

Handläggare
Rebecca Granström
08-508 266 67**Till**
Exploateringsnämnden
2018-09-27

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till Wallenstam AB, Småa AB och Veidekke Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Småa AB enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Veidekke Bostad AB enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 67
Växel 08-508 276 00
Rebecca.granstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
Stockholm.seJesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Markanvisning samt reviderat inriktningsbeslut för projektpaket Larsboda strand behandlades av exploateringsnämnden 2018-03-08 respektive kommunfullmäktige 2018-05-07. De föreslagna markanvisningarna till Wallenstam AB, Småa AB och Veidekke Bostad AB utgör kompletterande markanvisningar vars ekonomiska konsekvenser redan behandlats i det reviderade inriktningsbeslutet för Larsboda strand med Dnr E2017-03629. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Wallenstam AB föreslås erhålla markanvisning om ca 160 lägenheter inom delprojekt Karlsviks strand, som ingår i projektpaket för Larsboda strand. På grund av delprojektets ekonomi så ska kvartersmarken till minst 30% av bostäderna överlåtas med äganderätt till Wallenstam AB. Bolaget får själva välja upplåtelseform, bostadsrätt eller hyresrätt, för bostäderna på den del av kvartersmarken som de förvärvar med äganderätt. Resterande andel av kvartersmarken inom Wallenstams kvarter upplåts med tomträtt och där ska bostäderna upplåtas med hyresrätt.

Småa AB och Veidekke Bostad AB föreslås erhålla anvisning om ytterligare 50 lägenheter vardera inom delprojekt Karlsviks strand. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. De båda bolagen har redan erhållit markanvisningar om 100 lägenheter vardera inom delprojektet. Tilläggsanvisning sker med anledning av att det under detaljplanearbetet framkommit att de båda bolagen kan inrymma ett större antal lägenheter inom de områden som de redan tilldelats.

Exploateringen ryms inom pågående detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret är positivt till projektet som ligger inom ett av översiktsplanens fyra fokusområden och bidrar i enighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta till delmålet att vända Farsta mot sjöarna Drevviken och Magelungen.

Bakgrund till markanvisningen

Projektet Karlsviks strand är beläget i stadsdelen Farsta, mellan Nynäsvägen och sjön Drevviken. Karlsviks strand utgör ett delprojekt inom projektpaketet Larsboda strand. Området som

utgör Karlsviks strand består i dagsläget till stor del av icke planlagd mark. Inom det befintliga området finns Hökarängsbadet, ett campingstugeområde, en fördelningsstation samt orörd naturmark. I angränsande Perstorp finns ett flertal flerfamiljshus och ett fåtal personer bor i friliggande hus längs sjön Drevviken.



Figur 1: Karta över delprojekt Karlsviks strand inom projekt Larsboda strand.

Start-PM för planläggning av Karlsviks strand antogs av stadsbyggnadsnämnden 2015 (Dnr 2012-13613). Sedan start-PM antogs har det tillkommit en f-6 skola inom projektet och som följd har antalet bostäder minskat till totalt cirka 500 jämfört med det ursprungliga antalet 700. Inom området planeras även för två förskolor, kommersiella lokaler och en strandpark längs med Drevviken. Boendeparkering inom området planeras att ske genom s.k. parkeringsköp. Möjligheterna för att anlägga en friluftsgård vid Hökarängsbadet utreds tillsammans med fastighetskontoret.

För att möjliggöra den nya bebyggelsen behöver en fördelningsstation för el, en dagvattenledning och en huvudvattenledning omlokaliseras. Perstorpavägen förskjuts närmare Nynäsvägen, trafikplats Larsboda byggs om, en ny gång- och cykelkoppling tillkommer för att minska Nynäsvägens barriäreffekt och en mindre andel av campingstugorna inom området rivs.

Exploateringsnämnden har tidigare anvisat mark för bostäder till följande bolag inom Larsboda strand: Folkhem Produktion AB,

Wallenstam AB, Sundhem AB, Veidekke Bostad AB, Botrygg Bygg AB, Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB, Besqab Projektutveckling AB, Småa AB, AB Familjebostäder.

Det har inkommit 16 markanvisningsansökningar gällande bostäder inom området som utgör Karlsviks strand.

Det råder en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i delprojekt Karlsviks strands närområde. Andelen äganderättslägenheter är 3%, andelen bostadsrätter 51% och andelen hyresrätter 46%. Lägenhetsstorlekarna 2-3 rum och kök är dominerande.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2018-03-08 att anvisa mark för en friliggande förskola samt en f-6 skola till Skolfastigheter i Stockholm AB, mark för parkeringsändamål till Stockholm Stads Parkering AB och Småa AB och Veidekke Bostad AB erhöll anvisning om cirka 100 lägenheter vardera upplåtna med bostadsrätt. Ett reviderat inriktningsbeslut för projektpaket Larsboda strand, som projekt Karlsviks strand utgör ett delprojekt inom, antogs av kommunfullmäktige 2018-05-07.

Tidigare direkt berörda beslut för delprojekt Karlsviks strand inkluderar följande:

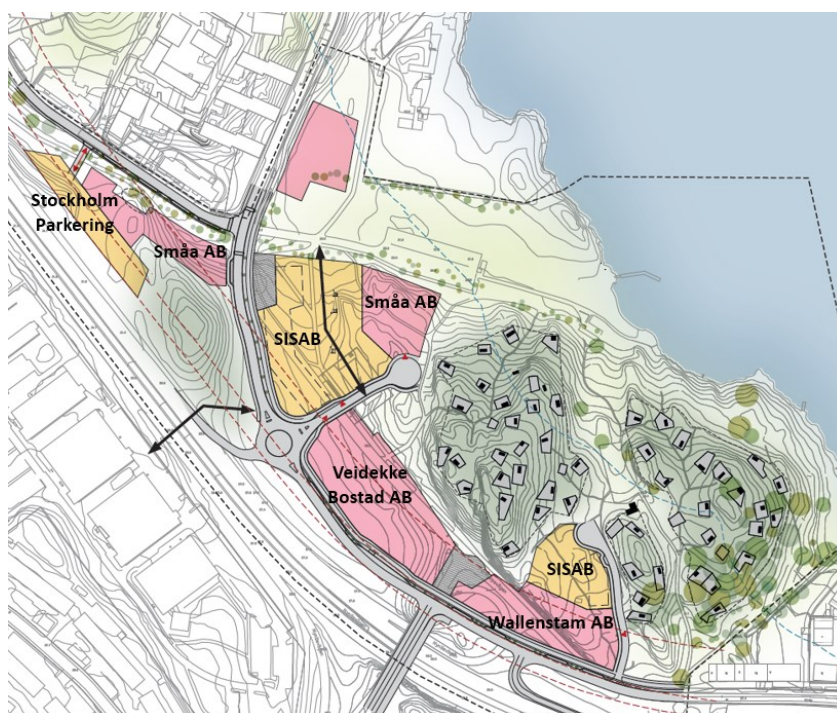
Datum	Dnr	Nämnd	Beskrivning
2010-06-23	2007-04025	SBN	Planprogram Larsboda strand
2011-01-20	E2010-513-01514	EXPLN	Inriktningsbeslut Larsboda strand samt markanvisning till Botrygg Bygg AB, Veidekke Bostad AB och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB
2011-08-25	E2010-513-01514	EXPLN	Markanvisning inom Larsboda strand till Besqab Projektutveckling AB, AB Familjebostäder, Folkhem Produktion AB, SMÅA AB, Sundhem AB och Wallenstam AB.
2015-08-20	2012-13613	SBN	Start-PM Karlsviks strand
2016-06-16	2012-09102-53	SBN	Program för Tyngdpunkt Farsta

2017-10-12	E2017-03498	EXPLN	Delgenomförandebeslut på delegation för rivning av campingstugor i Karlsvik strand till förmån för bostäder och allmän park.
2018-03-08 2018-05-07	E2017-03629	EXPLN KF	Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand samt markanvisning inom delprojekt Karlsviks strand till SISAB, Stockholm Parkering, Veidekke Bostad AB och Småa AB.

Markanvisning

Wallenstam AB

Wallenstam har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom det område som utgör delprojekt Karlsviks strand (se Figur 1). Markanvisning om cirka 160 lägenheter föreslås ske som direktanvisning till bolaget inom det kvarter som är markerat med bolagets namn i Figur 2 nedan.



Figur 2: Föreslagna samt redan genomförda markanvisningar inom Karlsviks strand.

Inom området som anvisas till bolaget finns det också förutsättningar för att inrymma en livsmedelsbutik. Motivet till direktanvisningen är att bolaget är en långsiktig förvaltare av

hyresrätter och har visat en stabil genomförandeförmåga, med god kvalitet, i genomförda projekt. Wallenstam AB har sedan år 2011 fått 11 markanvisningar om totalt 959 lägenheter.

Kvartersmarken till minst 30% av bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Wallenstam AB. Bolaget får själva välja upplåtelseform, bostadsrätt eller hyresrätt, för bostäderna på den del av kvartersmarken som de förvärvar med äganderätt. Resterande andel av kvartersmarken inom bolagets kvarter upplåts med tomträtt och där ska bostäderna upplåtas med hyresrätt.

Wallenstam AB är ett bolag som främst utvecklar och förvaltar hyresrätter. Dock kräver projektets ekonomi att en andel av kvartersmarken inom bolagets kvarter säljs för att möjliggöra finansiering av de omfattande investeringar som krävs på allmän platsmark för att möjliggöra projektet.

Markvärdet för bostäder är indelat i tre nivåer baserat på bebyggelsens plats, se Figur 3. Pris för de huskroppar som huvudsakligen ligger inom de rödmarkerade områdena är **13 500 kr/m² ljus BTA**. Pris för de huskroppar som huvudsakligen ligger inom de blåmarkerade områdena är **11 500 kr/m² ljus BTA**. Pris för de huskroppar som huvudsakligen ligger inom de gulmarkerade områdena är **10 500 kr/m² ljus BTA**. Markvärdet för livsmedelsbutik är 4 000 kr/m² BTA och för övriga lokaler är markvärdet 3 300 kr/m² BTA. Priset är bestämt i prisläge 2017-11 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Expertrådet har behandlat ärendet med *Dnr E2017-02855* 2018-03-01.



Figur 3: Karta över markpriszoner

Den andel av markanvisat område som upplåts med hyresrätt kommer att upplåtas med tomträtt till bolaget. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Den årliga tomträttsavgälden för livsmedelsbutik är bestämd till 200 kr/m² BTA i prisläge 2017-11-01 och den årliga avgälden för övriga lokaler är bestämd till 165 kr/m² BTA i prisläge 2017-11-01.

Exploateringens 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Tilläggsanvisning Småa AB och Veidekke Bostad AB

Småa AB och Veidekke Bostad AB föreslås erhålla anvisning om ytterligare 50 lägenheter vardera inom delprojekt Karlsviks strand. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. De båda bolagen har redan erhållit markanvisningar om 100 lägenheter vardera inom delprojektet. Tilläggsanvisning sker med anledning av att det under detaljplanarbetet framkommit att de båda bolagen kan inrymma ett större antal lägenheter inom de områden

som de redan tilldelats (se Figur 2 för karta). För markpris och motiv till tidigare lämnad markanvisning hänvisas till exploateringsnämndens beslut med Dnr E2017-03629.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Planbeställning

Exploateringen ryms inom pågående detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

För ekonomiska konsekvenser hänvisas till det reviderade inriktningsbeslutet med Dnr E2017-03629 som behandlades av exploateringsnämnden 2018-03-08 och kommunfullmäktige 2018-05-07.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 9 000 lägenheter under 2018
- markanvisa minst 4 500 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- vänd Farsta mot sjöarna (program)
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 260 lägenheter. Av dessa upplåts 100 med bostadsrätt och av övriga 160 lägenheter upplåts 30% med fri upplåtelseform och resterande upplåts med hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 10 000 lägenheter med en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter.

Lokaler

Inom Karlsviks strand planeras det för en f-6 skola, två förskolor med totalt 10 avdelningar. Förutsättningar för en friluftsgård i anslutning till Hökarängsbadet ska utredas under planprocessen tillsammans med fastighetskontoret. Kommersiella lokaler ska inrymmas i strategiska lägen, främst i anslutning till områdets torg och huvudstråk. Projektet ska vidare pröva förutsättningarna för en livsmedelsbutik inom området.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. En naturvärdesutredning, en arboristutredning och en övergripande riskutredning avseende samhällsrisk har genomförts. Miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt dagvattenhantering, ekologiska samband, kulturmiljö, rekreation, klimatiförändringar till följd av förhöjda vattennivåer, bullerpåverkan och luftkvalitet. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan i frågor om fornlämningar och kraftledningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolag som får markanvisningar har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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 – Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar miljö*.

Tillgänglighetsfrågorna utreds inom planprocessen. Viss andel av berörd mark är kuperad, vilket medför utmaningar att möjliggöra tillgängliga gång- och cykelstråk i hela området. Vistelseytor

intill de nya husen och entréer planeras för att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Inom Karlsviks strand planeras det för en f-6 skola samt två förskolor med sammanlagt 10 avdelningar. I enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta ska planeringen medföra ett tillskott av aktivitetsytor samt upprustning och tillgängliggörande av parkmiljöer och Farstastråket. Planering utgår från att det ska vara enklare och upplevas tryggare att röra sig inom området i en blandad trafikmiljö.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Planering och etappindelning för genomförande av utbyggnad kommer att behöva analyseras vidare och fastställas under arbetets gång. Utbyggnadstakten är beroende av i vilken takt planen kan antas och utifrån praktisk genomförbarhet med avseende på logistik samt marknadsekonomiska aspekter.

Kommande beslutstillfällen för projektet är kompletterande markanvisningar om ca 20 lägenheter i det sista kvarvarande kvarteret för bostäder och för fördelningsstationen, samt genomförandebeslut. Genomförandebeslut inom projekt Larsboda strand kommer att fattas per delprojekt men det kommer fortsatt finnas en koppling till helheten.

Risker och osäkerheter

För ekonomiska risker hänvisas till det reviderade inriktningsbeslutet för Larsboda strand (Dnr E2017-03629).

De övergripande risker och osäkerheter som har identifierats i detta tidiga skede inom delprojekt Karlsviks strand beskrivs nedan:

RISK	ÅTGÄRD
Fördelningsstation och ledningsomläggning	
Inom området finns en större	I fortsatt planering kommer

fördelningsstation samt ett betydande antal ledningar av såväl större som mindre dimensioner. Fördelningsstationen som ska omlokaliseras inom projektet är gammal och i behov av upprustning. Skulle planarbetet dra ut på tiden finns en risk för att ingående komponenter i fördelningsstationen börjar gå sönder, vilket kan medföra betydande kostnadsökningar. Ledningsomläggningen utgör dels en ekonomisk risk, men är även riskfylld sett till samordning och genomförande.	fördjupade kunskaper kring befintliga ledningar, nödvändiga omförläggningar samt nyförläggning att hanteras i ett tidigt skede i syfte att följa upp beräknade kostnader, kapacitet och genomförande. Kontoret har en kontinuerlig dialog med Ellevio angående status för befintlig fördelningsstation samt förutsättningar för omlokalisering av denna.
Nynäsvägen	
Projektet ligger i huvudsak i direkt anslutning till Trafikplats Larsboda och Nynäsvägen. Nynäsvägen medför frågor som berör riskavstånd, bullerhantering, miljökvalitetsnormer och intentioner om att beakta framtida vägutbredning. Markåtkomst för flera delar av projektet är beroende av en samverkan med Trafikverket. Parallellt med stadens planarbete driver Trafikverket en Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Nynäsvägen. Här finns osäkerheter avseende berörda aktörers intentioner/målbild, i vilken omfattning dessa planprocesser kan ske samverkande, är genomförbara i tid samt eventuellt skilda	Staden är representerad genom Trafikkontoret i framtagande av en åtgärdsvalsanalys för Nynäsvägen. Inom ramen för projektet har redan flera möten ägt rum med Trafikverket i syfte att tydliggöra roller, förankra planerade åtgärder och skapa förutsättningar för genomförande.

förväntningar på hur kostnadsfördelning ska ske.	
---	--

Kommunikation

En projektkommunikatör finns knuten till Tyngdpunkt Farsta inom exploateringskontoret. En kommunikationsplan kommer att tas fram för de delprojekt som är knutna till projekt Larsboda. Målgrupps- och intressentanalys, omvärldsbevakning, uppdatering av projektets webbplats samt samverkan med stadsdelsförvaltningens kommunikatör planeras.

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, fastighetskontoret, Sisab, Stockholm Parkering, Stockholm Vatten och Avfall AB och flera andra berörda intressenter.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i aktuell markanvisning.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet kan ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med blandade upplåtelseformer i Farsta stadsdelsnämndsområde och i enlighet med antaget program för Tyngdpunkt Farsta bidrar projektet till delmålet att vända Farsta mot sjöarna Drevviken och Magelungen. Projektet ligger i ett relativt kommunikationsnära läge och det finns en avsikt att förbättra de kollektiva kommunikationerna inom projektområdet. Exploateringen ska ske med hänsyn till stadsdelens naturvärden och anpassas till befintliga bebyggelsestrukturer. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att bidra till att öka tryggheten och trivseln i området, överbrygga Nynäsvägens barriärverkan och medföra en hållbar stadsutveckling. Projektet bidrar i hög grad till stadens bostadsmål.

Slut