaden har sedan samrådsredogörelsen och tidigare reviderat inriktningsbeslut för projektpaket Larsboda strand genomgått en omfattande omarbetning. Omarbetningen har pågått sedan 2022 i

syfte att anpassa projektet till rådande marknadsförutsättningar och möjliggöra ett ekonomiskt genomförbart projekt.

Exploateringen föreslås delas upp, där den del som bedömts möjlig att genomföra föreslås prövas som exploateringsområde. Delar av projektet kommer föreslås utgå i kommande skede.

Som en del i omarbetningen föreslås Telestaden förändrats från att tidigare ha varit ett kombinerat projekt med både stadens och privatägd mark till att nu i huvudsak utgöra ett privatmarksprojekt. Bolaget ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark inom sin egen fastighet och överlämnar färdigställda anläggningar till staden. Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark inom stadens mark. Utbyggnaden för dessa åtgärder finansieras genom exploateringsbidrag från Bolaget.

Nytt föravtal och förslag till utveckling har prövats enligt lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden. Kalkylen för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 56 miljoner kronor vilket är en försämring jämfört med senast fattat inriktningsbeslut. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 194,5 miljoner kronor. Av dessa utgör 3,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 183,7 miljoner kronor varav 0,5 miljoner kronor utgör inkomster som redovisas som driftintäkter och 183,2 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 68 procent vilket är en försämring jämfört med senast fattade inriktningsbeslut. Försämringen mot tidigare beslut beror främst på att redovisning av avskrivningar, drift och underhåll ej hanterades i nuvärdeskalkylen tidigare i privatmarksprojekt.

Förslag till nytt föravtal innebär att projektets genomförbarhet har förbättrats för samtliga parter och riskbilden klarnat.

Telestaden bidrar till stadens mål om att utveckla Farsta och Larsboda genom att tillskapa bostäder och stärka kopplingen inom området samt mellan Larsboda och Klockelund. Utvecklingen är i enlighet med planeringsstrategin ”vänd Farsta mot sjöarna” utpekad i programmet för Tyngdpunkt Farsta.

## Bakgrund

### Historik

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 och är en del av programmet Tyngdpunkt Farsta från 2016. I program för tyngdpunkt Farsta är målet att bygga cirka 4500 bostäder inom ett stadsutvecklingsområde på båda sidor om Nynäsvägen. Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut första gången 2011-01-20 för ett projektpaket kallat Larsboda strand. Projektet paketer utökades med Telestaden 2018. Projektet paketer har reviderats vid två tillfällen 2017-03-08 och 2022-04-21.

Projektet arbetar med att omvandla området till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och service samt tillhörande allmän plats såsom gator, parker, stråk och torg.

Arbetet med projektet inleddes 2016 genom ett start-PM för ny detaljplan. Exploateringsnämnden tog därefter beslut om att godkänna föravtal och markanvisningsavtal i maj 2018. Utöver att Bolaget utvecklade sin egen fastighet markanvisades byggrätter till Bolaget på stadens mark. Det ursprungliga planförslaget omfattade en utbyggnad med omkring 2 000–3 000 bostäder, skolor, förskolor, lokaler för verksamheter samt ny infrastruktur, se bild 1. Planförslaget var ute på samråd 2019.



*Bild 2: Samrådsförslaget*

Efter samrådet delades projektet upp i två etapper. Den första etappen, Vitsand Norra, drevs vidare i en separat detaljplan och vann laga kraft 2022, se bild 3. Exploateringsnämnden fattade ett beslut om godkännande av exploateringsavtal i mars 2022. Genomförandet av denna etapp pågår idag och Staden förväntas överta allmänna anläggningar under 2027–2028.



*Bild 3: Plankarta för Telestaden Etapp 1, Vitsand Norra som vunnit laga kraft.*

Den andra etappen, Vitsand Södra och Mårbacka, pausades 2022 till följd av förändrade marknadsförutsättningar och utmaningar kopplade till projektets ekonomi och genomförbarhet, se bild 4.



*Bild 4: Illustrationskarta över Telestaden Etapp 2, Vitsand Södra och Mårbacka som pausades år 2022, markerat med röstreckat området.*

### Tidigare projektupplägg och föravtal

Det ursprungliga projektupplägget utgick från ett gemensamt genomförande där staden och Bolaget delade på kostnader för utredning, projektering och utbyggnad av allmän platsmark. Kostnadsfördelningen varierade beroende på åtgärd och geografiskt läge. Bolaget bekostade i huvudsak åtgärder inom den egna marken medan kostnader för större infrastrukturåtgärder i närområdet fördelades mellan parterna.

Projektet omfattade stora åtgärder utanför planområdet, bland annat ombyggnad av Ågesta broväg inklusive flytt av en huvuddagvattenledning samt åtgärder vid Trafikplats Larsboda, där en ombyggnad med flytt av ramp från Nynäsvägen föreslogs. Dessa åtgärder är tekniskt komplexa och kostnadsdrivande och utgjorde en betydande del av projektets totala investeringsbehov.

### Tidigare beslut

Datum	Nämnd	Beskrivning	Diarienummer
2011-01-20	ExpIN	Inriktningsbeslut Larsboda strand	E2010-513-01514
2016-02-22	SBN	Start-PM för Telestaden	2014-13908
2017-02-16	ExpIN	Utredningsbeslut Telestaden	E2017-02695
2018-03-08 2018-05-07	ExpIN KF	Rev.Inriktningsbeslut Larsboda strand	E2017-03629
2018-09-27	ExpIN	Föravtal avseende Burmanstorp 1 m.fl. samt markanvisning med Farsta strandutveckling AB (Telestaden)	E2018-03112
2021-12-09	SBN	Beslut om att godkänna DP Telestaden etapp 1 (Vitsand norra)	2021-02505
2022-03-24	ExpIN	Exploateringsavtal avseende Burmanstorp 1 m.fl. med Farsta strandutveckling AB (Telestaden Etapp 1)	E2021-05211
2022-04-21 2022-06-01	ExpIN KF	Rev.Inriktningsbeslut Larsboda strand	E2022-01327

Projekt Telestaden ingår i projektpaketet för Larsboda strand, för vilket exploateringsnämnden fattade reviderat inriktningsbeslut 2022. Projektpaketet omfattar flera delprojekt i området och utgör en samlad helhet för projektens ekonomi och genomförande.

I det tidigare föravtalet reglerades inriktningen på nödvändiga investeringar för projekt Telestaden, inklusive en inriktning på kostnadsfördelning mellan staden och Bolaget. I och med det nya föravtalet prövas för att projektet omarbetas och minskas i omfattning vilket kommer påverka förutsättningarna för projektpaketet avseende investeringsvolymerna både för staden och Bolaget.

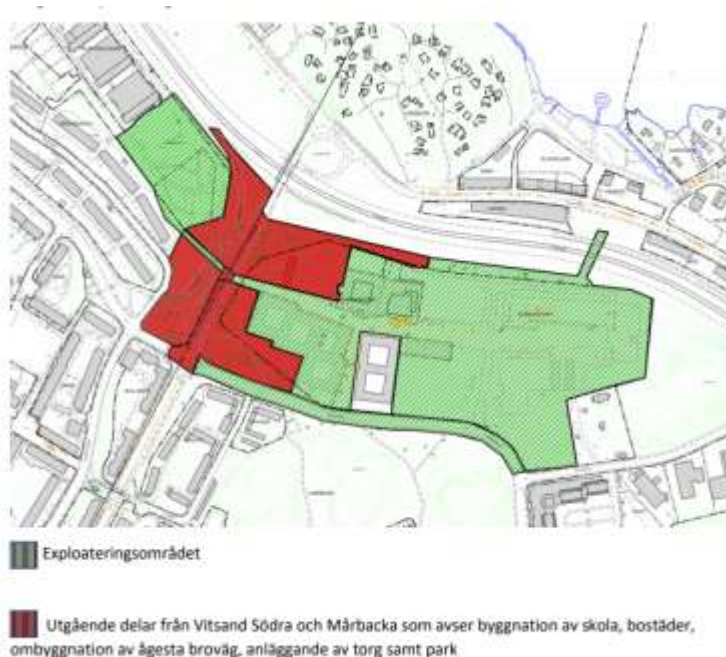
Mot denna bakgrund bedömer kontoret att det finns behov av att framöver revidera inriktningsbeslutet för hela projektpaketet Larsboda strand. En sådan översyn planeras att genomföras när kostnadsbilden för övriga delprojekt har klarnat, särskilt avseende projektet Karlsvik strand, som är pausat, samt Klockelund där pågående entreprenader beräknas slutföras efter sommaren 2026.

## **Lägesredovisning**

Sedan 2022 har staden och Bolaget arbetat gemensamt med att se över projektets omfattning och förutsättningar i syfte att möjliggöra ett ekonomiskt och genomförbart projekt. Arbetet har resulterat i ett omarbetat projektförslag där exploateringen prövas att koncentreras till ett mer avgränsat område inom Vitsand Södra och Mårbacka, huvudsakligen längs Mårbackagatan och Nynäsvägen samt i anslutning till Vitsand Norra.

I samband med omarbetningen föreslås projektet förändras från att tidigare ha varit ett kombinerat projekt med både stadens och Bolagets mark till att i huvudsak utgöra ett privatmarksprojekt. Detta innebär att exploateringen i huvudsak rör Bolagets mark. Utbyggnaden av nytillkommande allmän platsmark sker nu främst inom Bolagets fastigheter.

Planförslaget föreslås att anpassas jämfört med tidigare inriktning och omfattar ett mindre geografiskt område än det som ingick i samrådsförslaget 2019, se bild 5.



*Bild 5: Exploateringsområdet redovisat tillsammans med utgående delar från tidigare projektupplägg*

Nuvarande inriktning och föravtal omfattar större infrastrukturåtgärder, såsom åtgärder vid Ågesta broväg och Trafikplats Larsboda. Ny inriktning och föravtal kommer pröva att de omfattande infrastrukturåtgärderna utgår i detta skede.

Behovet av en kommunal skola inom området har förändrats, utbildningsförvaltningen bedömer att behovet först uppstår cirka 2045. Skolan som tidigare var med i planeringen utgår därmed i det här skedet.

De rödmarkerade områdena på bild 5, kan komma att prövas i ett senare skede.

## Föravtalet

### Tidigare föravtal

Det tidigare föravtalet utgick från ett gemensamt genomförande där kostnader för utredning, projektering och utbyggnad av allmän platsmark delades mellan parterna. För utrednings- och projekteringskostnader svarade Bolaget för huvuddelen, medan staden bar en mindre andel motsvarande sin förväntade byggrätt inom det markanvisade området. För genomförandet av allmän platsmark tillämpades olika fördelningsprinciper beroende på

åtgärd och geografiskt läge, där kostnader fördelades mellan parterna.

Det tidigare upplägget omfattade även större infrastrukturåtgärder utanför exploateringsområdet, såsom åtgärder vid Ågesta broväg, Trafikplats Larsboda samt gång- och cykelkopplingar till omkringliggande områden. Genomförandet var beroende av samordning med flera aktörer och andra detaljplaner i närområdet. Det tidigare föravtalet mellan parterna utgår och ett nytt föravtal har arbetats fram.

### **Nytt föravtal**

Det nya föravtalet innebär att projektet i huvudsak genomförs som ett privatmarksprojekt. Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän platsmark inom exploateringsområdet till 100 procent, inklusive erforderliga utredningar och projektering. Allmänna anläggningar som uppförs av Bolaget på sin egen fastighet överlämnas till staden utan ersättning, varefter staden övertar ansvar för drift och underhåll. Dessa anläggningar är bl.a. gator, park, lekplatser och nya torgytor.

De anläggningar som idag ligger på stadens mark och påverkas av projektet, utreds, projekteras och byggs ut av staden. Detta åtagande finansieras i sin helhet genom exploateringsbidrag. Aktuella anläggningar på stadens mark beskrivna i nytt föravtal är bl.a. ombyggnaden av Mårbackagatan samt en ny gång- och cykelbro till Klockelund.

Nuvarande inriktning på projektet omfattar större infrastrukturåtgärder, såsom åtgärder vid Ågesta broväg och Trafikplats Larsboda. I det nya föravtalet ingår inte de omfattande infrastrukturåtgärderna. Ombyggnation av infrastruktur som inte genomförs i kommande förslag på inriktning på projektet kan komma att genomföras i ett senare skede när eller om förutsättningar för det finns. Staden tar över ansvaret för de utgående delarna som inte genomförs inom Telestaden.

Då skolan inte längre är aktuell i närtid så utgår planeringen för denna. Marken som skolan var föreslagen att byggas på kommer efter projektets genomförande att ägas av staden och möjligheten finns att använda detta eller andra områden i framtiden för skola.

För de delar som genomförs inom exploateringsområdet tar Bolaget ett utökat ansvar jämfört med tidigare föravtal och bekostar utbyggnaden av allmän platsmark i sin helhet, inklusive åtgärder som i tidigare upplägg delvis skulle ha finansierats av staden. Exempel på sådana åtgärder är gång- och cykelbron till Klockelund, där stadens tidigare andel var 50 procent av kostnaden. Kostnaden för gång- och cykelbron uppskattas i nuläget till cirka 44 miljoner kronor.

Slutligen, som en del av den samlade överenskommelsen sker även en reglering mellan parterna där bolaget överläter mark till staden utan ersättning, se bild 6.



 Del av Stadens fastighet Färsta 2:1 som övergår till Bolaget

 Del av Bolagets fastigheter Burmanstorp 1 & 8 som övergår till Staden

*Bild 6: Fastighetsregleringsområde, som visar vilka ytor som övergår till Staden respektive byggaktören.*

Detta sker som en del av den samlade regleringen mellan parterna och syftar till att kompensera för den kostnadsmassan som staden tar över i framtiden. I föravtalet regleras även en liten del av stadens mark till Bolaget som idag funkar som utfartsväg för ett

polishus som ligger inom exploateringsområdet. Alla förräntningskostnader bekostas av byggaktören.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för förslag till nytt föravtal och inriktning på projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

## **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

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 ett negativt nettonuvärde om 56 miljoner kronor motsvarande 49 000 kronor per ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 194,5 miljoner kronor, varav 41,7 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst utrednings- och projektering under detaljplaneprocessen. Av dessa utgör 3,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 183,7 miljoner, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor inkomster som redovisas som driftintäkter och 183,2 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Projektets investeringsvolym minskar avsevärt jämfört med tidigare reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet Larsboda strand, både avseende projektutgifter och projektinkomster. Minskningen är en följd av att delar av projektet föreslås utgå.

I och med att tidigare markanvisad mark inte längre föreslås ingå i projektet genererar projektet inte några försäljningsinkomster.

---

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

Projektets nettoutgift är negativt och utgörs i huvudsak av tidigare nedlagda kostnader som staden ansvarade för enligt tidigare föravtal.

Stadens investeringsutgifter framgent finansieras i sin helhet genom exploateringsbidrag från Bolaget, vilket innebär att projektets nettoutgift för dessa delar bedöms uppgå till noll. Detta följer av att projektet har renodlats till ett privatmarksprojekt där Bolaget bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och ersätter staden för uppkomna kostnader.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan senaste reviderat inriktningsbeslut och aktuellt läge.

	<b>Reviderat inriktningsbeslut PPK Larsboda Strand Telestaden (miljoner kronor)</b>	<b>Aktuellt läge (miljoner kronor)</b>
Hittills nedlagt	23,4	41,7
Utredningsutgifter inklusive nedlagda kostnader	39,6	47,6
Nettonuvärde	-29	-56,3
Täckningsgrad	94 %	68 %
Projektutgifter	676,8	194,5
Projektinkomster	380	183,7
Försäljningsinkomster	245,5	-
Nettoutgift	296,8	-10,8

Den lägre täckningsgraden och det negativa nettonuvärdet beror på att kostnaden för framtida drift- och underhållsansvar även för övertagna anläggningar medräknas, vilket inte gjordes i det reviderade inriktningsbeslutet för projektpaketet Larsboda strand. Anläggningsvärdet för anläggningar som överlämnas till staden redovisas under budgetkonsekvenser.

## Budgetkonsekvenser

### Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 194,5 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 183,7 miljoner kronor 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>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
<b>Utgifter inkl. förvärv (-)</b>	<b>-41,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,8</b>	<b>-2,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-144,8</b>	<b>-194,5</b>
<i>varav projektutgifter</i>	<i>-41,7</i>	<i>-1,2</i>	<i>-2,8</i>	<i>-2,2</i>	<i>-1,7</i>	<i>-144,8</i>	<i>-194,5</i>
<i>varav anläggningsvärde</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-213,6</i>	<i>-213,6</i>
<b>Inkomster (exkl. försäljning)</b>	<b>30,9</b>	<b>1,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>	<b>1,7</b>	<b>144,8</b>	<b>183,7</b>
<i>varav projektinkomster</i>	<i>30,7</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>30,7</i>
<i>varav icke offentliga bidrag</i>	<i>0,3</i>	<i>1,2</i>	<i>2,8</i>	<i>2,2</i>	<i>1,7</i>	<i>144,8</i>	<i>153,1</i>
<i>varav anläggningsvärde</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>213,6</i>	<i>213,6</i>
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>-10,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-10,8</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. 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>Ack</b>						
<b>Drift</b>	<b>t.o.m.</b>						<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto	-3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -3,4
Internränta	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0,5
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,6	
Reavinster/förluster		0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,3	
Offentliga bidrag upplösning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,8	

Underhållskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0	
Icke offentliga bidrag upplösning SLK	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	och -1,5 366,6	totalt 366,6
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

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

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 3,4 miljoner kronor, motsvarande projektinkomster som redovisas som driftintäkter uppgår till 0,5 miljoner kronor och 366,6 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag inklusive anläggningsvärde som staden övertar.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

## Ekonomiska osäkerheter

Nedan redovisas de ekonomiska osäkerheter som bedöms vara relevanta för projektet. Redovisningen omfattar dels de utgående delarna av projektet, dels det aktuella exploateringsområdet, samt en samlad riskanalys.

### Risker med utgående delar

De delar av projektet som föreslås utgå omfattar främst större infrastrukturåtgärder, såsom ombyggnation av Ågesta broväg inklusive flytt av huvuddagvattenledning samt åtgärder vid Trafikplats Larsboda.

Dessa delar är förenade med betydande tekniska och ekonomiska osäkerheter. De utgående delarna bedöms sammantaget omfatta en investeringsvolym om cirka 400–500 miljoner kronor, vilket innebär en omfattande investering vid ett framtida genomförande.

En övergripande kalkyl visar att kostnaderna för dessa delar överstiger de bedömda intäkterna med betydande marginal, vilket innebär att de inte bedöms vara ekonomiskt genomförbara under nuvarande förutsättningar.

Vidare föreligger beroenden till externa aktörer, såsom Trafikverket och Stockholm Vatten och Avfall, vilket kan påverka både kostnader och genomförandetid.

Vid ett framtida genomförande av de utgående delarna föreligger även osäkerheter kopplade till skyfallshantering. Om planerade skyfallsåtgärder i närområdet inte genomförs eller förändras kan ytterligare investeringar krävas inom projektområdet, vilket kan påverka kostnadsbilden.

Vidare finns en osäkerhet kopplad till framtida markanvändning. Om staden i ett senare skede väljer att prioritera andra exploateringsändamål än bostäder kan intäktsnivåerna påverkas, vilket i sin tur minskar möjligheten att uppnå kostnadstäckning för de investeringar i infrastruktur som krävs enligt tidigare projektupplägg. Genomförandet av de utgående delarna är inte beroende av nya projektets genomförande. Staden har inga krav på att de utgående delarna måste genomföras.

### **Risker med aktuellt projektområde**

För det aktuella exploateringsområdet bedöms de ekonomiska riskerna vara lägre jämfört med tidigare projektupplägg, då projektet har avgränsats till de delar som bedömts vara genomförbara under rådande förutsättningar.

Det finns dock fortsatt osäkerheter kopplade till exploateringsgrad, där projektets genomförbarhet är beroende av att tillräcklig byggrätt kan tillskapas inom ramen för detaljplanen. Enligt Bolaget förutsätter projektets ekonomiska bärkraft att en viss volym BTA bostad uppnås.

Den planerade exploateringsvolymen för de återstående delarna föreslås öka jämfört med tidigare samrådsförslag. Den slutliga omfattningen kommer dock att fastställas inom den fortsatta detaljplaneprocessen, där avvägningar görs mellan olika intressen.

Detta innebär en osäkerhet i projektet, då förändringar i exploateringsgrad direkt påverkar Bolagets ekonomiska förutsättningar. Om tillräcklig exploateringsvolym inte kan uppnås finns en risk att projektet inte kan genomföras.

Vidare innebär stadens övertagande av färdigställda anläggningar ökade framtida kostnader för drift, underhåll och avskrivningar, vilket påverkar stadens långsiktiga ekonomi.

### **Riskanalys**

Riskerna i projektet skiljer sig tydligt mellan de utgående delarna och det aktuella förslaget till exploateringsområde.

De risker som är kopplade till de utgående delarna är omfattande och förutsätter i stor utsträckning att det tidigare projektupplägget genomförs i sin helhet. Samtidigt är ett genomförande av dessa delar inte aktuellt förrän på längre sikt, tidigast om cirka 15–20 år. Detta innebär en betydande osäkerhet, då både tekniska förutsättningar, kostnadsnivåer och behov av infrastruktur kan komma att förändras över tid. Det är därför osäkert i vilken utsträckning tidigare identifierade åtgärder kommer att vara relevanta vid ett framtida genomförande, och om andra lösningar eller investeringar i allmän platsmark då behöver prioriteras.

Mot denna bakgrund bedöms riskerna i de utgående delarna vara svåra att överblicka i nuläget och bör hanteras i ett senare skede när förutsättningarna har klarnat.

För det aktuella exploateringsområdet är riskbilden mer avgränsad och i högre grad kopplad till genomförandet inom ramen för detaljplaneprocessen. Den centrala osäkerheten avser exploateringsgrad och därmed projektets ekonomiska bärkraft. Denna risk bedöms kunna hanteras genom en fortsatt nära samverkan mellan Bolaget, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, där avvägningar mellan olika intressen sker i planprocessen.

Vidare föreligger osäkerheter kopplade till kostnadsutveckling, tekniska lösningar och beroenden till externa aktörer, vilket kan påverka både tidplan och genomförande. Dessa risker bedöms dock vara hanterbara inom ramen för projektets fortsatta planering och genomförande.

Sammantaget bedöms riskerna i det aktuella projektet vara hanterbara, medan riskerna i de utgående delarna är mer svårbedömda och i hög grad beroende av framtida förutsättningar. Det reviderade projektupplägget innebär därmed att projektets samlade genomföranderisk minskar jämfört med tidigare upplägg.

## Slutsats ekonomi

Projektets ekonomi kommer förändras väsentligt i samband med omarbetningen. Investeringsvolymen kommer minska avsevärt jämfört med tidigare inriktning, vilket främst beror på att de mest kostnadsdrivande delarna av projektet föreslås utgå.

Mot denna bakgrund bedöms projektets ekonomi vara acceptabel under nuvarande förutsättningar. Det reviderade projektupplägget möjliggör ett genomförande av delar av Telestaden samtidigt som den samlade ekonomiska risken har minskat jämfört med tidigare upplägg.

Projektet bedöms kunna genomföras inom exploateringsnämndens budgetramar, då stadens investeringsutgifter för återstående delar finansieras genom exploateringsbidrag.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bidrar till stadens mål i huvudsak i enlighet med vad som redovisades i det reviderade inriktningsbeslutet för projektpaket Larsboda Strand.

## Bostadsbebyggelse

Projektet möjliggör cirka 1000–1500 nya bostäder i flerbostadshus inom ett område som tidigare varit ett slutet verksamhetsområde. Genom att omvandla Telestaden till en blandad stadsdel bidrar projektet till stadens mål om ökat bostadsbyggande och en effektiv markanvändning i ett kollektivtrafiknära läge.

Projektet utgör en del av utvecklingen av Farsta som tyngdpunkt och bidrar till att stärka söderort i enlighet med översiktsplanens intentioner om en växande stad.

## Arbetsplatser och lokaler

Projektet möjliggör en förskola med cirka 6–8 avdelningar samt flexibilitet för ytterligare skolverksamhet. Därutöver skapas förutsättningar för lokaler i bottenvåningar och i befintlig bebyggelse, vilket bidrar till en funktionsblandad stadsdel med service, arbetsplatser och verksamheter.

Detta ligger i linje med stadens mål om levande bottenvåningar och en blandad stad med närhet mellan bostäder, service och arbetsplatser.

### **Social hållbarhet**

Projektet bidrar till att öppna upp ett tidigare slutet verksamhetsområde och integrera det med omgivande stadsdelar, vilket bedöms ge positiva effekter ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Även om projektets omfattning har minskat koncentreras utvecklingen till delar där goda stadsmiljöer kan skapas, med bostäder, förskola, lokaler samt nya stråk och kopplingar för gång- och cykeltrafik. Detta bedöms bidra till ökad tillgänglighet och trygghet.

Sammantaget bedöms projektets bidrag till social hållbarhet kvarstå, men inom ett mer avgränsat område.

### **Tillgänglighet**

Projektet bidrar till att öppna upp ett tidigare slutet område och förbättra tillgängligheten både inom området och till omgivande stadsdelar. Gator och stråk utvecklas med ökat utrymme för gående och cyklister samt förbättrade kopplingar över barriärer som Nynäsvägen.

Detta stärker stadens mål om en sammanhängande stad med god framkomlighet för alla trafikslag, särskilt gång- och cykeltrafik.

### **Miljömässig hållbarhet**

Projektet innebär fortsatt en omvandling av ett tidigare verksamhetsområde till bostäder och verksamheter, vilket bidrar till en effektiv markanvändning i ett kollektivtrafiknära läge. Bolaget ansvarar för sanering av eventuella markföroreningar inom området.

Jämfört med tidigare projektupplägg har projektet avgränsats, vilket innebär att vissa tekniskt komplexa och kostnadsdrivande åtgärder har utgått. Därmed har även vissa miljömässiga risker minskat. Samtidigt kvarstår behov av att hantera dagvatten och skyfallsfrågor i den fortsatta planeringen.

Sammantaget bedöms projektets måluppfyllelse avseende miljömässig hållbarhet vara oförändrad eller något förbättrad.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Projektet ianspråktar till största delen asfalterade ytor eller redan exploaterade ytor.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under våren år 2029. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2032 och första inflyttning bedöms till år 2034.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när reviderat inriktningsbeslut för projektpaket Larsboda strand ska godkännas, preliminärt under 2027. Därefter blir nästa beslutstillfälle när genomförandebeslut ska fattas och exploateringsavtal ska träffas med Bolaget, preliminärt under 2029.

Genomförandet av projektet sker till stor del inom Bolagets egen mark, vilket innebär att utbyggnaden av allmän platsmark i huvudsak kan samordnas och genomföras av en aktör. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för ett effektivt genomförande med tydlig ansvarsfördelning.

Samtidigt innehåller projektet vissa delar som är mer komplexa att genomföra. En central fråga är anläggandet av en gång- och cykelbro över Nynäsvägen, som är en statlig väg. Genomförandet av denna åtgärd förutsätter samordning med externa aktörer, såsom Trafikverket, och kräver noggrann planering avseende teknik, tillstånd och genomförande. Detta kan påverka både tidplan och kostnader.

Projektet planeras att genomföras etappvis, vilket möjliggör en successiv utbyggnad anpassad till marknadsförutsättningar och tekniska beroenden. Etappindelningen innebär att vissa delar av infrastrukturen kan behöva dimensioneras och anläggas i ett tidigt skede, medan andra delar färdigställs i senare etapper. Detta ställer krav på samordning mellan etapperna och en tydlig planering av tillfälliga lösningar under genomförandetiden.

Sammantaget bedöms genomförandet ha goda förutsättningar förutsatt en aktiv samordning mellan bolaget, staden och berörda

externa aktörer. Projektets etappindelning bidrar till flexibilitet, men innebär också att beroenden mellan olika delar av projektet behöver hanteras noggrant för att säkerställa ett effektivt genomförande.

## Risker och osäkerheter

Projektet är förenat med ett antal risker och osäkerheter kopplade till planprocess, genomförande och tekniska förutsättningar.

Den mest centrala osäkerheten avser den fortsatta detaljplaneprocessen, där projektets slutliga omfattning och exploateringsgrad fastställs. Projektets genomförbarhet är beroende av att tillräcklig exploateringsvolym kan tillskapas inom ramen för detaljplanen. Förändringar i planens omfattning kan påverka projektets förutsättningar och därmed även tidplanen.

Utöver detta finns flera tekniska och platsbundna risker. Närheten till Nynäsvägen innebär krav på bullerhantering samt riskreducerande åtgärder med hänsyn till transporter av farligt gods, vilket kan påverka bebyggelsens utformning och genomförande. Vidare varierar mark- och grundläggningsförhållandena inom området, med inslag av både ytnära berg och lera i lågpunkter. Detta kan medföra behov av olika grundläggningsmetoder och anpassningar i projekteringen.

Dagvatten- och skyfallsfrågor utgör ytterligare en osäkerhet, då området innehåller lågpunkter och begränsade infiltrationsmöjligheter. Detta ställer krav på höjdsättning och tekniska lösningar i den fortsatta planeringen.

## Kommunikation

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

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att den genomförda omarbetningen av projektet har varit nödvändig för att skapa ett genomförbart upplägg. Genom att avgränsa projektet till de delar som kan realiseras i närtid har osäkerheter kopplade till omfattande infrastrukturåtgärder och externa beroenden minskat.

Det aktuella upplägget innebär att genomförandet i högre grad vilar på Bolaget, vilket tydliggör ansvarsfördelningen och minskar stadens ekonomiska exponering i projektets genomförandeskede. Samtidigt innebär förändringen att vissa delar av den tidigare planerade helheten skjuts på framtiden, vilket kan medföra behov av nya ställningstaganden när förutsättningarna för dessa delar klarnar.

De delar av det tidigare projektet som föreslås utgå är förenade med betydande osäkerheter, både vad gäller omfattning, tekniska förutsättningar och framtida behov. Ett genomförande av dessa delar ligger långt fram i tiden och är beroende av ett flertal yttre faktorer, vilket innebär att kostnadsbild och utformning är svår att förutse i nuläget. Kontoret bedömer dock att den nytta som det aktuella projektförslaget möjliggör, i form av ett genomförbart projekt i närtid, sammantaget överväger den osäkerhet som följer av att staden på sikt kan komma att ansvara för dessa delar.

Projektet bidrar till att omvandla Telestaden från ett slutet verksamhetsområde till en mer öppen och integrerad stadsdel med bostäder, verksamheter och förbättrade kopplingar till omgivande områden. Därigenom stärks sambanden inom Larsboda samt kopplingarna till närliggande stadsdelar, vilket är i linje med intentionerna i Tyngdpunkt Farsta.

Utifrån ovanstående föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Föravtalet
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal