



Maria Tingström
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-02-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kållandsö I (f.d. Västbodaskolan) i Farsta till Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kållandsö 1 till Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 130 hyresrättslägenheter vid Forshagatan och ca 9 radhus vid Sunnemobacken i Farsta, allt inom fastigheten Kållandsö 1 d.v.s. på den f.d. skoltomten för Västbodaskolan. På fastigheten Kållandsö 1 finns idag två långsmala byggnader med lektionssalar och mellan dessa en byggnad som innehåller gymnastiksal och matsal. Vissa delar av skolan är i ett sådant skick och bedöms ha en utformning som möjliggör omvandling till bostäder. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret avser att tillsammans med Svenska Bostäder bedöma i vilken utsträckning befintliga lokaler kan bevaras och byggas om till bostäder och hur ytterligare komplettering med bostäder kan tillskapas inom fastigheten. All bebyggelse planeras på redan ianspråktagen mark.

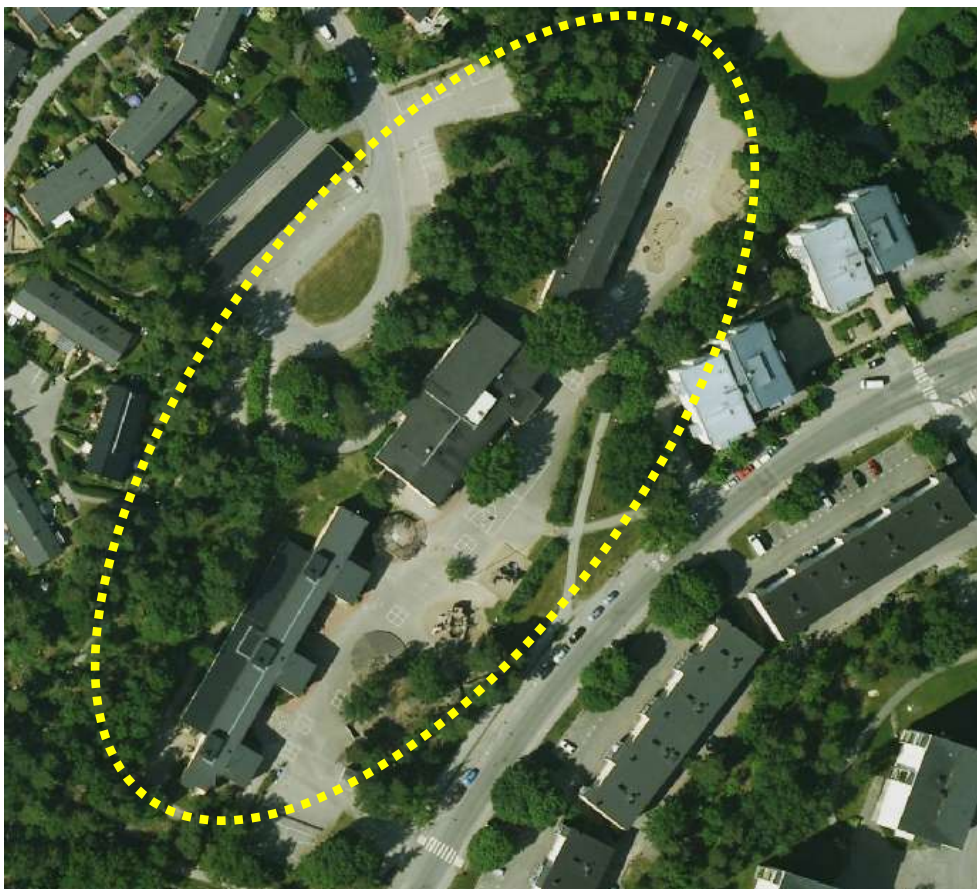
Översiktskarta

Område aktuellt för markanvisning

The map shows the Farsta area in Stockholm, Sweden. A black dashed rectangle highlights the proposed development area, which is located near the intersection of Värmlandsgatan and Farstas väg. The map includes various landmarks such as Fagersjö motionsspår, Fagerlångbacken, Farsta kyrka, and Farsta idrottsplats. The area is divided into several blocks and streets, with a blue line indicating the proposed development area. The map is titled 'Översiktskarta' (Overview map) and 'Område aktuellt för markanvisning' (Area currently available for land allocation).

Svenska Bostäder (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 130 lägenheter och 9 radhus i stadsdelen Farsta.

2(7)



Ortofoto med markanvisat område ungefärligt utritat med streckad begränsningslinje

I stadsdelen Farsta har bolaget sedan år 2003 fått tre markanvisningar om totalt 375 lägenheter.

Stockholmshus Fastighetsutveckling och AB Borätt har också sökt markanvisning för Kållandsö.

Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus samt radhus. I Farsta är andelen bostäder i flerbostadshus 89% resp. 11% i småhus.

I USK:s statistik för Farsta per den 31/12 2006 är ca 28 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och ca 24 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har knappt 48 % av lägenhetsbeståndet.

På Västboda bollplan (del av Farsta 2:1), nordöst om kv. Kållandsö, planeras det för ca 80 nya bostäder, bostadsrätter. Byggstart är beräknad till mars 2008. Inom ramen för projektet kommer det att anläggas en konstgräsplan och idrottsyta på



del av befintlig bollplan, som kompensation för ianspråktagen mark för exploatering.

Vidare planeras det för ca 30 bostadsrättslägenheter i låga flerbostadshus, fördelat på två markområden, längs Värmlandsvägen, väster om kv. Kållandsö. Planerad byggstart är år 2010 och första inflyttning till år 2011.

Sydväst om kv. Kållandsö, i del av kvarteret Hammarö samt Spårö, planeras det för knappt 70 hyresrätter och byggstart kan ske under hösten 2008.

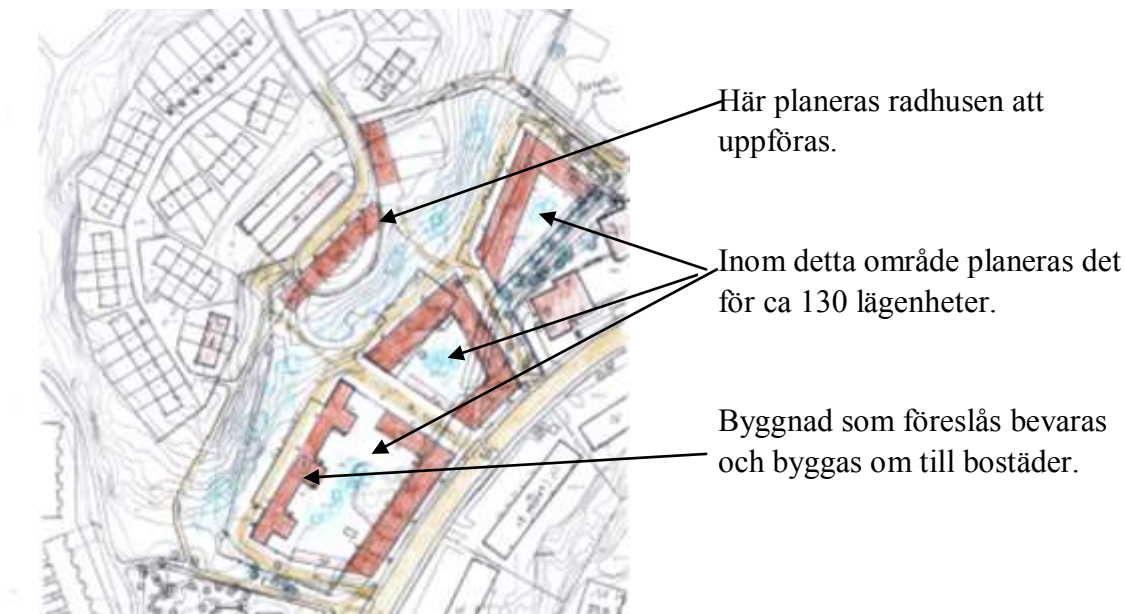
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende, avseende markanvisning. Nämnden har haft ett ärende ang. återtagande av tomträttsfastigheten Kållandsö 1 uppe för beslut i decembernämnden. Ärendet bordlades då.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 130 lägenheter i flerbostadshus samt ca 9 radhus. Utbyggnadsförslaget innebär att en av de tre befintliga byggnaderna behålls och återanvänds för bostadsändamål. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsnämndens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

De kostnader som kan komma att belasta staden är ledningsflytt och rivning av byggnader. Stadens utgifter i projektet bedöms dock inte bli större än att inriktnings- och genomförandebeslut kan tas av kontoret i enlighet med gällande delegation.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka nämnvärt. För Farsta stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna att öka marginellt.

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.



-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som exploateringsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är om det finns särskilda delar av naturmarken inom fastigheten som bör bevaras och utvecklas med hänsyn till dess lokala rekreativevärde samt om det finns värdefulla träd som bör skyddas. Kontorets bedömning är att den nya bebyggelsen medför en viss ökning av biltrafiken i närområdet. Kontoret avser att återkomma med förslag till åtgärder i samband med planremissen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den tänkta exploateringen sker på redan ianspråktagen mark varför det i detta projekt inte är aktuellt med någon kompensation.

- Tillgänglighet och påverkan på barn

Avvecklingen av stadsdelsnämndens skolverksamhet är redan genomförd. Den planerade bostadsbebyggelsen och dess ev. påverkan på barn och tillgänglighetsaspekter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Genomförande och tidsplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplan kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta kan byggstart för bostäderna ske tidigast 2010. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen som bör kunna redovisas under 2008 och genomförandebeslut kan preliminärt fattas under 2009 på delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat omvandlingen av skolan med stadsbyggandskontoret och Stockholms stadsmuseum. Stadsmuseet anser att skolan i första hand bör bevaras, men att en bostadsanvändning är möjlig. Enligt stadsmuseets klassning är skolan gul, dvs har ett visst kulturhistoriskt värde och miljövärde. Kontoret föreslår att omfattningen av bevarande alternativt rivning av befintliga byggnader

får utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Kontoret har även informerat stadsdelsförvaltningen om fortsatt planerad bostadsomvandling.

Planbeställning

Exploateringskontorets förslag till omvandling av skola och komplettering av nya bostäder ställer krav på ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att en omvandling till bostäder samt kompletterande bostadsbebyggelse är lämplig. Området ligger centralt placerat i stadsdelen, nära tunnelbana och service.

Parkeringsstalet är 1,0 parkeringsplatser per lägenhet och avses lösas genom markparkering.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal mellan Staden och Svenska Bostäder.

Slut