

Protokoll 5/2024

Tid Torsdagen den 13 juni 2024 kl. 15.30-16.05

Plats Stora kollegiesalen, Stadshuset

Justering Onsdagen den 19 juni 2024,
§§ 1-6, 8, 9, 11, 12, 14-21, 24-31, 33-39, 41-43

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 13 juni 2024,
§§ 7, 10, 13, 22, 23, 32, 40

Anders Österberg

Dennis Wedin

Närvarande

Beslutande ledamöter

Anders Österberg (S) ordföranden
Dennis Wedin (M) vice ordföranden

Margareta Stavling (S)
Clara Lindblom (V)
Lennart Tonell (MP)
Rita Valanko (M)
Fredrik Sand (M)
Anders Edin (SD)
Svante Linusson (C)

Tjänstgörande ersättare

Emil Bustos (S)	för Anders Göransson (S)
Tove Lönstad (S) §§ 1-39, 41-43	för Ida Mohlander (S)
Bengt-Olov Tengmark (S) § 40	för Ida Mohlander (S)
Agneta Sundberg (V)	för Jonathan Metzger (V)
Torbjörn Ebérus (M)	för André Nilsson (L)

Ersättare:

Bengt-Olov Tengmark (S) §§ 1-39, 41-43
Maj-Len Eklund (S)
Felix Schartner Giertha (MP)
Johan Ekwall (M) §§ 5-43
Gabriel Kroon (SD)
Aron Modig (KD)

Tjänstemän

Biträdande förvaltningschefen Sverker Henriksson, Susanne Bengtsson §§ 5-43, Göran Carlberg §§ 5-43, Eleonor Eklind Forslin, Anders Johnson, Mats Lundin, Peter Svärd, Carolina Zandén och nämndsekreterare Kerstin Thörner, samt borgarrådssekreteraren Sonja Pagrotsky, personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-7 och personalföreträdaren Eva Brynk §§ 5-7.

§25

Markanvisning för häkte inom fastigheten Fejan 1 och del av Farsta 2:1 i Larsboda till Kriminalvården. Inriktningsbeslut

Dnr E2024-01668

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för häkte inom fastigheten Fejan 1 och del av Farsta 2:1 till Kriminalvården och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Fejan upp till 7 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 30 april 2024.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stadens inriktning för markområdet har varit att markanvisa till en aktör för en långsiktig verksamhet som kan bidra till Larsboda verksamhetsområde och till stadens övergripande mål om fler arbetsplatser i söderort. Kriminalvårdens förslag på häkte bedöms uppfylla detta önskemål och med anledning av detta föreslås en direktanvisning till Kriminalvården.

Kriminalvården uppskattar att förslaget kommer möjliggöra för cirka 300 nya arbetsplatser.

I detta sammanhang ser vi det som viktigt att staden också verkar för att göra Larsboda som sådant till en mer attraktiv plats. Vi förespråkar därför att kontoret parallellt med den fortsatta processen initierar en lokal dialog kring en framtida och positiv utveckling av Larsboda.

Vid protokollet

Kerstin Thörner

Handläggare
Jenny Sederholm
08-508 264 18

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Markanvisning för häkte inom fastigheten Fejan 1 och del av Farsta 2:1 i Larsboda till Kriminalvården. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för häkte inom fastigheten Fejan 1 och del av Farsta 2:1 till Kriminalvården och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Fejan upp till 7 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 18
Växel 08-508 276 00
jenny.sederholm@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Kriminalvården har inkommit med en markanvisningsansökan avseende utveckling av ett häkte i Larsboda verksamhetsområde i Farsta. Ansökan avser ett område inom fastigheten Fejan 1 och del av Farsta 2:1, mellan Fryksdalsbacken och Perstorpsvägen. Stora delar av området är idag upplåtet med arrende för en mobil betongfabrik och parkering.

Stadens inriktning för markområdet har varit att markanvisa till en aktör för en långsiktig verksamhet som kan bidra till Larsboda verksamhetsområde och till stadens övergripande mål om fler arbetsplatser i söderort. Kriminalvårdens förslag på häkte bedöms uppfylla detta önskemål och med anledning av detta föreslås en direktanvisning till Kriminalvården. Kriminalvården uppskattar att förslaget kommer möjliggöra för cirka 300 intagna och generera cirka 300 nya arbetsplatser.

Larsboda ingår i ett av de utpekade fokusområdena (Farsta) i översiktsplanens utbyggnadsstrategi och många utbyggnadsprojekt pågår eller är planerade i närområdet. I figur 1 nedan är markanvisningsområdet markerat.



Figur 1. Översikt där markanvisningsområdet är markerat med blått kryss

Exploateringen genomförs till största del på redan ianspråktagen mark. I södra delen av markanvisningsområdet finns ett ekbestånd med ekologiskt värde.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 45 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 81 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 161 procent.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

Farsta, där Larsboda ingår, är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi och bedöms ha goda möjligheter till fortsatt värdeskapande komplettering av framförallt bostäder. I programmet Tyngdpunkt Farsta pekas det föreslagna området, som är beläget i Larsboda verksamhetsområde, ut som ett utredningsområde för verksamhetsetablering. Inom detta område har även Mathem sedan tidigare markanvisats, byggt ut och etablerat verksamhet.

Kriminalvården har inkommit med en markanvisningsansökan avseende utveckling inom fastigheten Fejan 1 och del av Farsta 2:1, mellan Fryksdalsbacken och Perstorpsvägen. I **Figur 2** nedan är markanvisningsområdet illustrerat.



Figur 2. Markanvisningsområdet, mellan Fryksdalsbacken och Perstorpsvägen inom Larsboda verksamhetsområde, illustrerat i rött.

Kriminalvården har i sin markanvisningsansökan föreslagit en utveckling av ett häkte inom området.

Stora delar av markanvisningsområdet är idag upplåtet med arrende till Skanska Industrial Solutions AB, nedan Skanska, och Mathem Sverige AB, nedan Mathem.

Skanska arrenderar mark inom markanvisningsområdet för mobil betongfabrik, se nummer 2 och 3 i **Figur 3** nedan. Nyttjandet är reglerat i två arrendeavtal med en löptid på ett respektive fem år.

Mathem arrenderar mark inom markanvisningsområdet för parkering, se nummer 1 i **Figur 3** nedan. Avtalet tecknades inledningsvis på knappt två års löptid och förlängs därefter årsvis.



Figur 3. Nuvarande arrenden i blått. Markanvisningsområdet i rött. Mathems arrende är markerat med nr 1. Skanskas arrenden är markerade med nr 2 och 3.

Arrendeavtalen med Skanska och Mathem kommer att sägas upp i samband med exploateringen. Under planprocessen kan dock arrendeverksamheterna under viss tid fortlöpa.

Under åren har det funnit ett intresse hos flera aktörer för det aktuella markområdet. De senaste tre åren har en markanvisningsansökan inkommit utöver ansökan från Kriminalvården. Inget förslag som varit aktuellt att gå vidare med har inkommit. Stadens inriktning har varit att på sikt markanvisa en aktör med en permanent verksamhet som kan bidra med fler arbetsplatser i söderort. Kriminalvårdens förslag på häkte bedöms uppfylla detta önskemål och med anledning av detta föreslås en direktanvisning till Kriminalvården. Genom en direktanvisning till Kriminalvården bidrar staden också till Kriminalvårdens uppdrag om att öka antalet häktes- och anstaltsplatser.

För området (fastigheten Fejan 1 och del av Farsta 2:1) gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industri-, lager- och parkändamål. En ny detaljplan krävs för att möjliggöra ett häkte.

Östra Larsboda utgörs av ett verksamhetsområde från framförallt 1980-talet. Mathem har etablerat i närtid. Västra och mellersta delarna av Larsboda består av bostäder i flerbostadshus och radhus från 1950-talet. I västra Larsboda finns även en del nyare bebyggelse från 00-talet.

I stadsdelen Larsboda finns idag (uppgifter från 2022) bostäder i både flerbostadshus och småhus. Upplåtelseformen bostadsrätt

dominerar, se Tabell 1. Totalt finns det i stadsdelen ca 18 procent hyresrätter, 70 procent bostadsrätter och 12 procent äganderätter (Hämtat från: Stockholms stads områdesfakta för Larsboda 2024-04-23).

Tabell 1. Fördelning upplåtelseform/äganform. Hämtat från Stockholms stads områdesfakta för Larsboda 2024-04-23

Uppgifter från 2022	Antal	Procentuell fördelning
Allmännyttan	196	18 %
Övriga hyresrätter	1	0 %
Bostadsrätter	787	70 %
Äganderätter	134	12 %
Totalt	1118	100 %

Majoriteten av bostäderna i stadsdelen Larsboda finns i flerbostadshus/övriga hus och en mindre andel i småhus (uppgifter från 2022), se Tabell 2.

Tabell 2. Fördelning flerbostadshus/övriga hus och småhus (Hämtat från: Stockholms stads områdesfakta för Larsboda 2024-04-23)

Uppgifter från 2022	Flerbostadshus/övriga hus	Småhus
Allmännyttan	196	0
Övriga hyresrätter	1	0
Bostadsrätter	722	65
Äganderätter	0	134
Totalt	919	199

I stadsdelen Larsboda finns det vidare en majoritet av bostäder med en storlek på 2 rum och kök samt 3 rum och kök. Detta illustreras i Tabell 3.

Tabell 3. Fördelning av bostadsstorlekar i flerbostadshus och övriga hus. Hämtat från Stockholms stads områdesfakta för Larsboda 2024-04-23.

Uppgifter från 2022	Antal	Procentuell fördelning
Lägenhet utan kök	102	11 %
1 rum och kök	87	10 %
2 rum och kök	310	34 %
3 rum och kök	286	31 %
4 rum och kök	122	13 %
5 rum och kök eller större	11	1 %

Uppgift saknas	1	0 %
Totalt	919	100 %

Larsboda ingår i ett av de utpekade fokusområdena (Farsta) i översiktsplanens utbyggnadsstrategi och många utbyggnadsprojekt pågår eller är planerade i stadsdelen. Ett urval presenteras nedan.

Telestaden

- Norr om markanvisningsområdet pågår projektet Telestaden som innefattar en omvandling av Telias före detta huvudkontor till en blandad stadsmiljö med omkring 2000 bostäder, skola, förskolor, butiker, kontor, parker, gator, stråk och torg. Detaljplanen för etapp 1, Vitsand norra, vann laga kraft i juni 2022 och innehåller cirka 460 bostäder, en förskola och allmänna platser. Tidplanen för etapp 2, Vitsand södra och Mårbacka, är i dagsläget inte fastställd.

Sillö 5

- Nordväst om markanvisningsområdet, mellan Fryksdalsbacken och Edsvallabacken, utreds möjligheten till utveckling inom fastigheten Sillö 5. Syftet med detaljplanen är att genom om- och tillbyggnad av en befintlig kontors- och hotellbyggnad möjliggöra bland annat nya bostäder. Granskning av detaljplanen planeras under 2024.

Klockelund

- Norr om markanvisningsområdet pågår genomförandet av projektet Klockelund. Projektet omfattar cirka 480 bostäder, en förskola och byggnader för lager och parkering. Utbyggnad pågår.

Kriminalvården (org.nr. 202100-0225), föreslås anvisas mark för bebyggelse av ett häkte om cirka 29 000 kvm LOA inom området. Kriminalvården är en statlig myndighet. Myndighetens uppdrag är att ansvara för häkten, fängelser och frivård. Därutöver ansvarar Kriminalvården bland annat även för transporter av klienter mellan häkten, anstalter och domstolar.

Då Kriminalvården är en statlig myndighet har ingen kontroll gjorts av myndighetens kreditvärdighet och finansiella situation.

Den av Kriminalvården senare upphandlade aktören kommer att kontrolleras enligt normala rutiner.

Kriminalvården har under de senaste fem åren inte fått några markanvisningar.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Exploateringskontoret fattade ett utredningsbeslut på delegation 2024-04-25.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av ett häkte. Kriminalvården uppskattar att förslaget kommer generera cirka 300 nya arbetsplatser.

I figur 4 nedan ses Larsboda verksamhetsområde. Markanvisningsområdet, inom vilket Skanska idag bedriver verksamhet och Mathem har parkeringsplatser, är markerat med rött.



Figur 4. Ortofoto över Larsboda verksamhetsområde med markanvisningsområdet i rött.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Kriminalvården enligt detta utlåtande.

Markanvisning lämnas till Kriminalvården. Kriminalvården avser upphandla hyresvärd och byggtreprenör enligt lagen om offentlig upphandling. Den av Kriminalvården upphandlade aktören kommer att ansvara för bland annat byggnation, drift och underhåll av häktet och området. Inriktningen för den fortsatta avtalsprocessen är att den av Kriminalvården upphandlade

aktören ska inträda som part tillsammans med Kriminalvården i en kommande överenskommelse om exploatering och erhålla tomträttsupplåtelsen. Kriminalvården ska i sådant fall alltså vara ansvarig för genomförandet av projektet och för åtaganden enligt överenskommelse om exploatering i förhållande till staden, jämte aktören. I övrigt följer markanvisningsavtalet överlag de sedvanliga principerna för sådana avtal.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2024-06-04 (dnr E2024-00131).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för 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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 45 miljoner kronor motsvarande 155 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,42.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 81 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

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

Utgifterna avser främst investeringar i gång- och cykelnätet och trygghetsskapande satsningar. Därutöver ingår vid behov bland annat anpassning med hänsyn till skyfall och grönkompensation. Det finns även en riskpott avsatt i projektet. En betydande summa avsätts också för anläggningsavgift kopplat till VA.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 238 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med liknande projekt². Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 161 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 81 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,3	-2,9	-3,2	-43,2	-30,4	-81,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,3	-2,9	-3,2	-43,2	-30,4	-81,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	max 4,4	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,1
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	max -0,2	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	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	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4		
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 cirka 0,2 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,1 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,4 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Den största ekonomiska risken bedöms i dagsläget vara förändringar i nödvändiga investeringar i allmän platsmark samt skyfallshantering. En riskpott finns inlagd i kalkylen för att hantera detta samt vid behov andra oförutsedda utgifter.

En förändring av utgifterna för investeringar i allmän plats påverkar projektets lönsamhet. En känslighetsanalys har genomförts för att se över hur en utgiftsökning för investeringar i allmän plats påverkar projektets lönsamhet. Analysen visar att projektet kan ta höjd för förändrade förutsättningar eller utgifter.

Slutsats ekonomi

Projektets ekonomi bedöms vara god utifrån bedömt behov av investeringar i allmän platsmark. Känslighetsanalysen visar att projektet har marginaler att ta höjd för förändrade förutsättningar vilket är positivt eftersom det är svårt att uppskatta kostnader i detta tidiga skede.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Markanvisningen bidrar till stadens mål om fler arbetsplatser. Kriminalvården uppskattar att cirka 300 nya arbetsplatser kan tillskapas.

Social hållbarhet

Socialt värdeskapande har diskuterats tillsammans med stadsbyggnadskontoret och projektet kommer utvecklas vidare och följas upp under planprocessen.

Projektet bidrar med ett ökat serviceunderlag och mer rörelse i området vilket bedöms som positivt. Ett viktigt projektet kommer vara att stärka gång- och cykelkopplingarna inom projektområdet och till kollektivtrafiken för att uppmuntra till hållbart resande och för att öka tryggheten i området. För att

kopplingarna ska upplevas trygga under dygnets alla timmar behöver de utformas med god uppsikt och bra belysning.

Projektet bör också arbeta för att tillskapa mer grönska inom projektområdet och öka tillgängligheten till omkringliggande rekreationsområden. Detta bedöms positivt även för hela verksamhetsområdet eftersom det minskar andelen hårdgjord yta i området.

Det är viktigt att arbeta med byggnadens möte med gatan för att skapa en trygg och välgestaltad stadsmiljö runt häktet.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Barnrättsperspektivet

Projektet bedöms inte påverka barn och deras livsmiljö. Större delen av området är idag ianspråktaget med inhägnade verksamheter. Den sydligaste delen av området som inte redan är ianspråktaget bedöms inte vara en lämplig lek miljö för barn på grund av dess närhet till större vägar och verksamhetsområdet.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Planerad framtida användning påverkar framförallt kvinnor och män som kan söka arbete inom verksamheten på platsen. Del av området kommer troligen planläggas som allmän plats och tillgängliggöras för alla medborgare, dessa ytor bedöms då kunna användas av både kvinnor, män, flickor och pojkar.

Trygghetsmätningen 2023 visar att i stadsdelen Larsboda har 16 procent någon gång under de senaste tolv månaderna varit orolig för att utsättas för brott av något slag varje eller nästan varje dag alternativt någon gång i veckan. 30 procent känner sig ibland oroliga för att vistas på en eller flera platser i sitt bostadshus eller dess närhet på grund av risken att utsättas för ett brott. 9 procent av kvinnorna i Farsta stadsdelsområde känner varje eller nästan

varje dag alternativt någon gång i veckan oro för att bli utsatt för ett brott i sitt bostadsområde (Hämtat från Stockholms stads trygghetsmätning 2024-04-23).

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Genom att tillskapa ett häkte inom området kommer fler människor röra sig i närområdet och framförallt till och från målpunkter såsom tunnelbana och pendeltåg.

Miljömässig hållbarhet

Markanvisningsområdet används idag för mobil betongfabrik och parkering. Genom att utveckla markområdet med ett häkte kan andra kvaliteter tillskapas inom området och behovet av dagvattenhantering och grönska ses över. Eftersom ytan redan är ianspråktagen och till största del hårdgjord kan en markanvisning i detta område ses som ett effektivt markutnyttjande.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De övergripande miljökonsekvenserna redovisas nedan.

Exploateringen riskerar att påverka ekologiska värden. I den nu gällande detaljplanen finns en skyddad ek. I södra delen av markanvisningsområdet finns ett ekbestånd. Del av markanvisningsområdet ingår även i ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område. En stor del av ESBO-delen är dock redan påverkad av både den pågående betongfabriksverksamheten och en parkering, se Figur 5. Av denna anledning har det inte gjorts någon naturvärdesinventering inför markanvisningen. I planprocessen kommer frågan rörande ESBO samt ekområdet att utredas vidare och bebyggelsen vid behov anpassas efter ekområdet i söder.



Figur 5. ESBO-området markerat i transparent ljusblått. Markanvisningsområdet markerat i rött.

Trafikbuller kommer att utredas i planprocessen. Perstorpsvägen, Nynäsvägen och Nynäsbanan ger upphov till trafikbuller i området.

Inom markanvisningsområdet och i dess närhet finns en lågpunkt där skyfall ansamlas. Bebyggelsen måste placeras för att inte påverka lågpunkten och befintligt rinnstråk. Skyfallsfrågan bedöms vara hanterbar, men behöver utredas vidare i den kommande planprocessen.

Projektområdet ligger i ett område där sulfidförande berg har påvisats. Detta ses över i den fortsatta processen och vid sprängning av berg.

Mark- eller grundvattenföroreningar kommer att ses över i det fortsatta arbetet. När Skanskas arrenden löper ut ansvarar de för att frånträda området i tjänligt skick.

Närhet till industrier eller annan störande verksamhet kommer att ses över inom planprocessen. Området är beläget i anslutning till transportväg för farligt gods och ligger som närmast cirka 50 m från Nynäsbanan och cirka 180 m från Nynäsvägen. Under planprocessen behöver det också ses över om

verksamhetsområdet ger upphov till transporter av farligt gods på närliggande vägar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativa värden, den övergripande grön- och blåstrukturen och stads- och landskapsbilden. Möjlighet till rekreation för tillkommande brukare är ej aktuellt då markanvisningen gäller ett häkte, däremot kommer de anställda inom verksamheten att ha tillgång till närområdet för rekreation. Projektet är inte lokaliserat i eller vid kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Det finns inga kända fornlämningar inom projektområdet. Projektet ligger inte i ett område där luftkvaliteten riskerar att försämrats eller miljökvalitetsnormer överskridas. Området är inte lokaliserat i anslutning till luftburen kraftledning, men järnvägen går i närheten av området.

Projektet bedöms ge förutsättningar att följa åtgärdsnivån för dagvatten. Områdets geologiska och hydrogeologiska förutsättningar bedöms inte påverka projektet nämnvärt. Projektet bedöms inte heller påverka betydande kolförråd och/eller någon kolsänka. Projektet påverkas inte av höga vattennivåer i vattendrag och sjöar.

Projektet är lokaliserat där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga. Området ligger i närheten av både busshållplatser, pendeltåg och tunnelbana. I samband med kommande exploateringsprojekt i närheten tillkommer busshållplatser.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen genomförs till största del på redan ianspråktagen mark. I södra delen av markanvisningsområdet finns ett ekbestånd med ett ekologiskt värde. Det finns avsatt medel för grönkompensation om ekbeståndet påverkas. Åtgärder för att vid behov kompensera denna yta kommer att utredas under planprocessen. Om möjligt ska ekbeståndet bevaras och inte påverkas av exploateringen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta är möjlig byggstart år 2027.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Kriminalvården och dess upphandlade aktör ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 2026.

Risker och osäkerheter

I ett tidigt skede i projektet är det svårt att bedöma de risker och osäkerheter som föreligger. I och med att marken redan idag är ianspråktagen bedöms projektet överlag innebära en låg risk. Däremot finns det en risk att projektet försenas på grund av exempelvis en mer komplicerad planprocess än förväntat eller om anpassning till skyfallsförutsättningar är svårare än förväntat. Det finns också en risk för fördröningar om oväntade förutsättningar framkommer. Detta kommer kontinuerligt att bevakas under planprocessen.

Överlag bedöms projektet innebära en låg risk.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och stadsledningskontoret.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal

Fejan

Nuvärdeskalkyl

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2023
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark		0,0
Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		0,0
Driftskostnader TRN+SDN		
Summa negativa kassaflöden*		0,0
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0
Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		0,0
Projektspecifika nyckeltal		
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå		-279 187
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå		-2 792

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-0,2	-0,2	-0,2	-15,5	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,3
Investeringsutgift allmän platsmark		-1,1	-2,6	-3,0	-27,7	-23,8	-6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-64,6
Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		-1,3	-2,9	-3,2	-43,2	-23,9	-6,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-81,0
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,6
Summa negativa kassaflöden*		-1,3	-2,9	-3,2	-43,2	-24,0	-6,6	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	-81,6
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	26,3
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	26,3
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	26,3
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-1,3	-2,9	-3,2	-43,2	-19,6	-2,2	4,3	4,3	4,3	4,3		-55,3
Restvärden***													
Tomträtsavgälder											154,4		154,4
Driftskostnader TRN+SDN											-4,1		-4,1
Underhållskostnader trafiknämnden											-2,5		-2,5
Investeringsutgift kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											147,8		147,8
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-1,3	-2,9	-3,2	-43,2	-19,6	-2,2	4,3	4,3	4,3	152,1		92,5
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		45											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		155											

Resultatanalys													
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 & senare		Kommentar
Resultatpåverkan ExplN */**													
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	max 4,4	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto****	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2029
Reavinstler/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN */**													
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2024
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	0
Antal kvm BTA bostäder	0
Antal kvm BTA kommersiellt	29 000
Antal kvm BTA tomträtt	29 000
Antal kvm BTA försäljning	0
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	29 000
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	12 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	100%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	0%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	290
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	14 175
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	14 175
Summa kvartersmark	14 175
Allmän plats	54 825
Summa allmän plats	54 825
SUMMA UTGIFTER	69 000
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	0
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
SUMMA INKOMSTER	0
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	238
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	49
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	189
Exploateringsgrad	2,42
Nettonuvärde (tkr)	45 041
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	155