

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1257)

Överenskommelse om exploatering med försäljning samt tomträtt, för bostäder och förskola inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Bjurö 1 i Farsta strand, projekt Nordmarksvägen etapp 2

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Bjurö 1, projekt Nordmarksvägen etapp 2, till en investeringsutgift om 185 mnkr, investeringsinkomst om 18 mnkr och en försäljningsinkomst om 195 mnkr.
2. Utgifterna för 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. Försäljning av mark inom fastigheten Farsta 2:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 195 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1 och bilaga 2 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Den 30 september 2021 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Bjurö 1 omfattande investeringsutgifter om 185 miljoner kronor och investe-

ringsinkomster om 18 miljoner kronor, genomförandebeslut för projekt Nordmarksvägen etapp 2.

Exploateringsnämnden godkände också för sin del försäljning av mark inom Farsta 2:1 till Riksbyggen ekonomisk förening och Goldcup 28015 AB, under ändring till Fastighets AB Farsta Strand (dotterbolag till Åke Sundvall), med en försäljningsinkomst om totalt cirka 195 miljoner kronor.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för beslut av två skäl, utgifterna överstiger 50 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna överstiger 90 miljoner kronor, vilket är i enlighet med stadens investeringsregler och exploateringsnämndens reglemente.

Beredning

Ärendet har beretts av exploateringsnämnden och har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Nordmarksvägen etapp 2 som tillför 350 bostäder i ett bra kollektivtrafikläge i ett av översiktsplanens fokusområden.

Mina synpunkter

Det är glädjande att projektet Nordmarksvägen etapp 2 tillför 350 bostäder i ett bra kollektivtrafiknära läge, ett projekt som bidrar till såväl uppfyllandet av stadens bostadsmål som stadens bostadsåtagande i 2013 års Stockholmsförhandling. Liksom stadsledningskontoret anför i sitt tjänsteutlåtande, så är jag av uppfattningen att en god samordning kommer att vara central för att säkerställa framkomligheten under genomförandet.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Farsta 2:1 (Riksbyggen)
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Farsta 2:1 (Goldcup 28015, u.ä.t. Fastighets AB Farsta Strand och Åke Sundvall i Stockholm AB)
3. Nuvärdeskalkyl
4. Nyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Bjurö 1, projekt Nordmarksvägen etapp 2, till en investeringsutgift om 185 mnkr, investeringsinkomst om 18 mnkr och en försäljningsinkomst om 195 mnkr.
3. Utgifterna för 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
4. Försäljning av mark inom fastigheten Farsta 2:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 195 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1 och bilaga 2 till utlåtandet.

Stockholm den 19 januari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Den 30 september 2021 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Bjurö 1 omfattande investeringsutgifter om 185 miljoner kronor och investeringsinkomster om 18 miljoner kronor, genomförandebeslut för projekt Nordmarksvägen etapp 2.

Exploateringsnämnden godkände också för sin del försäljning av mark inom Farsta 2:1 till Riksbyggen ekonomisk förening och Goldcup 28015 AB, u.ä.t. Fastighets AB Farsta Strand (dotterbolag till Åke Sundvall), med en försäljningsinkomst om totalt cirka 195 miljoner kronor.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för beslut av två skäl, utgifterna överstiger 50 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna överstiger 90 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler och exploateringsnämndens reglemente.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 september 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Bjurö 1 omfattande investeringsutgifter om 185 mnkr och investeringsinkomster om 18 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 Farsta 2:1 till Riksbyggen ekonomisk förening och Goldcup 28015 AB, u.ä.t. Fastighets AB Farsta Strand AB (dotterbolag till Åke Sundvall), med en försäljningsinkomst om totalt ca 195 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningarna och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 maj 2021 har i huvudsak följande lydelse.

I programmet Tyngdpunkt Farsta pekades ytor intill Magelungsvägen och Nordmarksvägen ut som möjliga för bebyggelse. Dessa ytor ligger i direkt närhet till Farsta strands pendel- och tunnelbanestation och ingår i influensområdet för 2013 års stockholmsförhandling.

Projektet avser nybyggnation av ca 350 bostäder samt en förskola om fyra avdelningar i bottenvåning i ett av flerbostadshusen. Av bostäderna upplåts ca 150 som hyresrätter och ca 200 som bostadsrätter. Lokaler för centrumändamål planläggs i del av bottenvåningarna.

Fyra byggaktörer ingår i projektet: Riksbyggen ekonomisk förening (Riksbyggen), som bygger ca 164 bostadsrätter, AB Familjebostäder som bygger ca 150 hyresrätter och Goldcup 28015 AB, u.ä.t. Fastighets AB Farsta Strand (Åke Sundvall) som bygger ca 38 bostadsrätter samt Stenvalvet 245 Farsta AB som bygger en uteplats till sitt befintliga vårdboende inom fastigheten Gåsö 2. Goldcup 28015 AB, som är under namnändring till Fastighets AB Farsta Strand (org.nr 559319-6958) är ett dotterbolag till Åke Sundvall i Stockholm AB.

Under 2018 valde en tidigare markanvisad byggaktör, MA Living & Partners AB, att lämna tillbaka sin markanvisning till följd av att de bedömde sin projektidé som ogenomförbar. Markanvisningen bestod av två markområden. Riksbyggen blev erbjudna en direktanvisning på den delen som låg intill deras redan markanvisade område. För det andra området längsmed Ullerudsbacken annordnades ett jämförelseförfarande där Åke Sundvall utsågs som vinnare.

I projektet ingår även uppgradering och utveckling av Magelungsvägen och Ullerudsbacken till mer stadlika gator, en cirkulationsplats, dagvattenmagasin samt tillskapande av nya bussfickor intill Farsta strands pendeltågsstation, se figur 2. Den södra sidan av Magelungsvägen kommer kantas av bebyggelse samtidigt som gatan får en sektion med gång- och cykelytor samt trädplantering. Även Ullerudsbacken får ny gångbana och kantstensparkerings.

En av de äldre gång- och cykeltunnlarna läggs igen och istället tillskapas ett övergångsställen över Magelungsvägen. Del av ett cykelpendlingsstråk byggs ut på norra sidan av Magelungsvägen inom projektet. Projektets genomförande väntas pågå mellan åren 2023-2029.

En första del av projektet är redan genomfört, kallat Nordmarksvägen etapp 1, där Familjebostäder har uppfört ca 90 lägenheter i Stockholmshus utmed Nordmarksvägen. I detaljplanen för etapp 1 ingick ett parkeringshus som Stockholm parkering ska bygga i samband med byggnation av bostäderna i detta projekt, etapp 2. Parkeringshuset kommer försörja den tillkommande bebyggelsen inom etapp 2 med parkering.

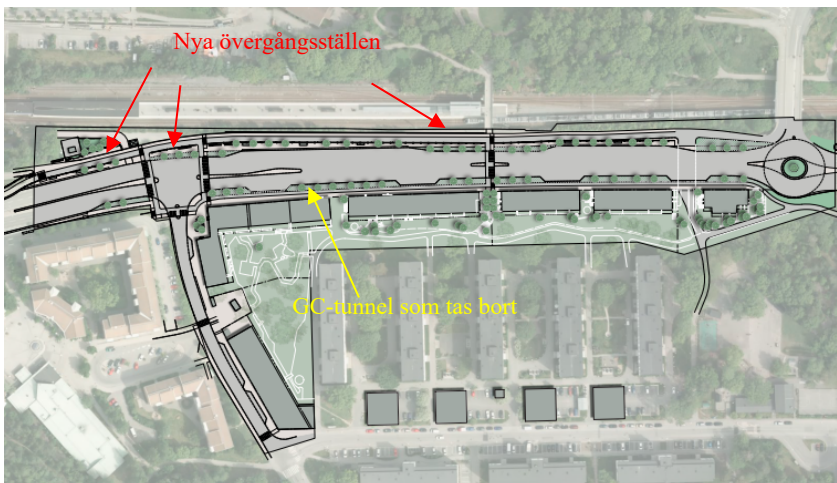
Staden äger största delen av marken inom projektområdet genom fastigheten Farsta 2:1. Del av Familjebostäders tomträtt Bjurö 1 berörs av projektet. Marken

inom planområdet utgörs idag av växtlighet, slänter, gångbanor, en bussvändslinga samt gatumark.

Flera utredningar har genomförts inom ramen för detaljplanearbetet samt även inom stadens systemhandlingsarbete. Inom projektområdet finns vissa utmaningar med höga vattenflöden vid skyfall som krävt noggrann höjdsättning av marken samt tillskapande av ett lågstråk, ett höjdsatt och gestaltat dike, för att kunna hantera större flöden.



Figur 1. Ungefärligt projektområde inringat med röd streckad linje.



Figur 2. Illustration på projektet med uppgraderade gator samt bebyggelse intill gatorna. Utmed Nordmarksvägen syns även de fyra punkthus, Stockholms hus, som Familjebostäder byggt inom etapp 1.

Tidigare beslut

- Program för Tyngdpunkt Farsta godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i juni 2016. Programmet har sedan ersatts av det nu aktuella *Fokusområde* Farsta.
- Exploateringsnämnden har anvisat mark till Familjebostäder 2015-11-12.
- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-11-24.
- Exploateringsnämnden har 2016-12-15 fattat inriktningsbeslut samt anvisat mark till Riksbyggen ekonomisk förening och MA Living & Partners.
- Exploateringsnämnden har 2018-04-19 anvisat mark till Stenvalvet 245 Farsta AB.
- Exploateringsnämnden har 2019-10-17 anvisat mark till Åke Sundvall Projekt AB.
- Exploateringsnämnden har 2020-04-23 anvisat mark till Riksbyggen ekonomisk förening.
- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen 2020-12-10
- Farsta stadsdelsförvaltning är informerad om att en förskola planeras inom projektet.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas med Riksbyggen och med Åke Sundvall. Överlåtelse av mark förväntas innebära inkomster på ca 195 mnkr för staden. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med Familjebostäder. Tilläggsavtal till tomträttsavtal för utökning av tomträtt tecknas med Stenvalvet 245 Farsta AB för att kunna tillskapa en uteplats till deras befintliga vårdboende på fastigheten Gåsö 2.

I avtalet med Familjebostäder ingår möjlighet för stadsdelen att inhysa förskola i bottenvåningen i ett av flerbostadshusen. I avtalet mellan staden och Familjebostäder regleras även att Familjebostäder utför ett lågstråk för skyfallshantering inom deras tomträtt Marö 1.

Samtliga byggaktörer kommer lösa sin parkering genom parkeringsköp av Stockholm Parkering inom det P-hus som planeras på Fastigheten Vässarö 2. Dessa avtal ska vara tecknade innan byggaktörerna söker bygglov.

Samtliga överenskommelser stämmer till största del överens med sedvanligt innehåll för dessa typer av avtal.

Expertrådet har godkänt ärendena enligt nedan.

	Upplåtelse	Datum för expertrådet	Diarienumr
Bostäder och lokaler i bottenvåning	Försäljning	2016-11-03	E2016-02387
Bostäder	Försäljning	2019-05-16	E2019-01355
Lokaler i bottenvåning	Tomträtt och försäljning	2021-06-10	E2021-01705

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 185 mnkr.

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

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

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 55 mnkr motsvarande 177 Tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt till Familjebostäder och säljas till Riksbyggen och Åke Sundvall. Exploateringsgraden uppgår till 2,07.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 185 mnkr, varav 10,8 mnkr är utgifter före 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av Magelungsvägen, tillskapande av en cirkulationsplats, rivning av en befintlig gångtunnel samt ledningsflyttar.

Inkomsterna beräknas till ca 18 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättningar för ledningsarbeten. Försäljningsinkomster som avser mark till Riksbyggen och Åke Sundvall beräknas till 195 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 192 mnkr.

Byggaktören står för VA-anslutning i de fall staden överlåter mark. När mark upplåts med tomträtt står staden för en VA-anslutning per kvarter.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 460 Tkr i fast prisnivå. Detta är i linje, eller något högre, jämfört med andra motsvarande projekt med motsvarande omfattning. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 127 procent.

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 185 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 18 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-10,8	-4,4	-7,6	-8,4	-72,6	-80,9	-184,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,2	18,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-10,8	-4,4	-7,6	-8,4	-72,6	-62,7	-166,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	31,6	163,2	194,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. 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							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,1	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	29,0	163,2	0,0	totalt 192,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	29,0	163,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 5,0 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 192 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Fram till tillträdesdagen kan markpriset vid överlåtelse av mark ändras till följd av indexförändringar. I och med att tillträdesdagarna ligger relativt långt fram i tiden kan detta påverka det slutgiltiga försäljningspriset.

Skulle till exempel detaljplanen, stadens byggentreprenad eller andra beslut överklagas leder det till förskjutning i tidplanen. Det påverkar kalkylen genom att utgifter indexeras samt att nuvärden minskar när inkomster erhålles längre fram i framtiden.

På utgiftssidan finns risker avseende fördyringar som kan uppstå vid exempelvis komplicerade ledningsomläggningar och genomförande av gatuombyggnationer i en trafikerad väg.

Projektets täckningsgrad är i detta skede godtagbar, men kan påverkas av förändringar av projektets förutsättningar. Ett riskpåslag ingår i de kalkylerade utgifterna som tar höjd för oförutsedda och osäkra utgifter under projektets genomförande.

Slutsats-ekonomi

Projektets kalkyl påvisar ett positivt nettonuvärde och ekonomin bedöms vara godtagbar. Det föreligger dock en del osäkerheter som kan påverka kalkylen. Dessa har projektet försökt ta höjd för genom riskpåslag.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet bidrar med bostäder inom influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling och tillskapar därmed bostäder i ett gott befintligt kollektivtrafikläge. Både bostadsrätter och hyresrätter kommer byggas och ger en mångfald av upplåtelseformer.

Inom projektet kommer gc-stråk att utvecklas för att kunna tillgodose ett ökat cyklande. Projektet jobbar med gröna-parkeringslösningar och minskar därmed behovet av bil.

Vidare tillskapar projektet kompletteringsbebyggelse inom ett av stadens fokusområden.

Den aktuella exploateringen avser totalt 350 lägenheter fördelat på ca 150 i hyresrätt och ca 200 bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 2 727 lägenheter i Farsta strand fördelat på ca 1 679 hyresrätt, ca 763 i bostadsrätt och ca 285 i äganderätt.

Lokaler

Inom projektet tillskapas möjlighet för en förskola om fyra avdelningar i en av bottenvåningarna av flerbostadshuset intill Ullerudsbacken.

Lokaler för centrumändamål ska finnas i två av bostadskvarteren utmed Magelungsvägen.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är buller och risk, dagvatten- och skyfalls- hantering, naturvärden samt förekomst av markföroreningar.

Dagvatten bedöms kunna hanteras enligt stadens riktlinjer. Skyfallsrisker har setts över och hanteras inom projektet vid utförande. Det bedöms inte föreligga någon risk att befintlig bebyggelse efter exploateringen ges försämrade förutsättningar vid skyfall.

Planförslaget kommer att påverka befintliga naturvärden, men efter avvägningar har bebyggelse placerats för att minska påverkan och för att kunna stärka kvalitéer. Några träd på kvartersmark skyddas i detaljplanen.

Projektet gränsar till Nynäsbanan som är transportled för farligt gods vilket inneburit att buller och risk har utretts med fokus på detta.

Vissa markföroreningar ha påträffats inom planområdet men bedöms vara hanterbara vid utbyggnad.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att genomföras genom plantering av träd utmed Magelungsvägen. Projektet kommer även att anlägga en tydligare entréplats med sittplatser och planteringar där allmänheten kan ta sig ner till strandpromenaden utmed Magelungen.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom respektive fastighet uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor har utretts och beaktats under planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Kvarteren har utformats med utgångspunkt från stadens krav om tillgänglighet gällande angöring och parkering för rörelsehindrade.

Påverkan på barn

Magelungsvägen utvecklas till en mer trafiksäker och trygg gata med bredare gång- och cykelbanor samt att hastigheten på vägen planeras att sänkas. En planskild gångtunnel tas bort vilket minskar möjligheten till trafiksäker passage under Magelungsvägen. Samtidigt behålls den gångtunnel som ligger närmast Forsängens parklek och övergångsställen tillkommer, varför valmöjligheterna ökar för passage över vägen.

Användandet av parkleken Forsängen kommer troligtvis öka när fler barn flyttar in i området. Ingen bebyggelse tar grösytor eller naturmark precis intill parkleken i anspråk. Med hjälp av ny bebyggelse kommer ljudnivån i parkleken att sänkas med uppskattningsvis 5 -10 dBA, vilket avsevärt bidrar till en förbättrad ljudmiljö.

En förskola som kan rymma upp till fyra avdelningar möjliggörs och förskolans gård kommer att ersätta en befintlig mindre lekplats som idag ligger på Familjebostäders bostadsgård. Förskolegården kommer att vara öppen för allmänheten på kvällar och helger då förskoleverksamheten är stängd.

Jämställdhet

Projektet har inte arbetat specifikt med jämställdhet. Däremot bedöms ett genomförande av detaljplanen exempelvis öka tryggheten i området genom de mötesplatser som tillskapas, förbättrade gång- och cykelstråk och förutsättningar för lokaler. Vidare bidrar bebyggelsen till fler människor i rörelse vilket kan öka känslan av trygghet.

Under genomförandetiden kommer det vara mycket aktivitet på platsen under arbetstid. Projektet kommer jobba med samordning för att kunna upprätthålla framkomlighet för att boende och invånare så smidigt och tryggt som möjligt kunna ta sig dit de önskar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konstinstallationer i gångtunneln under Magelungsvägen närmast Forsängens parklek. Ett konstprogram har tagits fram. Exakt utformning och placering kommer utredas i det vidare arbetet tillsammans med Stockholm Konst.

Genomförande frågor

Tidplan

Projektet har tagit fram en preliminär och översiktlig genomförandeplanering. Vid behov kan tidplanen komma att revideras.

När detaljplanen vinner laga kraft påbörjas projektering av ett förfrågningsunderlag för allmän plats. Arbeten ute på plats bedöms kunna påbörjas tidigt under 2024. Vid utbyggnad är planen att arbeta från två håll, dels från Ullerudsbacken och dels från den planerade cirkulationen på Magelungsvägen. Arbeten med ledningsflytt och groventreprenad förväntas pågå till 2026. Byggaktörerna kommer kunna tillträda sina kvarter från 2025 och framåt när staden utfört nödvändiga arbeten i allmän plats. Inflyttning kan ske etappvist mellan åren 2026-2028. Staden finplanerar i samband med inflyttning. Byggarbeten förväntas pågå fram till och med 2029.

Risker och osäkerheter

Ett antal olika risker har identifierats och nedan lyfts de som bedöms ha störst påverkan på projektet.

- **Tidplan**

Det finns flera beroenden i tidplanen. T.ex. när detaljplanen vinner laga kraft, omfattning på detaljprojektering, överklagande av stadens entreprenad etc. När staden färdigställt sin detaljprojektering minskar tidsplanerisken.

Det är därför viktigt att bevaka tidplanen löpande och informera samtliga berörda om förändringar eller förseningar sker.

- **Samordning och intressenter**

För att minimera störningarna i trafiknätet och kringboende är det viktigt med samordning mellan de parter som ska utföra arbeten i exploateringsområdet.

Samordning är även viktigt mellan byggaktörerna eftersom de kommer utföra arbeten samtidigt. Samordning krävs också mellan arbeten på kvartersmark och allmän platsmark. Det är särskilt viktigt inom ytor som kommer att nyttjas gemensamt.

- **Ledningar**

Inom projektet kommer det krävas omfattande ledningsarbeten med både ny- och omläggning. Det kommer kräva god kommunikation mellan ledningsägarna och staden för att kunna hålla den uppsatta tidplanen.

- **Komplicerat utförande**

Projektet ska bygga om Magelungsvägen som är en primär länsväg med omfattande trafik. En planskild gångtunnel ska rivas samt att bussfickor ska tillskapas.

- **Parkering**

Parkering ska lösas via ett externt garage som Stockholm parkering bygger. Garaget behöver vara klart senast i samband med färdigställande av bostadshusen samt att byggaktörerna och Stockholm parkering måste komma överens om parkeringsköp.

Kommunikation

Under planprocessen har utbyggnadsförslaget diskuterats med stadsdelsförvaltningen.

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.

Farsta stadsdelsförvaltning är informerad om att en förskola planeras inom projektet.

Trafiknämnden påverkas av detta projekt genom att gator byggs om. Trafikförvaltningen påverkas på grund av att busshållplatslägen uppdateras och tillskapas inom projektet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2021-08-26.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Farsta i ett läge med närhet till service, natur och spårbunden kollektivtrafik.

Utbyggnadsförslaget är i linje med intentionerna i programmet för Tyngdpunkt Farsta samt tillför bostäder inom influensområdet för 2013 års stockholmsförhandling. Projektet bidrar till en utveckling av området och den allmänna platsen i ett av stadens fokusområden.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 december 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Nordmarksvägen etapp 2 som tillför 350 bostäder i ett bra kollektivtrafikläge i ett av översiktsplanens fokusområden. Pro-

jektet bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till stadens bostadsåtagande i 2013 års Stockholmsförhandling samt till att utveckla det offentliga rummet kring Magelungsvägen och Ullerudsbacken, centralt i Farsta Strand.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet i detta skede uppvisar relativt goda ekonomiska förutsättningar. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 55 miljoner kronor. Därtill kommer redan nedlagda utgifter om 10,8 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 127 procent.

Stadsledningskontoret konstaterar att den planerade bebyggelsen sker med fler inblandade aktörer, i ett komplicerat läge och omfattar ombyggnad av en del av Magelungsvägen, som är en primär länsväg med omfattande trafik. En god samordning kommer att vara central för att säkerställa framkomligheten under genomförandet liksom projektekonomin.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Farsta 2:1 och Bjurö 1, projekt Nordmarksvägen etapp 2, till en investeringsutgift om 185 miljoner kronor, investeringsinkomst om 18 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om 195 miljoner kronor. Utgifterna för 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023. Försäljning av mark inom fastigheten Farsta 2:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 195 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1 och bilaga 2.