

Handläggare
Nils Tunving
08-508 269 29**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Markanvisning för parkeringshus till Stockholm Parkering AB och förråd till 24 Storage AB inom fastigheten Farsta 2:1 i Larsboda. Tillägg till tidigare markanvisningar för bostäder inom fas- tigheterna Farsta 2:1 och Klockelund 1. Delgenomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringshus till Stockholm Parkering AB och uthyrningsbara förråd (storage) till 24 Storage AB inom fastigheten Farsta 2:1 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utföra förberedande arbeten för exploatering omfattande utgifter om 15 mnkr (delgenomförandebeslut).
3. Tidigare markanvisningar till Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB, Folkhem Produktion AB och Veidekke Bostad AB inom fastigheterna omvandlas från småhus till flerfamiljshus och utökas med 65 lägenheter.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 269 29
Växel 08-508 276 00
nils.tunving@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret**Håkan Falk**
Förvaltningschef**Daniel Linder**
Enhetschef**Gunnar Jensen**
Avdelningschef

Sammanfattning

Planförslaget för Klockelund inom projektet Larsboda Strand omfattar ca 500 lägenheter samt två förskolor. Förslaget är ett steg mot en helt ny stadsdel vid Drevviken. Med en utbyggnad av strandparken och en kompletterande utbyggnad av strandpromenaden skapas en miljö vid Drevviken som kommer hela Farsta till del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Planförslaget innehåller byggrätter längs Nynäsvägen för uthyrningsbara förråd och parkeringshus. 24 Storage AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5400 kr per kvadratmeter tomtarea för att bygga uthyrningsbara förråd. Stockholm Parkering AB erbjuder parkeringsköp till bostadsbebyggelsen. Marken upplåts med tomträtt. Tomträttsavgälden är idag 1200 kr/bilplats och år.

Tre tidigare markanvisningar i området för småhus omvandlas genom detta beslut till flerfamiljshus vilket ger ett tillskott av 65 lägenheter. Samtidigt ianspråk tas mindre mark vid stranden. Byggherrarna är Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB, Folkhem Produktion AB och Veidekke Bostad AB.

Vid Klockelundsvägen finns ett område med odlingslotter utan stugor, Larsboda Koloniträdgårdsförening. Området är den första utbyggnadsetappen i projektet. Genomförandebeslut tas troligen kvartal 2 år 2017. För att kunna evakuera odlingslotterna i tid behöver upphandling av entreprenad ske i höst, nya lotter anläggas våren 2017 och flytten genomförs i oktober 2017. Därmed kan bostadsbyggandet starta utan fördröjning. För att inte hamna under en onödig tidspress gentemot bostadsbyggandet är det lämpligt att redan nu avsätta medel för evakueringen med ett delgenomförandebeslut. Kostnaden beräknas till ca 15 mnkr.

Bakgrund till markanvisningarna

Tidigare beslut

Ett programarbete kallat Larsboda Strand redovisade området vid Klockelundsvägen som lämpligt för bostadsbebyggelse med flerfamiljshus och småhus vilket stadsbyggnadsnämnden beslutade år 2010. Exploateringsnämnden anvisade marken till sju byggherrar i januari och augusti 2011. Antalet lägenheter som anvisades uppskattades till 320 varav 85 småhus. Nämnden tog då ett inriktningsbeslut om 15 mnkr. För att ge plats åt bostäderna

beslutades att handelsträdgården Plantagen och Larsboda koloniträdgårdsförenings odlingslotter skulle evakueras.

Bakgrund till nya markanvisningar

Programmet Tyngdpunkt Farsta som förväntas godkännas i stadsbyggnadsnämnden i sommar har placerat området vid Klockelundsvägen i ett större sammanhang. Strategin att vända Farsta mot sjöarna har inneburit att området vid Klockelundsvägen utgör en första etapp i den stadsdel om 4000- 5000 bostäder som planeras längs Nynäsvägen och Drevvikens strand.

Stadsbyggnadsnämnden har skickat planförslaget för Klockelundsvägen på samråd till exploateringsnämnden (S-Dp 2011-15589). Plankarta finns i bilaga 1. Samrådet kommer att besvaras på delegation.



Klockelund i Larsboda med gamla och nya markanvisningar

Detaljplanen ligger i linje med programmet från år 2010 och syftar till att möjliggöra ett sjönära bostadsområde samt en strandpark i området vid Perstorpsvägen/ Klockelundsvägen. Planförslaget innehåller cirka 420 s k ekvivalenta lägenheter. Om byggherrarna väljer att bygga en stor andel smålägenheter kan det bli upp mot 500 lägenheter. Förslaget innehåller två förskolor, lokaler för verksamheter, service och parkering. Cirka 3,5 hektar av planområdet föreslås bli en allmän park. Planen förutsätter som tidigare beslutats att handelsträdgården Plantagen och Larsboda koloniträdgårdsförening evakueras. En viss del av bebyggelsen föreslås inom strandskyddsområde. Utgångspunkten för förslaget har varit att placera bebyggelse på redan ianspråktagen mark. Övriga områden ska regleras som parkmark i syfte att värna ekologiskt värdefulla miljöer och utveckla rekreativa ytor för boende och allmänhet. Sammantaget blir den allmänt tillgängliga ytan inom strandskyddsområdet

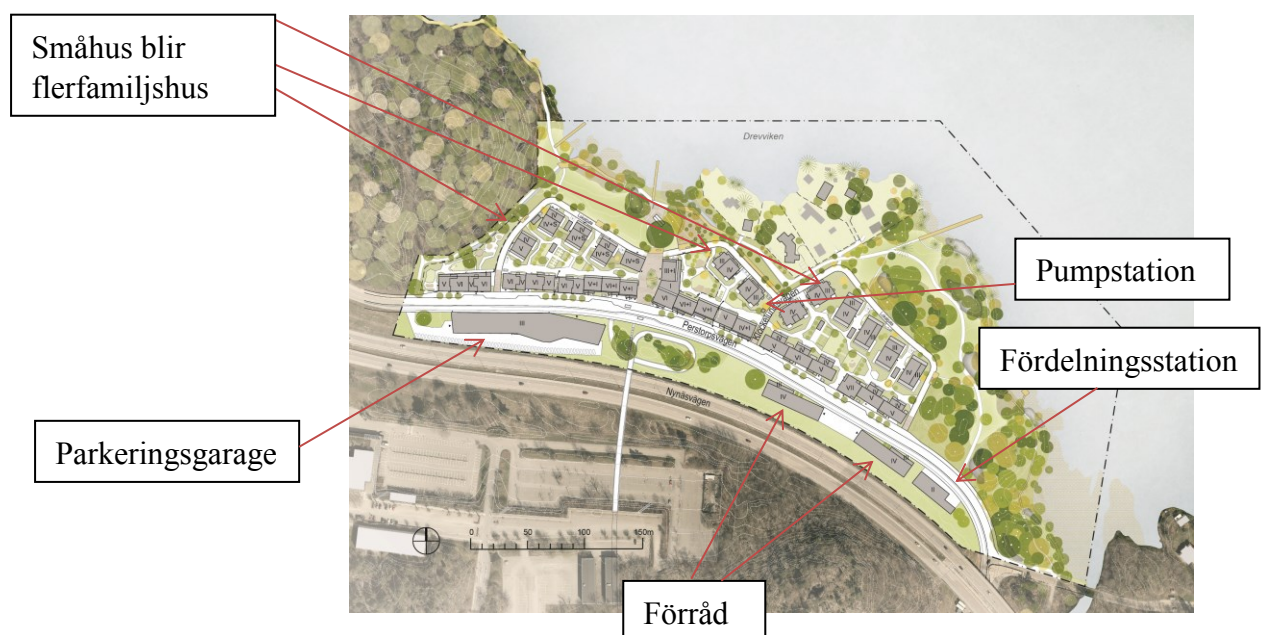
större jämfört med idag.



Två nya markanvisningar längs Nynäsvägen

Programmet från år 2010 föreslog en blandning av flerfamiljshus och småhus men för att minska intrånget i strandzonen och samtidigt få fler lägenheter föreslås i planförslaget att småhusen ersätts med flerfamiljshus. För att ytterligare utöka strandparken beslutade exploateringsnämnden förvärva bostadsarrendet Ulrikelund 2014-05-22. Huset är i dåligt skick och kan rivas. Perstorpsvägen byggs om från landsväg till en stadsgata och marken intill Nynäsvägen föreslås användas för garage och uthyrningsbara förråd (se karta nedan).

Planförslaget berör ej campingstugorna inom Hökarängens friluftsförening.



Markanvisning

I programarbetet och vid markanvisningarna år 2011 förutsattes att verksamhet inte var möjlig intill Nynäsvägen. Vidare utredning av riskfrågan i projektet har visat att icke stadigvarande verksamhet kan lokaliseras intill Nynäsvägen vilket underlättat bostadsområdets planering genom att garage inte behöver anläggas under bostadshusen. Ett fristående parkeringsgarage ger också plats till ett större antal parkeringsplatser och en större strandpark. Stockholm Parkering AB erbjuder parkeringsköp till bostadsprojekten. Marken föreslås upplåtas till bolaget med tomträtt. Tomträttsavgälden är 1200 kr/bilplats och år.

Intill Nynäsvägen kan verksamhet för uthyrning av förråd, s k storage, inrymmas. Verksamheten innebär en service till bostadsområdena som planeras vid Nynäsvägen, 4000-5000 nya lägenheter, som kan behöva kompletterande förrådsutrymmen. 24 Storage AB har under flera år sökt platser i Farsta för sin verksamhet och har kunnat anpassa sig till den relativt smala remsa som är byggbar. 24 Storage AB ska förvärva marken för 5400 kr per kvadratmeter tomtarea.

Vid Nynäsvägen föreslås i planförslaget plats för en fördelningsstation och i en lågpunkt i området behöver Stockholm Vatten AB anlägga en pumpstation.

I programmet som antogs år 2010 planerades småhus innanför flerfamiljshusen längs Perstorpsvägen. För att möjliggöra fler lägenheter och kunna dra undan bebyggelsen från strandparken föreslår planen att småhusen ersätts med flerfamiljshus. Exploateringsnämnden föreslås därför anvisa till samma byggherrar men ett större antal lägenheter, nu 150 lägenheter i flerfamiljshus mot tidigare 85 småhus. Samtidigt har bostadsområdet tagit mindre mark i anspråk så att strandparken fått en större utbredning. Tilläggsmarkanvisningen ger således ett tillskott av 65 lägenheter. Vid omvandling från småhus till flerbostadshus har markpriset omförhandlats men övriga villkor i markanvisningsavtalen är oförändrade.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07 (dnr E2015-01053).

Utöver detta har antalet s k ekvivalenta lägenheter i flerfamiljshus ökat sedan markanvisningen gjordes vilket totalt innebär ett sammanlagt tillskott av 100 anvisade lägenheter.

Delgenomförandebeslut

Vid Klockelundsvägen finns ett område med odlingslotter utan stugor, Larsboda Koloniträdgårdsförening. Området planeras som den första utbyggnadsetappen i projektet. Genomförandebeslut tas troligen kvartal 2 år 2017. För att kunna evakueras odlingslotterna i tid behöver projektering och upphandling av entreprenad ske i höst, nya lotter anläggas våren 2017 och flytten genomförs i oktober 2017. Därmed kan bostadsbyggandet starta utan fördröjning när planen vunnit laga kraft. För att inte hamna under en onödig tidspress gentemot bostadsbyggandet är det lämpligt att redan nu avsätta medel för evakueringen med ett delgenomförandebeslut. Kostnaden beräknas till ca 15 mnkr.

Evakueringen, som görs i nära samarbete med odlarna, kräver en noggrann planering. Projektet har dragit ut på tiden och det är angeläget att staden ger ett besked om tidpunkten för evakueringen. Även om bostadsprojektet skulle behöva omarbetas grundligt i planprocessen kommer evakueringskostnaden att vara väl motiverad. Större delen av det evakuerade området berörs nämligen inte av strandskydd, riskfrågor eller liknande frågeställningar.

Inriktningsbeslutet från 2011 om 15 mnkr för utredningar, personal m.m. påverkas inte av detta delgenomförandebeslut. Hittills har 8,5 mnkr förbrukats av inriktningsbeslutet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontorets kostnadsbedömning visar att exploateringen ger ett överskott till staden. Kontoret kommer att redovisa de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför i ett genomförandebeslut för hela projektet när detaljplanen färdigställs för antagande. Det delgenomförandebeslut som behövs redan nu avser enbart evakuering av odlingslotterna till Forsfarargatan.

Ekonomiska och andra osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är därför svårt att innan samrådet är analyserat förutse stadens utgifter i projektet.

Någon väsentlig ekonomisk osäkerhet finns inte i projektet då det i stor utsträckning kan anpassas till de inkomster som genereras.

Projektets tidplan kan komma att justeras beroende på planprocessen.

Slutsats ekonomi

Projektet kommer att ge ett ekonomiskt överskott.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål att anvisa 8000 lägenheter under 2016 samt att markanvisa bostäder i nya tunnelbanans influensområde. Omvandlingen av småhus till flerfamiljshus ger ett tillskott av bostadsrättslägenheter vilket påverkar fördelningen mellan bostadsrätt och hyresrätt så att den aktuella exploateringen ger ca 30% lägenheter i hyresrätt. Inom Tyngdpunkt Farsta planeras totalt sett en jämn fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt. Hyreslägenheterna planeras yteffektiva för att bli ekonomiskt överkomliga för unga, vilket är ett av stadens mål.

Miljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen inte har en betydande miljöpåverkan. Ekologiska och rekreativa värden, buller och risk behandlas i planförslaget.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planförslaget medför att en strandpark iordningställs och att tidigare inhägnade områden blir allmänt tillgängliga. Därmed blir den allmänt tillgängliga ytan inom strandskyddsområdet större än idag.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön sker 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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Två förskolor planeras inom projektet. Förskolegårdarna placeras med direkt anslutning till parkområdena vilket ger goda lekmöjligheter. De inhägnade förskolegårdarna motsvarar 15 kvm/barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojektet har 1 % av stadens produktionskostnad avsatts till offentlig konstnärlig gestaltning och samråd skett med Stockholm Konst. För projektet redovisas medel för konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Arbetet med detaljplanen bedöms pågå till första halvåret 2017. När planen vunnit laga kraft byggs Perstorpsvägen om och bostadsbyggandet kan tidigast starta kvartal 4 år 2017.

När exploateringsöverenskommelse ska träffas med exploatörerna ska nämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 år 2017.

Kommunikation

Planförslaget är ute på samråd fram till den 7 juni.

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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret har deltagit i planarbetet och ser positivt på planförslaget. Planen innebär ett genomtänkt markutnyttjande och tillför området stora kvaliteter med exempelvis strandpark med strandpromenad. Användning av mark intill Nynäsvägen för icke stadigvarande verksamheter föreslås och sådan verksamhet är möjlig enligt projektets riskanalys. Byggnader intill Nynäsvägen skapar en trevligare gatumiljö vid Perstorpsvägen och en mindre bullrig miljö vid bostäderna. Garaget vid Nynäsvägen gör att lokalgatan mot parken får obetydlig biltrafik

eftersom ingen parkering sker inne bland bostäderna. Fördelningsstationen som blockerar utbyggnaden av intilliggande planområde, Karlsvik, kan genom planförslaget flyttas samtidigt som helt ny utrustning behöver installeras. En sådan tidsmässig samordning ger en stor ekonomisk fördel för staden. Markanvisning för fördelningsstationen kommer att beslutas av nämnden när flytten har utretts närmare.

Planförslaget ger sammanfattningsvis förutsättningar för ett högkvalitativt bostadsområde, tillgängliggjord och upprustad strandzon och början på en sammanhängande stadsbygd som kommer att tillföra en helt ny stadsdel till Farsta. Detta får vägas mot begränsat intrång i naturen och i strandskyddat område.

Slut

Bilaga

1. Plankarta