

Handläggare
Nils Tunving
08-508 269 29**Till**
Exploateringsnämnden
2017-02-02

Markanvisning för parkeringshus till Stockholm Parkering AB och förråd till 24 Storage AB inom fastigheten Farsta 2:1 i Larsboda. Delgenomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringshus till Stockholm Parkering AB och uthyrningsbara förråd till 24 Storage AB inom fastigheten Farsta 2:1 vid Klockelund 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).

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Efter samrådet för planförslaget för Klockelund inom projektet Larsboda Strand planeras nu för ca 450 lägenheter. Förslaget är ett steg mot en helt ny stadsdel vid Drevviken. 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 för parkeringshus upplåts med tomträtt. Tomträttsavgiften är idag 1200 kr/bilplats och år.

Vid Klockelundsvägen finns ett område med odlingslotter utan stugor, Larsboda Koloniträdgårdsförening. Området är den första utbyggnadsetappen i projektet. Genomförandebeslut tas troligen kvartal 3 år 2017. För att kunna evakuera odlingslotterna i tid behöver upphandling av entreprenad ske nu, 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

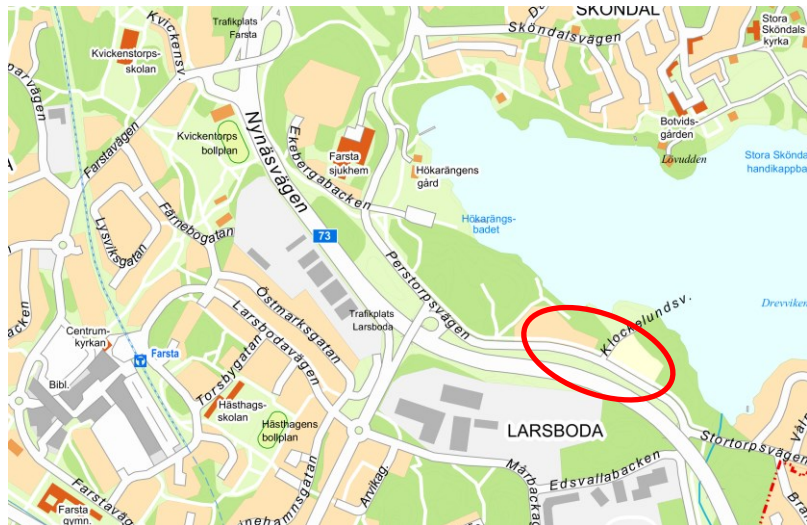
Tidigare beslut

Ett programarbete kallat Larsboda Strand redovisade området vid Klockelundsvägen som lämpligt för bostadsbebyggelse vilket stadsbyggnadsnämnden beslutade år 2010.

Exploateringsnämnden anvisade marken till sju byggherrar i januari och augusti 2011. Antalet lägenheter som anvisades uppskattades till 320. 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

Planförslaget för Klockelund var ute på samråd i somras. Samrådet har besvarats på delegation. Vissa förändringar har skett i planen efter samrådet.



Planområdet vid Klockelund i Larsboda

Planen förutsätter som tidigare beslutats att handelsträdgården Plantagen och Larsboda koloniträdgårdsförening evakueras.



Två nya markanvisningar längs Nynäsvägen

Perstorsvägen byggs om från landsväg till en stadsgata och marken intill Nynäsvägen föreslås användas för garage och uthyrningsbara förråd (se karta).

Planförslaget innehåller för närvarande cirka 450 lägenheter. Ytterligare beslut som behöver fattas till våren är tilläggsmarkanvisning och omvandling av tre markanvisningar som anvisar mark för småhus till att avse flerbostadshus. En markanvisning för Ellevios fördelningsstation blir också aktuell när ett avtalsförslag har utarbetats.

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 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 kring 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.

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

Delgenomförandebeslut

Vid Klockelundsvägen finns ett område med odlingslotter utan stugor, Larsboda Koloniträdgårdsförening. Området planeras som den första utbyggnadsetappen i projektet. Odlingslotterna evakueras till ett område intill Forsån med tillfart från Forsfararvägen, ett markområde som tidigare varit odlingsmark.

Larsboda industriområde

Magelungsvägen



Nynäsvägen

Odlingslotter

Ny mark för odlingslotter vid Forsån

Genomförandebeslut för Klockelund tas troligen kvartal 3 år 2017. För att kunna evakuera odlingslotterna i tid behöver projektering och upphandling av entreprenad ske i vinter, 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 i planprocessen kommer evakueringskostnaden att vara väl motiverad. Det evakuerade området berörs 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 bostadsexploateringen ger ett överskott till staden. De markanvisningar som nu föreslås förbättrar projektets ekonomi. Kontoret kommer att redovisa de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför i ett genomförandebeslut 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 eftersom projektet ligger mellan Nynäsvägen och strandskyddat område. Någon väsentlig ekonomisk osäkerhet finns inte i projektet. Projektets tidplan kan komma att justeras beroende på planprocessen. Planen beräknas vara klar för antagande till sommaren 2017.

Enligt Länsstyrelsens allmänna riktlinjer bör ett område om 25 meter från transportled med farligt gods vara fritt från bebyggelse. Parkeringshuset föreslås ligga närmare än 25 meter från Nynäsvägen med ett minsta avstånd mellan väg och byggnad på 20 meter. Stadens bedömning utifrån riskanalys är att föreslagen placering är förenlig med risknivån i området då verksamheten inte innebär stadigvarande vistelse eller uppmuntrar till vistelse på platsen. Byggnaden ska utformas med byggnadstekniska åtgärder så att en acceptabel risknivå uppnås. Parkeringshuset och lagerbyggnaden längs Nynäsvägen utgör en skyddande barriär för bakomliggande bebyggelse. Även om riskfrågan diskuterats i positiva ordalag med länsstyrelsen finns inte något beslut i ärendet.

I samrådet hade länsstyrelsen synpunkter på att ett par stadsvillor planerades inom strandskyddat område. Planförslaget har omarbetats enligt länsstyrelsens synpunkter.

Slutsats ekonomi

Kontoret bedömer att projektet kommer att ge ett ekonomiskt överskott.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret har vid markanvisningarna år 2011 redovisat hur projektet uppfyller stadens mål. Förändringarna efter samråd har inneburit en utvidgning av strandparken. De två aktuella markanvisningarna berör mark mellan Perstorpsvägen och Nynäsvägen, idag en äng utan särskilda kvaliteter. De nya byggnaderna skyddar bostadsbebyggelsen och Perstorpsvägens gatumiljö mot buller från Nynäsvägen och ger en mycket hög nivå av skydd vid en olycka på Nynäsvägen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Arbetet med detaljplanen bedöms fortgå under 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 3 år 2017.

Kommunikation

Farsta stadsdelsförvaltning har under hösten uttryckt att de har behov av sex lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret föreslår användning av mark intill Nynäsvägen för icke stadigvarande verksamheter 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.

Slut