



Handläggare: Marie Eriksson

Tfn: 08-508 18 004

Till stadsdelsnämnden

Strategi och utvecklingsplan för företagsområdet Larsboda – en insats inom ramen för stadsdelsförnyelsen

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden beslutar att godkänna strategi- och utvecklingsplan för företagsområdet Larsboda i enlighet med vad som föreslås i bifogad programhandling samt att stadsbyggnadsnämnden, marknämnden, idrottsnämnden och Stockholm Business Region får del av programhandlingen som underlag för vidare bearbetning och utveckling av planerna för området.

Lillemor Larsson

T.f. stadsdelsdirektör

Sammanfattning

I stadsdelsförnyelseprojektet ”Strategi och utvecklingsplan för företagsområdet Larsboda” har en fokusgrupp bestående av tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, markkontoret, Stockholm Business Region, Farsta stadsdelsförvaltning samt företagare och boende i Larsboda arbetat fram ett förslag till vision/profilering av företagsområdet Larsboda. Målet är att området ska få en tydligare profil och bli en sammanhängande stadsdel. Detta för att området ska bli en ännu mer attraktiv plats att bo i, arbeta i samt besöka. Fokusgruppen har letts av två konsulter från Erséus arkitekter AB.

Utgångspunkten för arbetet har varit den av kommunfullmäktige antagna Söderortsvisionen. I den har ett antal faktorer angetts som betydelsefulla

för att utveckla söderort som t.ex. tillväxt för näringslivet, ett ökat utbud av attraktiva bostäder, förbättrad service, stärkta tvärförbindelser, en skarpare grön profil, ett aktivt kulturliv och en höjd utbildningsnivå. En annan utgångspunkt för arbetet har varit att Skanska kommer att avsluta sin verksamhet (asfaltsverk och upplag) i Larsboda, vilket betyder att ca 40 000 kvm mark frigörs. I dagsläget är Sillö 4 detaljplanlagt som industriområde.

Programhandlingen föreslås överlämnas till stadsbyggnadsnämnden, marknämnden, idrottsnämnden och Stockholm Business Region som underlag för vidare bearbetning och utveckling av planerna för området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Kansliet, enheten för administration och upphandling samt enheten för teknik och miljö i samverkan med markkontoret, stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen och Stockholm Business Region. Företagare och boende i området har deltagit i utformningen av programhandlingen och godkänt dess inriktning vid samrådsmöte den 18 april 2006.

Bakgrund

Bakgrunden till detta projekt hänger bl.a. samman med den av kommunfullmäktige fastställda Söderortsvisionen. Hörnstenarna i Söderortsvisionen är tillväxt för näringslivet, ett ökat utbud av attraktiva bostäder, förbättrad service, stärkta tvärförbindelser, en skarpare grön profil, ett aktivt kulturliv och en höjd utbildningsnivå. Inte minst har invånarnas framförda synpunkter om näringslivsutveckling, bostadsbyggande och förbättrade kommunikationer i samband med möten inom stadsdelsförnyelsen varit betydelsefulla för initiativet till detta projekt.

I Söderortsvisionen omnämns bl.a. Farsta som ett av de fokusområden som är intressanta ur ett utvecklingsperspektiv. Stadsdelsnämnden har beslutat att alla stadsdelar i Farsta ska omfattas av stadsdelsförnyelsearbetet. De områden som stadsdelsnämnden har föreslagit som viktiga utvecklingsområden i detta utvecklingsprojekt är Larsboda företagsområde, Farsta strand och Farsta samt området mot Drevviken både vad gäller företagande och bostadsbyggande.

Mot bakgrund av detta och för att komma igång med att utveckla en strategisk plan för Farstaområdet bjöd stadsdelsförvaltningen in till en workshop i Larsboda (Morgana Hotell & Konferens) den 11 maj 2005. Medverkande i workshopen var Farsta stadsdelsförvaltning och nämnd (ordf. resp. vice ordf.), markkontoret, stadsbyggnadskontoret, näringslivskontoret, Svenska Bostäder, Telia Sonera Sverige, Nordisk Renting AB, Gunnar Gustafsson Fastigheter, Atrium Fastigheter AB (Farsta centrum) och Larsboda Företagargrupp.

Under workshopen diskuterades hur man genom att skapa en vision/scenario för framtiden kan påverka området i önskvärd riktning. En genomtänkt strategi- och utvecklingsplan som visualiseras i en programhandling kan skapa tilltro till området. Dessutom kan en plan för framtida utveckling eliminera/minska riskerna med att staden bygger in sig i dåliga lösningar som ger konsekvenser för framtiden. Här kan Skärholmen-Kungens kurva och Skrubbatriangeln nämnas som exempel på utvecklingsområden som just tagit avstamp ur ett visions- och scenarioarbete. Alla medverkande i workshopen ansåg att ett scenario- och visionsarbete skulle påbörjas och att detta arbete måste drivas långsiktigt. Stadsdelsnämnden beslutade i enlighet med förslag i tertiärrapport 2 år 2005 om att bekosta projektet med medel ur stadsdelsförnyelsen med 250 000 kronor.

Under våren 2006 har fokusgruppen träffats vid tre tillfällen. Vid det tredje tillfället den 18 april genomfördes ett samråd. Fokusgruppen har letts av två konsulter från Erséus arkitekter AB. En tydlig metodik utarbetad av konsulterna har följts där olika faktorer belysts och diskuterats. Genom tre steg i en arbetsprocess har förslaget vuxit fram och slutligen resulterat i en tydlig vision med profilering och gestaltning av området.

Förslaget är att kombinera sport- och friluftsliv med företagande och bostadsbyggande där det s.k. Farsta sportcenter blir träffpunkten i området. Målgruppen är allmänhet, boende och företagare. Området får med dess förslag en större genomströmning även kvällar och helger. Markanvändningen blir blandad med nya bostäder, industrimark samt "Farsta sportcenter". Förslaget innebär att ett mervärde skapas för Farsta både ur ett lokalt och regionalt perspektiv. De fysiska förutsättningarna med områdets halvcentrala läge, goda kommunikationer och angränsande rekreationsområden tas tillvara och blir en tillgång.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförnyelseprojektet "Strategi- och utvecklingsplan för företagsområdet Larsboda" får här ses som avslutat. Det fortsatta arbetet med utvecklingen av området får nu bedrivas inom ramen för stadens ordinarie verksamhet. Förvaltningen anser att detta projekt kan ligga till grund för fortsatt utvecklingsarbete vid markkontoret, stadsbyggnadskontoret och idrottsförvaltningen samtidigt som det blir en del av Söderortsvisionen som organisatoriskt är knutet till Stockholm Business Region.

Genom den mötesform som valts har många getts möjlighet att vara delaktiga i utformningen av den vision som nu finns för området. Engagemanget och delaktigheten bland alla inblandade parter har haft stor betydelse för utvecklingsarbetet. Deltagarna i fokusgruppen har haft en varierad bakgrund/kompetens. Således har så många perspektiv på utvecklingsarbetet som möjligt tagits tillvara. Enligt riktlinjerna för

stadsdelsförnyelsen så ska arbetet med stadsdelsförnyelsen utgå från de kvalitéer och värden som finns i området och bygga vidare på de möjligheter som området har. Arbetet ska också fokusera på tillgångar och utvecklingsmöjligheter och utgå från områdets behov. Detta anser förvaltningen att projektet tagit stor hänsyn till.

Markkontoret, stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen och Stockholm Business Region har genom projektarbetet fått tillgång till ett bra underlag för att arbeta vidare med utvecklingen av Farstaområdet. Eventuellt kan ett större område kring Drevviken föreslås för bostadsbyggande än vad som angivits i programhandlingen. Det markområde som tidigare har varit omnämnt för bostadsbyggande är bl.a. det koloniområde som ligger mellan Hortus och Hökarängsbadet.

Finansiering och tidsperspektiv för genomförande är i dagsläget oklart. Staden och/eller intressent behöver finansiera sportcentret. Intäkter/exploateringsmedel genom nybyggnation av bostäder kan vara en del i finansieringen av ”Farsta sportcenter”.

Förvaltningen anser att en projektgrupp bör tillsättas med representanter från stadsbyggnadskontoret, markkontoret, Stockholm Business Region, idrottsförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen samt några ur företagsgruppen i Larsboda. Förslagsvis kan markkontoret vara sammankallande i denna grupp. Projektet bör också inrymmas som en del i den av kommunfullmäktige antagna Söderortsvisionen. Vidare föreslår förvaltningen att uppföljningsmöten genomförs en eller två gånger per år där boende bjuds in. Detta för att boende ska kunna få en återkoppling på det arbete som de varit delaktiga i. Dessa möten kan stadsdelsförvaltningen ta initiativ till i samverkan med exempelvis markkontoret.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner strategi- och utvecklingsplanen för Larsboda i enlighet med vad som föreslås i bifogad programhandling samt att programhandlingen överlämnas till stadsbyggnadsnämnden, marknämnden, idrottsnämnden och Stockholm Business region som underlag för vidare bearbetning och utveckling av planerna för området.

Bilagor

Kostnadsuppskattning av Larsbodaprojektet – framtagen av markkontoret
Programhandling – folder

Kostnadsuppskattning av Larsbodaprojektet i ett tidigt skede.

2006-08-09

Larsbodas framtida utveckling har skisserats av Erséus Arkitekter på uppdrag av en arbetsgrupp med deltagare från stadsdelsförvaltningen, markkontoret, stadsbyggnadskontoret och Stockholm Business Region. Även idrottsförvaltningen har deltagit i arbetet.

Förslaget omfattar en sportanläggning centralt i Larsboda samt bostadsbyggande i Larsboda och Drevviken.

En översiktlig kostnadsuppskattning har efterfrågats och skisseras nedan.

Sportanläggningen:

Om sportanläggningen blir 14 000 kvm och kostar 20 000 kr/kvm att uppföra blir kostnaden 280 mnkr. Sportanläggningen kan hyras ut och hyran är idag svår att bedöma. Om hyran blir 600-1000 kr/kvm och driftsnett 300-700 kr/kvm ger det en årshyra på 4,2-7 mnkr som med ett avkastningskrav på 8% motsvarar 50-90 mnkr. Underskottet på sportanläggningen blir då 190-230 mnkr.

Bostäder:

Om 1000 lägenheter kan uppföras i området och stadens mark kan säljas för 2500 kr/kvm BTA blir intäkterna ca 220 mnkr.

Exploateringskostnaderna för bostadsbyggandet är svåra att överblicka eftersom projektet endast är på idéstadiet. Kostnader för evakuering av Hortus och kolonilotter, vägbyggen, bullervall, ev marksanering mm kan idag inte beräknas med någon noggrannhet.

Det verkar emellertid rimligt att anta att hela projektet (sportanläggning och bostäder) kommer att gå med underskott och att underskottet kan bli i storleksordningen 100 mnkr om ovanstående antaganden stämmer.

Om underskottet blir 100 mnkr motsvarar det ett underskott med 100 000 kr per lägenhet vilket inte är ett orimligt underskott med tanke på att en sportanläggning ingår i projektet. För att kunna göra en mer preciserad kostnadsuppskattning behöver staden arbeta vidare med projektet i samarbete med byggherrar för både bostäderna och sportanläggningen.

Nils Tunving
Markkontoret