

## Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/748)

### **Överenskommelse om exploatering med försäljning respektive tomträtt, för bostäder och parkering inom fastigheterna Farsta 2:1 och Klockelund 1 i Farsta m. fl.**

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Farsta 2:1 och Klockelund 1 i Farsta omfattande investeringsutgifter om 241 mnkr. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budgeten för 2019.
2. Försäljning av mark inom del av Farsta 2:1 och Klockelund 1 om cirka 289 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Karin Wanngård** anför följande.

Ärendet

Drevvikens strand har under 2000-talet lyfts fram som ett område med god potential för utveckling. Stadsbyggnadsnämnden godkände ett program för Larsboda strand den 23 juni 2010. I samband med att programmet antogs fattade exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut den 20 januari 2011 om att

Drevviken ska bebyggas med cirka 360 bostäder varav cirka 80 stycken i småhus. Området markanvisades till sex byggaktörer.

När Farsta lyftes fram i översiktsplanen från 2012 som en av stadens tyngdpunkter initierades ett programarbete för området.

Stadsbyggnadsnämnden antog år 2016 ett program för Tyngdpunkt Farsta med ambitionen att bygga 8 000 nya bostäder till år 2030.

Ett av de fyra huvuddragen i programmet för Tyngdpunkt Farsta är att vända Farsta mot sjöarna. Ett annat huvuddrag är att utveckla Farstråket, parker och strandpromenader för att bilda ett sammanhängande grönt stråk mellan Magelungen och Drevviken samt runt Farsta. Med programmet som grund är målet att förutsättningar ska skapas för hållbart stadsbyggande som präglas av långsiktighet och helhetssyn. Det medför en avvägning mellan olika intressen som berör såväl ekologiska, ekonomiska och sociala faktorer.

Detaljplanen för Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund) godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 14 december 2017. Nämnden har föreslagit att kommunfullmäktige ska göra detsamma när exploateringsnämnden tagit beslut om erforderliga avtal. Projektet avser nybyggnation av cirka 480 bostäder i flerbostadshus, varav cirka 270 bostadsrätter och 210 hyresrätter. Härutöver inkluderas ett nytt hus för lagerverksamhet med en integrerad elnätsstation och ett fristående parkeringshus inom området. Integrerad i bottenvåningen på ett bostadshus uppförs även en förskola.

Exploateringsnämnden godkände ärendet för sin del den 19 april 2018 och har hemställt ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

## Beredning

Ärendet har beretts av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på att arbetet med att utveckla Farsta går framåt och understryker vikten av att projektorganisationen säkerställer ett stadsövergripande perspektiv där stadsdelsnämnden ges en tydlig roll och gemensamma långsiktiga mål tydliggörs.

## Mina synpunkter

Behovet av bostäder i Stockholm är omfattande. Farsta är i Översiktsplanen utpekad som ett fokusområde med stor potential vad gäller stadsutveckling. En del av denna utveckling är omvandlingen av Teliaområdet tillsammans med utvecklingen av en helt ny stadsdel längs Drevviken. Genom att ”vända Farsta

mot sjöarna” kan både välbehövliga bostäder skapas liksom en ny attraktiv offentlig miljö. Det är därför mycket glädjande att nu kunna gå fram med den andra etappen i stadsutvecklingen längs Drevviken. Projektet skapar, förutom 480 bostäder, också förutsättningar för att omvandla Perstorpsvägen till en mer urban miljö. I förslaget utvecklas också Drevviken till en attraktiv parkmiljö till värde för både Farsta och Sköndal.

#### Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Lönsamhetskalkyl
3. Exploateringsnyckeltal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Farsta 2:1 och Klockelund 1 i Farsta omfattande investeringsutgifter om 241 mnkr. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budgeten för 2019.
2. Försäljning av mark inom del av Farsta 2:1 och Klockelund 1 om cirka 289 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Stockholm den 19 september 2018

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

*Ulrika Gunnarsson*

## Remissammanställning

### Ärendet

Drevvikens strand har under 2000-talet lyfts fram som ett område med god potential för utveckling. Stadsbyggnadsnämnden godkände ett program för Larsboda strand den 23 juni 2010. I samband med att programmet antogs fattade exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut den 20 januari 2011 om att Drevviken ska bebyggas med cirka 360 bostäder varav cirka 80 stycken i småhus. Området markanvisades till sex byggaktörer.

När Farsta lyftes fram i översiktsplanen från 2012 som en av stadens tyngdpunkter initierades ett programarbete för området. Stadsbyggnadsnämnden antog år 2016 ett program för Tyngdpunkt Farsta med ambitionen att bygga 8 000 nya bostäder till år 2030.

Ett av de fyra huvuddragen i programmet för Tyngdpunkt Farsta är att vända Farsta mot sjöarna. Ett annat huvuddrag är att utveckla Farstastråket, parker och strandpromenader för att bilda ett sammanhängande grönt stråk mellan Magelungen och Drevviken samt runt Farsta. Med programmet som grund är målet att förutsättningar ska skapas för hållbart stadsbyggande som präglas av långsiktighet och helhetssyn. Det medför en avvägning mellan olika intressen som berör såväl ekologiska, ekonomiska och sociala faktorer.

Detaljplanen för Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund) godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 14 december 2017. Nämnden har föreslagit att kommunfullmäktige ska göra detsamma när exploateringsnämnden tagit beslut om erforderliga avtal. Projektet avser nybyggnation av cirka 480 bostäder i flerbostadshus, varav cirka 270 bostadsrätter och 210 hyresrätter. Härutöver inkluderas ett nytt hus för lagerverksamhet med en integrerad elnätsstation och ett fristående parkeringshus inom området. Integrerad i bottenvåningen på ett bostadshus uppförs även en förskola.

Exploateringsnämnden godkände ärendet för sin del den 19 april 2018 och har hemställt ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

## Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 19 april 2018 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Klockelund 1 och del av Farsta 2:1 omfattande investeringsutgifter om 241 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av Farsta 2:1 till Botrygg Projektutveckling 1 AB (dotterbolag inom Botrygg Bygg AB) med en försäljningsinkomst om cirka 91 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av Klockelund 1 till Fastighets AB Klockelund BR (dotterbolag inom Åke Sundvall AB) med en försäljningsinkomst om cirka 43 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av Farsta 2:1 till Larsboda 1 Fastighetsutveckling AB (dotterbolag inom Svenska Hem i Bromma mark nr IV AB) med en försäljningsinkomst om cirka 64 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
5. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av Klockelund 1 till Folkhem En AB med en försäljningsinkomst om cirka 59 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

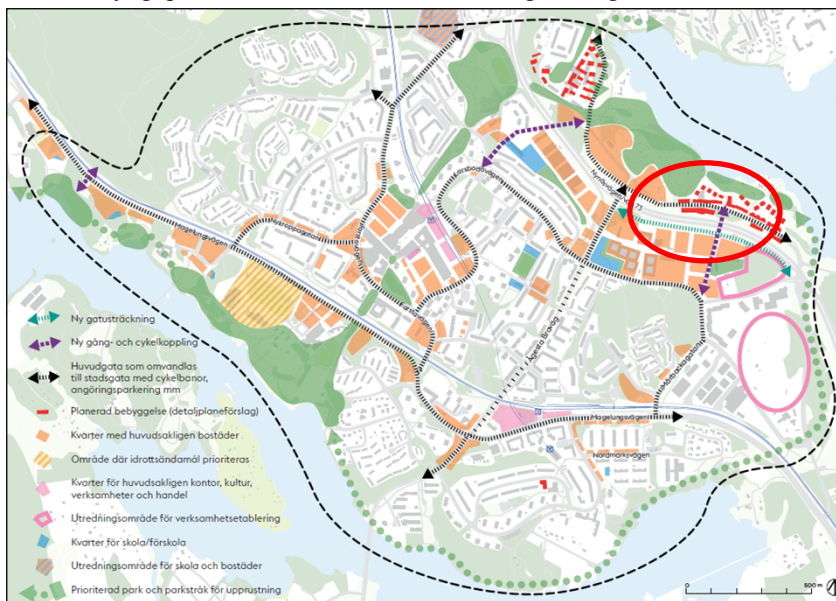
*Särskilt uttalande* gjordes av Lennart Tonell m.fl. (alla MP), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 28 mars 2018 har i huvudsak följande lydelse.

#### Bakgrund till överenskommelsen

Drevvikens strand har under 2000-talet lyfts fram som ett område med god potential för utveckling. Stadsbyggnadsnämnden godkände ett program för Larsboda strand 2010-06-23 (Dnr 2007-04025) och föreslog att området skulle utvecklas med en blandning av småhus och flerbostadshus. I samband med att programmet antogs fattade exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut 2011-01-20 om att området vid Drevviken ska bebyggas med cirka 360 lägenheter varav cirka 80 i småhus (Dnr E2010-513-01514). Området markanvisades till sex byggaktörer.

När Farsta lyftes fram i översiktsplanen från 2012 som en av stadens tyngdpunkter initierades ett programarbete för området. 2016 antog Stadsbyggnadsnämnden ett program för Tyngdpunkt Farsta med ambitionen om att bygga 8 000 nya bostäder inom området till år 2030 (Dnr 2012-09102-53). Det övergripande målet med Tyngdpunkt Farsta är att bidra till Vision 2040 – Ett Stockholm för alla samt att bidra till genomförande av 2013 års Stockholmsförhandling med utveckling av tunnelbanan. Farsta har därefter i utställningsförslag till ny översiktsplan (Dnr 2015-10143) belysts som ett av stadens fyra fokusområden, utpekad för genomförandekraft i stadsbyggandet. För illustration över området för Tyngdpunkt Farsta samt Klockelunds läge se Figur 1.



*Figur 1: Illustrationsbild över Farstas utveckling från Program för tyngdpunkt Farsta (2016). Klockelund är inringad med röd cirkel.*

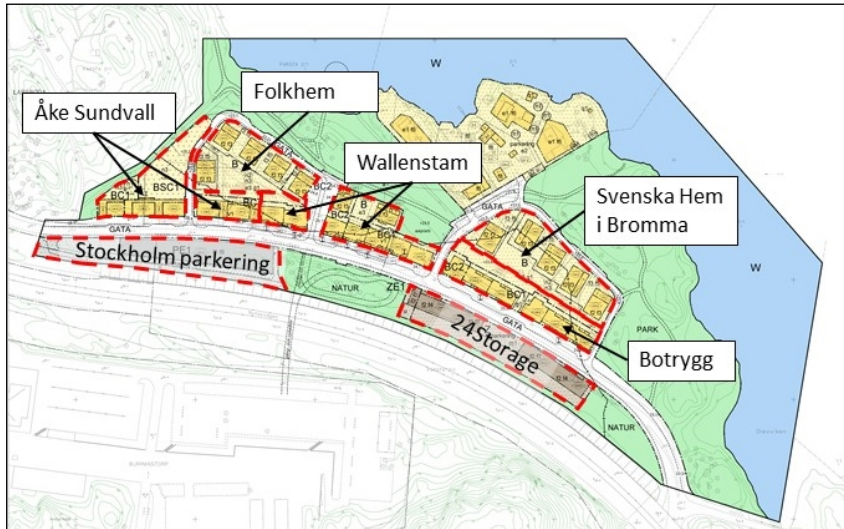
Ett av de fyra huvuddragen i programmet för Tyngdpunkt Farsta är att vända Farsta mot sjöarna. Ett annat huvuddrag är att utveckla Farstastråket, parker och strandpromenader för att bilda ett sammanhängande grönt stråk mellan Magelungen och Drevviken samt runt Farsta. Med programmet som grund är målet att förutsättningar ska skapas för hållbart stadsbyggande som präglas av långsiktighet och helhetssyn. Det medför en avvägning mellan olika intressen som berör såväl ekologiska, ekonomiska och sociala faktorer.

Detaljplanen för Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund), Dnr 2011-15589, godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14. Nämnden har föreslagit att kommunfullmäktige ska göra detsamma när exploateringsnämnden tagit beslut om erforderliga avtal. Projektet avser nybyggnation av cirka 480 bostäder i flerbostadshus, varav cirka 270 bostadsrätter och 210 hyresrätter. Den nya bostadsbebyggelsens omfattning inkluderar ca 40 750 kvm ljus BTA. Härutöver inkluderas ett nytt hus för lagerverksamhet med en integrerad elnätsstation och ett fristående parkeringshus inom området. Integrerad i bottenvåningen på ett bostadshus uppförs även en förskola. Genomförandetiden för projektet är beräknat till 5 år.

I anslutning till projektet pågår planering för cirka 2 500 bostäder på andra sidan Nynäsvägen inom Telestaden samt 550 bostäder strax norr om området i Karlsviks strand vilka inkluderar grundskolor och kommersiell service.



Figur 2: Illustrationsplan för detaljplan Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund)



Figur 3: Principiell fastighetsfördelning för berörda byggaktörer inom området.



Figur 4: Sektionsbild över områdets västra del Källa: (Nivå arkitekter).

### Tidigare beslut

Vid sammanträdet 2011-01-20 fattade exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut för utveckling av området kring Larsboda strand samt markanvisning om 360 bostäder. Berört område för planerad exploatering enligt det inriktningsbeslut som fattades 2011 framgår i Figur 5 och inkluderar bostäder inom det som idag definieras som Klockelund och Karlsviks strand.





Figur 5: Utbyggnadsförslag enligt inriktningsbeslut från 2011 för Larsboda strand. Områdets västra del (till höger i bild) tillhör idag planområdet Karlsviks strand.

Tidigare direkt berörda beslut för området inkluderar följande:

Datum	Dnr	Nämnd	Beskrivning
2010-06-23	2007-04025	SBN	Planprogram Larsboda strand
2011-01-20	E2010-513-01514	EXPL N	Inriktningsbeslut Larsboda strand samt markanvisning till Botrygg Bygg AB, Veidekke Bostad AB och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB
2011-08-25	E2010-513-01514	EXPL N	Markanvisning inom Larsboda strand till Besqab Projektutveckling AB, AB Familjebostäder, Folkhem Produktion AB, SMÅA AB, Sundhem AB och Wallenstam AB.
2015-08-20	2011-15589	SBN	Start-PM Klockelund
2016-06-09	E2016 - 01578	EXPL N	Delgenomförandebeslut för Larsboda strand gällande förberedande arbeten. Markanvisning för parkeringshus till Stockholm Parkering AB samt för förråd till 24Storage AB.

2016-06-16	2012-09102-53	SBN	Program för Tyngdpunkt Farsta
2017-12-12	2011-15589	SBN	Beslut att godkänna detaljplan Larsboda 2:3 (Klockelund)
2018-03-08	E2017-03629	EXPL N	Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand

### Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Botrygg Projektutveckling 1 AB (dotterbolag inom, och nedan kallad, Botrygg AB), Fastighets AB Klockelund BR (dotterbolag inom, och nedan kallad, Åke Sundvall AB), Larsboda 1 Fastighetsutveckling AB (dotterbolag inom, och nedan kallad, Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB) och Folkhem En AB. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med Wallenstam AB, Fastighets AB Klockelund HR (dotterbolag inom Åke Sundvall AB) och Stockholm Parkering AB.

Priset för överlåtelse av mark för bostäder baseras på överenskommet pris vid markanvisningstävling, prisläge 2010, om 5 500 kr per kvm ljus BTA för Botrygg AB och Åke Sundvall AB respektive för Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB och Folkhem En AB om 10 800 kr per kvm ljus BTA, prisläge januari 2016.

Överenskommelsen om exploatering med Botrygg Bygg AB innebär att bolaget efter fastighetsbildning ska förvärva mark för bostadsbebyggelse för cirka 91 mnkr. Bolaget avser uppföra cirka 94 lägenheter om totalt cirka 9 100 kvm BTA. Härutöver ska bolaget uppföra lokaler för service om cirka 100 kvm i bottenplan till bostadshus.

Överenskommelsen om exploatering med Åke Sundvall AB innebär att bolaget efter fastighetsbildning ska förvärva mark för bostadsbebyggelse för cirka 43 mnkr. Bolaget avser uppföra cirka 42 lägenheter om totalt cirka 4 300 kvm BTA.

Överenskommelsen om exploatering med Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB innebär att bolaget efter fastighetsbildning ska förvärva mark för bostadsbebyggelse för cirka 64 mnkr. Bolaget avser uppföra cirka 70 lägenheter om totalt cirka 6 000 kvm BTA.

Överenskommelsen om exploatering med Folkhem En AB innebär att bolaget efter fastighetsbildning ska förvärva mark för bostadsbebyggelse för cirka 59 mnkr. Bolaget avser uppföra cirka 65 lägenheter om totalt cirka 5 500 kvm BTA. Härutöver ska bolaget uppföra lokaler för service om cirka 100 kvm i bottenplan till bostadshus.

För kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är priset 3 300 kr per kvm BTA, prisläge 2017-12-01. Priset för kommersiella lokaler regleras enligt IPD Svenskt Fastighetsindex.

Tomträttsupplåtelser sker enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Detaljplanen för Larsboda 2:3 m.fl. medger härutöver mark för lagerverksamhet i anslutning till Nynäsvägen på en fastighet om cirka 4 500 kvm. Exploateringskontoret för

dialog med 24Storage AB om överlåtelse av mark för berörd fastighet. Kontoret avser återkomma med underlag för beslut i detta ärende under tredje kvartalet 2018.

Inom detaljplanens västra del har Plantagen Sverige AB en tomträtt vilken ska frånträdas senast 2020-04-30. Enligt avtal ansvarar Plantagen för sanering av fastigheten vilket ska ske senast ett år efter att tomträten upphört. I framtagna överenskommelser om exploatering framgår att tilläggsavtal kan komma att tecknas för att överlåta genomförande av eventuell sanering till byggaktörerna i syfte att spara tid i genomförandefasen.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende försäljning av mark för bostäder till Folkhem AB och Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB 2016-04-07 (Dnr E2017-01053)

Expertrådet har godkänt ärendet avseende försäljning av mark för bostäder till Botrygg AB och Åke Sundvall AB 2018-03-01 (Dnr E2018-00520)

Expertrådet har godkänt ärendet avseende försäljning av mark för kommersiella lokaler i bostäders bottenvåningar 2018-03-01 (Dnr E2018-00519)

Expertrådet har godkänt ärendet avseende tomträttsupplåtelse av mark för lokaler i bostäders bottenvåningar 2018-04-12 (Dnr E2017-04703)

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår investeringsutgifter till totalt 241 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringsutgiften överstiger 50 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningssumman överstiger 90 mnkr.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 77 mnkr motsvarande 140 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas.

Exploateringsgraden uppgår till 1,72.

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

---

<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).

en ny strandpark, lekplats, brygga och gångvägar. Inom projektet ingår även bullerskydd gentemot Nynäsvägen vilket avses utföras av Trafikverket. Härutöver inkluderar projektet en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen vars utförande är beroende av ny detaljplan för samt medfinansiering av Telestaden. Avtal ska tecknas med Trafikverket avseende bullerskydd samt gång- och cykelbro. Berörda byggherrar står för VA-anslutning där marken säljs, staden står för en anslutningspunkt vid tomträttsupplåtelseerna.

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

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

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 ca 241 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-28,1	-7,6	-24,1	-25,8	-68,4	-87,3	-241,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-28,1</b>	<b>-7,6</b>	<b>-24,1</b>	<b>-25,8</b>	<b>-68,4</b>	<b>-87,3</b>	<b>-241,3</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	177,4	111,7	0,0	289,0

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

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,4	1,6	1,6	max 1,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,6	år 2024

Reavinster/förluster	0,0	0,0	166,0	98,6	0,0	0,0	totalt 264,6
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>166,4</b>	<b>100,1</b>	<b>1,6</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,8	mellan -0,8 och -1,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,8</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 7,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 265 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

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

### Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer sammantaget att inga betydande ekonomiska osäkerheter eller risker finns för ett positivt nettonuvärde i projektet. I detta projekt. Genomförande kan finansieras inom kontorets budget.

### Hur projektet uppfyller stadens mål

#### Bostadsbebyggelse

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

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 9 000 lägenheter under 2018
- bygga 140 000 bostäder till 2030
- markanvisa 4 500 hyresrätter under 2018
- mångfald av upplåtelseformer

- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- 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 480 bostäder, varav cirka 270 bostadsrätter och 210 hyresrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen idag finns cirka 4 450 lägenheter varav cirka 51 % är bostadsrätter, 46 % hyresrätter och 3 % är upplåtna som äganderätt.

### **Lokaler**

Inom projektet planeras för en förskola med sex avdelningar i områdets västra del med anslutning till Karlsvikskogen. Härutöver inkluderar bostadsbebyggelsen 3 lokaler om totalt cirka 400 kvm BTA i bottenplan. Projektet väntas även inrymma en kommersiell lagerlokal i anslutning till Nynäsvägen om cirka 6 500 kvm BTA.

### **Miljö**

De miljökonsekvenser som har utretts är framförallt buller- och partikelpåverkan från Nynäsvägen, dagvattenhantering, naturmiljö, kulturmiljö och geologi. Detaljplanen förhåller sig till strandskyddslinjen och har aktivt verkat för att tillgängliggöra naturen och den strandnära marken för allmänheten.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Projektet påverkar endast tidigare ianspråktagen mark. Inom området iordningsställs en ny park och strandpromenad mot Drevviken. Någon övrig grönkompensation görs inte inom projektet.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Farsta 2:1 och Klockelund 1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Bolagen har förbundit sig att vid projektering och

byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer, Stockholm – en stad för alla, för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Utveckling av den strandnära parken medför att området tillgänglighetsanpassas och tillgängliggörs för såväl framtida boende som besökare.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms medföra positiv påverkan på barn i närområdet och höja trygghetsupplevelser för de som vistas i området. Projektet inkluderar en ny förskola och gård samt en ny lekplats. Härutöver ökar gående och cyklisters ytor längs Perstorpsvägen och tryggas genom hastighetsdämpande utformning.

Inom grannprojekten Telestaden och Karlsviks strand pågår planering för nya grundskolor som del av genomförande av programmet för Tyngdpunkt Farsta.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens anläggningskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Dialog har inletts med Stockholm Konst. Ett konstprogram kommer att tas fram samt skissunderlag initieras under våren 2018.

### **Genomförandefrågor**

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

Redan innan lagakraftvunnen detaljplan avser Stockholm vatten och avfall samt Fortum värme påbörja arbete med att dra fram ledningar till området. Inledningsvis, efter laga kraftvunnen detaljplan, utförs ledningsomläggning av VA-, fjärrvärme, el- och informationsledningar längs Perstorpsvägen och de två nya lokalgatorna. Vartefter den grovplanerade gatuombyggnaden genomförs kan Bolagen tillträda och påbörja sina entreprenader. Bolagens byggstarter planeras till år 2020-21. Den första inflyttningen bedöms kunna ske tidigast första halvåret 2022. Finplanering av gata och park sker allteftersom Bolagen har genomfört sina entreprenader. Genomförande av bullerskydd längs Nynäsvägen och ny gång- och cykelbro planeras ske 2021 till 2023, men är beroende av avtal med Trafikverket.

Exploateringskontoret avser återkomma med underlag för beslut om försäljning av mark för lagerverksamhet inom området, preliminärt under tredje kvartalet 2018.

### **Risker och osäkerheter**

De större riskerna som föreligger i detta projekt är tidplanen, vilket inkluderar genomförande av sanering på Plantagens tomträtt samt hantering av markförhållandena i områdets östra del. Det finns en risk att ett utdraget genomförande kan påverka den ekonomiska kalkylen, vilket dock har beaktats i möjligaste mån.

### **Kommunikation**

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

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2018-02-05.

#### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att medföra ett välbehövligt tillskott av bostäder av blandad upplåtelseform i ett mycket bra läge i Farsta. Ny bebyggelse som vänder sig mot sjöarna samt en utvecklad park i anslutning till Farstråket gör området mer tillgängligt för allmänheten. Investeringar i gator, park och en ny gång- och cykelbro medför ökad trygghet och bättre kopplingar inom området.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde och innehåller en reserv för bedömda osäkerheter. Dessa kommer att beaktas och hanteras under detaljprojektering för allmän platsmark samt under genomförande.

#### **Beredning**

Ärendet har remitterats till Stadsledningskontoret.

#### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 4 maj 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Visionen om ett Stockholm för alla förutsätter en långsiktig hållbar förvaltning och utveckling av stadens markinnehav. En hög takt i bostadsbyggandet är ett särskilt prioriterat mål. Enligt kommunfullmäktiges budget för 2018 är bostadsmålet 140 000 nya bostäder till 2030.

Projektet ger ett positivt tillskott till kommunfullmäktiges mål om ökat bostadsbyggande med blandad upplåtelseform.

Stadsledningskontoret ser positivt på att arbetet med att utveckla Farsta går framåt. Farsta är i stadens nya översiktsplan utpekad som ett av fyra fokusområden. Det program som tagits fram för Tyngdpunkt Farsta visar att stadsdelarna har mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Utbyggnaden av tunnelbanan och citybanan skapar goda möjligheter för komplettering av både bostäder och arbetsplatser.

Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att projektorganisationen säkerställer ett stadsövergripande perspektiv där stadsdelsnämnden ges en tydlig roll och gemensamma långsiktiga mål tydliggörs.



Stadsledningskontoret konstaterar att investeringsanalysen visar enligt nuvärdesmetoden ett positivt nettonuvärde och att risker och osäkerheter har beaktats.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Farsta 2:1 och Klockelund 1 till en investeringsutgift om 241 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år får behandlas i budgeten för 2019. Vidare föreslår stadsledningskontoret att kommunfullmäktige godkänner försäljning av mark inom fastigheten Farsta 2:1 och Klockelund 1 till en försäljningsinkomst om cirka 289 mnkr och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

*Särskilt uttalande* gjordes av Lennart Tonell m.fl. (alla MP) enligt följande.

Exploateringen sker på idag ianspråktagen mark där grönytefaktorn uppfattas som hög. Grönytefaktorn bör inte försämrans i och med exploateringen.