



## Markförvärv för förskoleändamål avseende fastigheten Farsta strand 4:3 i Farsta. Utbyggnad av bostäder inom Farsta 2:1 - projekt Magelungens strand

Reviderat inriktningsbeslut  
Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Magelungens strand godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Farsta 2:1 och 4:3 för projekt Magelungens strand till en investeringsutgift upp till 41 miljoner kr som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

### Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

#### Sammanfattning av ärendet

Projektområdet Magelungens strand ligger inom stadsdelsområdet Farsta mellan Fagersjö och Farsta centrum. Stockholms stads gällande översiktsplan pekar ut Farsta som ett fokusområde. Under år 2014 skedde de första markanvisningarna i området. Exploateringsnämnden fattade ett inriktningsbeslut den 20 oktober 2016 och i samband med det beslutades det om ytterligare markanvisningar i närområdet och detaljplaneringen inleddes.

I exploateringsnämndens första inriktningsbeslut bedömdes projektets investeringsutgifter uppgå till 272 miljoner kronor. I det reviderade inriktningsbeslutet som exploateringsnämnden fattade den 8 december 2022 uppgick de förväntade investeringsutgifterna till cirka 454 miljoner kronor. Enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning ska inriktningsbeslut där investeringsutgifterna bedöms överstiga 300 miljoner kronor lämnas till kommunfullmäktige i ett särskilt ärende.

Exploateringen förväntas tillföra cirka 800 lägenheter med en fördelning om 50 procent av hyres- respektive bostadsrätter. En del naturmark bevaras mellan kvarteren. Förutom bostadsbebyggelsen innehåller projektet ny- och ombyggnation av flera gator. En gång- och cykelbro ska byggas över Magelungsvägen och järnvägsspåret i exploateringsområdets norra del.

Projektet inkluderar två nya förskolor. Den ena förskolan är integrerad i ett flerbostadshus och den andra ska vara friliggande.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att projektet bidrar till måluppfyllelse i enlighet med stadens budget samt ligger i linje med den utveckling som nämns i stadens gällande översiktsplan.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar detta projekt som är en del av Fokus Farsta. Projektet skapar ett stärkt samband mellan stadsdelarna Fagersjö och Farsta genom att Magelungens strand utvecklas som en sammankopplande länk. Projektet innebär 800 nya bostäder och två nya förskolor. Strandpromenaden byggs ut och en ny gång- och cykelbro anläggs över Magelungsvägen och järnvägsspåret vilket stärker kopplingen mellan den nya bebyggelsen och den intilliggande Fagersjöskogen. En ny dagvattendamm vid Magelungens strand förbättrar Magelungens ekologiska och kemiska status.

Planeringen av två permanenta förskolor bidrar till att möta ett tydligt behov i området. Det är positivt att inriktningen möjliggör för en friliggande förskolebyggnad, eftersom det lägger en god grund för en inne- och utemiljö som främjar en verksamhet av hög kvalitet. Att Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) bygger och äger förskolebyggnaden är dessutom bra ur kommunekonomiskt perspektiv. Långtidsinhyrningar av privata aktörer eller liknande lösningar blir ofta dyrare för staden och innebär sämre rådighet.

Området har höga rekreativa värden och naturvärden med bland annat ekar och eksamband. Ny bebyggelse och angöring behöver placeras in varsamt och erforderliga kompensationsåtgärder i närområdet behövs. Det är viktigt att trafiklösningen ger goda möjligheter till angöring så att även personer med funktionsnedsättning kan komma hela vägen fram samtidigt som intrånget i naturmarken inte blir större än nödvändigt.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med 182 miljoner kronor sedan det föregående inriktningsbeslutet. Därför förutsätter vi att projektet stärker sitt arbete med kostnadskontroll i syfte att undvika ytterligare fördyringar. Med tanke på den låga täckningsgraden är den risken annars överhängande.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 22 februari 2023

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Särskilt uttalande** av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Kristina Lutz (alla M), Jan Jönsson (L) och Karin Ernlund (C) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Nike Örbrink (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

Projektet innehåller tre grupper av sammansatta kvarter med varierade byggnadshöjder som är lägre mot sjön Magelungen. Exploateringen förväntas tillföra cirka 800 lägenheter med en fördelning om 50 procent av hyres- respektive bostadsrätter. En del naturmark bevaras mellan kvarteren. Förutom bostadsbebyggelsen innehåller projektet ny- och ombyggnation av flera gator.

Projektet innehåller en dagvattendamm på Magelungens norra strand som ska byggas. Det är en åtgärd som finns upptagen i handlingsplanen för det lokala åtgärdsprogrammen för Magelungen. Dagvattendammen ska bekostas av Stockholm Vatten och Avfall AB.

En gång- och cykelbro ska byggas över Magelungsvägen och järnvägsspåret i exploateringsområdets norra del i syfte att stärka kopplingen mellan den nya bebyggelsen och den intilliggande Fagersjöskogen. Den planerade bron förväntas innebära en investeringsutgift om 60 miljoner kronor.

Det planeras för två förskolor i området. Den ena förskolan är integrerad i ett flerbostadshus och den andra ska vara friliggande. Marken (Farsta 4:3) där den friliggande förskolan är planerad att ligga har förvärvats för 15 miljoner kronor i samband med exploateringsnämndens inriktningsbeslut den 8 december 2022. Inför förvärvet har en kulturmiljöutredning genomförts som kommit fram till att huvudbyggnadens kulturhistoriska värde är lågt varför den föreslås rivas. En sidobyggnad bedömdes enligt utredningen ha ett visst bevarandevärde. Nämndens intention är att markanvisa fastigheten för förskola när detaljplanen är färdig. Av skuggkalkylen framgår att om den friliggande förskolan byggs av SISAB sker det till en investeringsutgift om cirka 60 miljoner kronor vilket påverkar projektets nettonuvärde till att bli negativt motsvarande minus 34 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

De två förskolorna bedöms ge en total kapacitet om tio avdelningar. Exploateringsnämnden skriver att behovet uppskattas till cirka 10-12 avdelningar och att diskussion med stadsdelsnämnden pågår. Eventuellt kan uppkomna underskott av förskoleplatser lösas genom att andra närliggande förskolor nyttjas.

Projektets samlade utgifter i löpande prisnivå beräknas till cirka 454 miljoner kronor (varav 27 miljoner kronor är tidigare utgifter som främst avser utredningar och projektering). Det är en ökning med 180 miljoner kronor jämfört med det första inriktningsbeslutet. Differensen förklaras av ökade byggkostnader, högre utredningskostnader, andra och mer omfattande infrastrukturlösningar samt det tillkommande förvärvet av Farsta 4:3 för en friliggande förskola.

Projektet förväntas ge försäljningsinkomster om 422 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 404 miljoner kronor.

De högre investeringsutgifterna hänförs till förvärv av förskoletomten, byggandet av gator och vägar, ledningsflyttar, utbyggnad av strandpromenad samt gång- och cykelbro över Magelungsvägen.

Exploateringsnämndens lönsamhetskalkyl redovisar ett positivt nettonuvärde om 26 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 procent.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 8 december 2022 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner förvärv av del av Farsta strand 4:3 för en köpeskilling om ca 15 mnkr.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Magelungens strand och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Magelungens strand upp till 54 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att i den fortsatta planeringen utreda alternativa trafiklösningar för angöring till fastigheterna.
4. Exploateringsnämnden anför följande:

Exploateringsnämnden ser positivt på detta projekt som ger ett betydande tillskott av nya bostäder samt skapar ett stärkt samband mellan stadsdelarna Fagersjö och Farsta. I program för Tyngdpunkt Farsta och program för sambandet mellan Högdalen-Farsta beskrivs övergripande att Magelungens strand ska utvecklas som en sammankopplande länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö. Detta projekt syftar bland annat till att utveckla Magelungens natur- och parkmiljö som en del i att koppla samman stadsdelarna. Vi välkomnar projektet som både ökar trivseln och tryggheten i området och bidrar till en blandad stad.

Huvuddelen av planen ligger inom ett kärnområde i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Området har höga rekreativa värden och naturvärden.

Det är viktigt att trafiklösningen ger goda möjligheter till angöring så att även personer med funktionsnedsättning kan komma hela vägen fram samtidigt som intrånget i naturmarken inte blir större än nödvändigt.

*Reservation* gjordes av Johan Nilsson m.fl. (M), Anders Edin (SD) och Peter Backlund (L), se Reservationer m.m.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 16 november 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen samtidigt som det skapar en sammanhängande länk mellan Fagersjö och Farsta.

Den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla för exploateringen. Slutligt ställningstagande till projektet är under utformning i pågående planprocess.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

### Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 31 januari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Farsta är ett av stadens fyra utpekade fokusområden i gällande översiktsplan. Anläggandet av strandpromenaden vid Magelungen nämns uttryckligen i Stockholm stads Översiktsplan som en åtgärd som kan koppla samman Rågsved med Högdalen. Vidare framförs att det är särskilt viktigt att utveckla det prioriterade strategiska sambandet mellan Farsta och Fagersjö genom tillkommande bostäder, en omvandling av Magelungsvägen till ett urbant stråk samt anläggande ett rekreationsstråk längs stranden.

Tillskapandet av 800 nya bostäder stödjer målet i Budget 2023 och stadens mål om att bygga fler bostäder. Det nämns även att hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och i det här projektet är andelarna hyres- och bostadsrätter hälften vardera.

Anläggandet av dagvattendammen vid Magelungens strand syftar till att förbättra Magelungens ekologiska och kemiska status. Åtgärden finns upptagen i det lokala åtgärdsprogrammet för god vattenstatus och är en åtgärd som stödjer inriktningsmålet i Budget 2023 om att stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.

Exploateringsnämnden har upprättat en så kallad skuggkalkyl där alternativet att förskolan byggs för egna investeringsmedel. Den friliggande förskolan om sex avdelningar beräknas kosta 60 miljoner kronor. Om den investeringen adderas till nuvärdeskalkylen blir nettonuvärdet minus 34 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Stadsledningskontoret anser att frågan om förskolan bör byggas med egna medel eller genom extern aktör även bör belysas utifrån dess påverkan på stadens resultat- och inte endast balansräkning. En extern förhyrning kan avlasta balansräkningen och därmed göra att exploateringen ser mer lönsam ut samtidigt som dess resultatpåverkan på stadens ekonomi också bör belysas vid val av lösning.

Stadsledningskontoret noterar att en minde byggnad på den tilltänkta förskolefastigheten i en kulturmiljöutredning bedöms ha ett visst bevarandevärde. Om det inte går att använda byggnaden för förskoleverksamhet och att byggnadens bevarande i sin tur genererar driftskostnader bör det övervägas om det utifrån en samlad bedömning är rimligt att behålla byggnaden på den tilltänkta förskolegården.

Exploateringsnämnden skriver att behovet av förskoleplatser bedöms uppgå till 10-12 avdelningar. En integrerad förskola om fyra avdelningar planeras att inrymmas i ett flerbostadshus. Därtill planeras en fristående förskola om sex avdelningar på den förvärvade fastigheten. Stadsledningskontoret gör ingen egen behovsbedömning men konstaterar att exploateringsområdet är jämförelsevis avsides, vilket innebär att förskolorna i området i första hand kommer tillhandahålla platser för barn som bor i området. Mot den bakgrunden är det viktigt att exploateringsnämnden säkerställer att behovet av förskoleplatser är bestående över tid. Annars riskerar staden att stå med en överkapacitet av förskoleplatser och tillhörande kostnader. Det kan till exempel vara värt att överväga att delar av förskolebehovet, som ofta är störst de första åren när området byggs, bäst möts genom tillfälliga lösningar som sedan kan avvecklas.

Stadsledningskontoret noterar att investeringsutgifterna i projektet ökat kraftigt sedan det första inriktningsbeslutet. Projektet redovisar fortfarande ett positivt nuvärde. Inför genomförandebeslutet uppmanas exploateringsnämnden att säkerställa att projektet fortfarande är lönsamt.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Farsta 2:1 och 4:3 för projekt Magelungens strand till en investeringsutgift upp till 41 miljoner kr som underlag för kommande genomförandebeslut. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M), Anders Edin (SD) och Peter Backlund (L)

Johan Nilsson m.fl. (M), Anders Edin (SD) och Peter Backlund (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till kontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner förvärv av del av Farsta strand 4:3 för en köpeskilling om ca 15 mnkr.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Magelungens strand och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Magelungens strand upp till 41 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.