



Nils Tunving
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 269 29
nils.tunving@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-11-22

Markanvisning för handelsändamål inom fastigheterna Storö 2 och Farsta 2:1 i Farsta till Atrium Ljungberg AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för handelsändamål och parkering inom fastigheterna Storö 2 och Farsta 2:1 till Atrium Ljungberg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Atrium Ljungberg AB, ägare till Farsta Centrum, avser att bygga en butik på sin fastighet Storö 24 (Karlandaplan). Arbetet med detaljplanen pågår. För att möjliggöra projektet krävs tillskottsmark av Staden som bolaget behöver förvärva, dels från tomträttsfastigheten Storö 2 och dels parkmark från Farsta 2:1 längs Farstavägen.

Byggnaden placeras nära en gångtunnel vilket gör gångtunneln mörk och olämpligt placerad. Gångtunneln föreslås därför rivas, vilket innebär att gående hänvisas till övergångsstället vid rondellen i korsningen Nykroppagatan-



Farstavägen alternativt den betydligt bredare och ljusare tunneln vid Farsta gymnasium.

Staden och Atrium Ljungberg föreslås dela på kostnaden för rivningen, en uppskattad kostnad på totalt 2-3 mnkr. För att reglera försäljning och kostnader för arbeten på allmän plats kommer exploateringskontoret att teckna en överenskommelse om exploatering med bolaget. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har i arbetet med Tyngdpunkt Farsta bedömt det som lämpligt att bygga bostäder på andra sidan Farstavägen. Detta underlättas av att gångtunneln rivs. Kontoret återkommer med förslag till markanvisning när programmet för Tyngdpunkt Farsta avslutats.

Detaljplanen för butiken på Karlandaplan beräknas antas i december. Försäljningen av mark till bolaget möjliggör en strategiskt viktig utbyggnad av Farsta Centrum med en större livsmedelsbutik.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för tillskottsmark för att möjliggöra en ny butik med parkering i två underliggande plan i Farsta Centrum på Karlandaplan, fastigheten Storö 24, som ägs av bolaget. Staden föreslås sälja intilliggande mark, dels från tomträttsfastigheten Storö 2 och dels från Farsta 2:1 längs Farstavägen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för biograf och parkeringsändamål. Idag är området en parkeringsplats.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende i exploateringsnämnden.

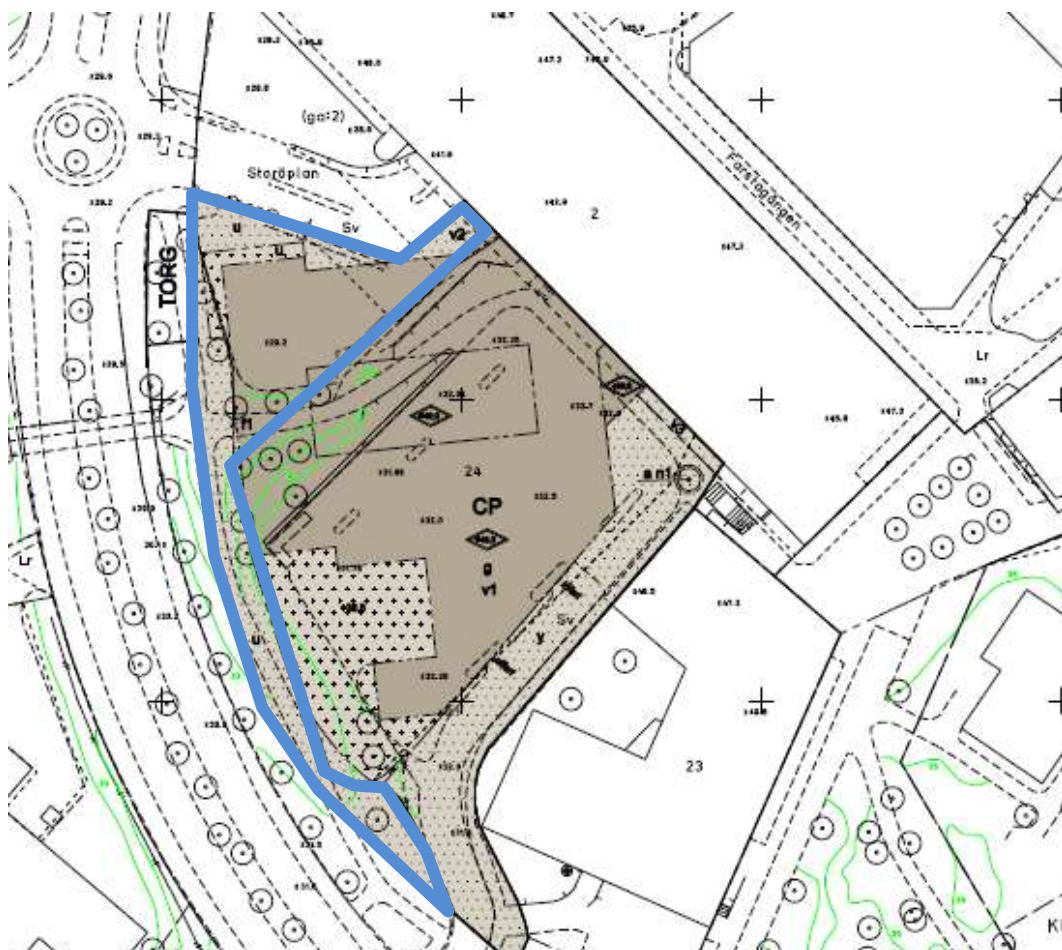
Stadsbyggnadsnämnden har haft detaljplanen på samråd som avslutades i maj 2012. Kontoret besvarade planremissen på delegation. Planen beräknas antas i december.



Markanvisning

För att möjliggöra projektet säljer staden en del av tomträttsfastigheten Storö 2, ca 850 kvm. Tomträtten innehas av bolaget genom Farsta Centrum HB. En remsa av parkmarken mot Farstavägen (Farsta 2:1) tillförs också Storö 24 (se nedan), ca 450 kvm.

Försäljningen av mark till bolaget möjliggör en strategiskt viktig utbyggnad av Farsta Centrum med en större livsmedelsbutik.



Mark inom blå linje föreslås säljas till Atrium Ljungberg AB.

Planbeställning

Bolaget har beställt detaljplan. Detaljplanen för butiken på Karlandaplan beräknas antas i december.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Atrium Ljungberg AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för ca 260 000 kr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-05-14 (dnr E2011-385-128).

Bolaget ska stå för plankostnaderna.

Stadens utgifter i projektet bedöms till under 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas positivt när gångtunnel och svackan vid Farstavägen läggs igen.

Kostnad för rivning av gångtunnel

Byggnaden placeras nära en gångtunnel vilket gör gångtunneln mörk och olämpligt placerad. Butiksbyggnaden skär också av det gångstråk till centrum som idag är kopplat till gångtunneln. Gångtunneln föreslås därför rivas, vilket innebär att gående hänvisas till övergångsstället vid rondellen i korsningen Nykroppagatan-Farstavägen alternativt den betydligt bredare och ljusare tunneln vid Farsta gymnasium. Eftersom butiksbyggnaden skär av den gångväg som finns idag så blir avståndet 50 meter längre om man väljer gångtunneln vid Farsta gymnasium. Övergångsstället vid rondellen har god säkerhet.

Gångvägen öster om gångtunneln kommer att försvinna när sänkan fylls igen och gräsplanteras. Gående och cyklister hänvisas till intilliggande GC-bana längs Farstavägen. Bolaget kommer att bekosta uppfyllning av sänkan mellan butiken och Farstavägen. Staden och Bolaget delar på kostnaderna för tunneln och Staden bekostar förändringar i parkmarken väster om Farstavägen. För att reglera försäljning och kostnader för arbeten på allmän plats kommer kontoret att teckna en överenskommelse om exploatering med bolaget.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har i arbetet med Tyngdpunkt Farsta bedömt det som lämpligt att bygga bostäder på andra sidan Farstavägen. Detta underlättas av att gångtunneln rivs. Staden och Atrium Ljungberg föreslås därför dela på kostnaden för rivningen samt ledningsarbeten i Farstavägen, en uppskattad kostnad på totalt 2-3 mnkr. Stadens andel av kostnaderna föreslås hanteras inom ramen för kommande bostadsprojekt väster om Farstavägen. Kontoret återkommer med förslag till markanvisning när programmet för Tyngdpunkt Farsta avslutats.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Bolaget bedömer att en större livsmedelsbutik är viktig för att ytterligare förstärka Farsta Centrums dragningskraft. En utökning av lokalytan i Farsta Centrum innebär fler arbetstillfällen i Söderort.

Miljö

Bolaget tar ansvar för dagvattenhantering (fördröjning och infiltration) samt undersökning av kvartersmarken som har inrymt bensinstation.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Parkmarken längs Farstavägen är en svacka med gångvägar ner till gångtunneln. I svackan växer några lövträd, troligen planterade när Farsta Centrum byggdes. Träden försvinner på grund av byggnationen. Trädraden längs Farstavägen påverkas inte av projektet.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna utreds i samband med planprocessen

Påverkan på barn

Rivning av gångtunneln innebär att en del av det trafikseparerade gångnätet i Farsta tas bort. Möjlighet finns att välja en närliggande gångtunnel vid Farstagången (Farsta Gymnasium). Personer som närmar sig centrum via Nykroppagatan väljer ofta att gå över Farstavägen vid rondellen istället för att gå ner i gångtunneln. Det beror förmodligen på att gångtunneln ligger några meter under gångbanan och att tunneln är smal, fyra meter bred och 25 meter lång. Övergångsstället har god trafiksäkerhet enligt trafikutredning genom låga hastigheter i rondellen och ett brett väntutrymme på mitten.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att antas i december. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2013.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

När planarbetet startade var avsikten att bygga butiken helt inom bolagets fastighet, Storö 24 och inom tomträttsfastigheten Storö 2. Efter hand har stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret bedömt att gångtunneln bör läggas igen och svackan mellan butiken och Farstavägen fyllas upp mot gatunivån. Det har också visat sig fördelaktigt för butiksprojektet att Storö 24 utvidgas några meter in på parkremsan längs Farstavägen (den före detta svackan), bland annat för att kunna anlägga ett fördröjningsmagasin för dagvatten.

Atrium Ljungberg bedömer att en större livsmedelsbutik har en betydande attraktionskraft och är ett viktigt komplement till det nuvarande butiksutbudet i Farsta Centrum.

Slut