

Handläggare
Rebecca Granström
08-508 266 67**Till**
Exploateringsnämnden
2018-12-10

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostadsändamål inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Larsboda 1:1 vid Stortorpsvägen i Farsta med Besqab Mark AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Larsboda 1:1 till Besqab Mark AB med en försäljningsinkomst om cirka 32,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Besqab Mark AB, nedan kallat Bolaget, har enats om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark genom försäljning inom del av fastigheterna Farsta 2:1 och Larsboda 1:1 som bolaget har undertecknat. Exploateringsområdet är beläget invid Stortorpsvägen i Farsta och angränsar till både Nynäsvägen och Drevviken. Projektet utgör ett delprojekt i Larsboda Strand.

Den föreslagna exploateringen möjliggör uppförandet av 19 radhus/parhus. Bolaget ska förvärva kvartersmarken av staden och får välja om de upplåter bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt.

Projektet bidrar till att nå målet med 40 000 bostäder fram till 2020. Befintlig kollektivtrafik finns redan i anslutning till platsen och i närheten pågår flertalet större bostadsutvecklingsprojekt.

För att möjliggöra exploateringen behöver Staden förvärva en del av fastigheten Larsboda 1:1 av Huddinge kommun för en överenskommen köpeskilling om 1 418 000 kronor. Byggstart beräknas kunna ske under 2019.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till cirka 8,3 mnkr inklusive förvärv.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 32,5 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet (Dnr E2017-3263) för försäljning av kvartersmark 2018-12-06.

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar till en mångfald av upplåtelseformer inom stadsutvecklingsområdet längs med Drevviken och inbringar ett ekonomiskt överskott till staden.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden beslutade 2011-08-25 om markanvisning för ny bebyggelse om ca 30-40 bostadslägenheter inom del av fastigheten Farsta 2:1 och Larsboda 1:1 till Besqab Projektutveckling AB samt AB Familjebostäder. Under planarbetet gjordes senare bedömningen att den föreslagna bebyggelsen innebar för stora ingrepp i naturmarken och antalet bostäder reducerades till ungefär hälften. Det resulterade i att

projektet blev för litet för två byggherrar och Besqab Projektutveckling AB är kvar som ensam byggherre i projektet. Besqab Projektutveckling AB ingår i samma koncern som Besqab Mark AB som är avtalspart i överenskommelsen om exploatering.

Exploateringsområdet är beläget invid Stortorpsvägen i Farsta och angränsar till både Nynäsvägen och Drevviken (se Figur 1).



Figur 1: Exploateringsområdets ungefärliga omfattning i Farsta är markerat med gul streckad linje.

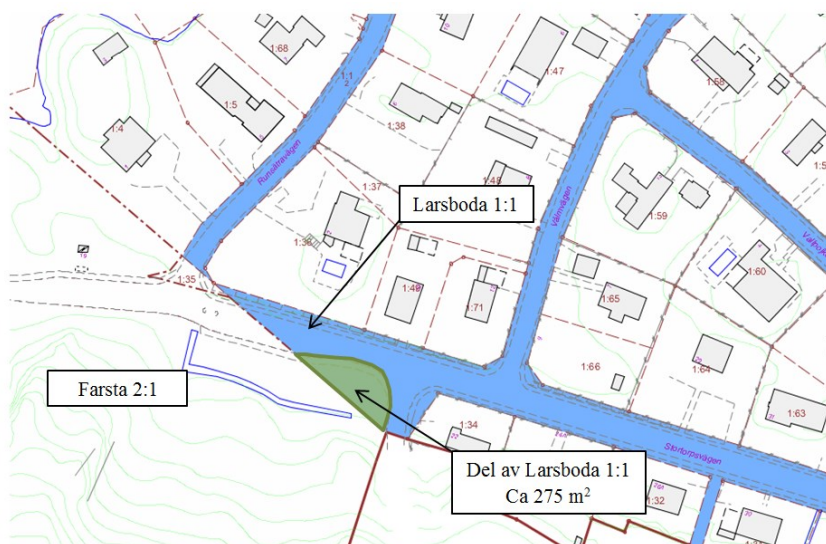
Området är inte planlagt i dagsläget och består till övervägande del av naturmark. Ett detaljplanearbete pågår för ca 19 bostäder i form av radhus och parhus. Beslut om antagande förväntas ske under första kvartalet 2019. Intill exploateringsområdet pågår flertalet exploateringsprojekt; Perstorp, Burmanstorp, Karlsviks strand, Klockelund och Telestaden. Totalt rör det sig om ca 4 000-5 000 nya bostäder när området är fullt utbyggt.

Majoriteten av den nya bebyggelsen består av flerfamiljshus. Det aktuella exploateringsområdet gavs en mer småskalig karaktär i form av radhus och parhus (se Figur 2) för att skapa en övergång mellan den småskaliga villabebyggelsen och de nya flerfamiljshusen i de intilliggande projekten.



Figur 2: Perspektivbild över vy vid infart från Stortorpsvägen, mot söder. Bild: Ettelva Arkitekter

Exploateringsområdet är beläget inom fastigheterna Farsta 2:1, som ägs av Stockholms stad, samt Larsboda 1:1, som ägs av Huddinge Kommun. För att genomföra projektet behöver staden förvärva cirka 275 kvadratmeter av fastigheten Larsboda 1:1 (se Figur 3).



Figur 3: Karta över del av Larsboda 1:1

Parkering och angöring föreslås enligt granskningsförslaget av detaljplanen ske via en ny kvartersgata som ansluter till Stortorpsvägen samt längs med radhusgavlarna (se Figur 4). Denna lösning kommer till viss del bearbetas efter granskningen.



Figur 4: Plankarta inför granskning

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-PM för detaljplaneläggning 2015-08-04.

Projekt Stortorpsvägen utgör ett delprojekt inom projekt Larsboda strand. Ett reviderat inriktningsbeslut för Larsboda Strand godkändes av exploateringsnämnden 2018-03-08 och av kommunfullmäktige 2018-05-07.

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.
2015-08-04	2013-01114	SBN	Start-PM detaljplan
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.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering har upprättats och godkänts av Bolaget. Överenskommelsen omfattar överlåtelse av mark som möjliggör 19 radhus- alternativt parhustomter i enighet med detta utlåtande. Bolaget får bestämma om bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Bolaget ska stå för alla kostnader inom kvartersmark.

Staden ska flytta en busshållplats samt ett övergångsställe, bredda trottoaren som löper förbi planområdet längs med Stortorpsvägens södra sida, genomföra gallring i naturområdet på allmän platsmark samt i ett naturområde beläget på Stortorpsvägens norra sida som grönkompensation. Staden ska även förvärva en del av fastigheten Larsboda 1:1 av Huddinge kommun.

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer och med de ledningsdragande bolagen.

Expertrådet har godkänt ärendet (Dnr E2015-03959) för förvärv av tillskottsmark 2018-11-08 och kommer att behandla ärendet (Dnr E2017-3263) för försäljning av kvartersmark 2018-12-06.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 175 000 kr per radhustomt/parhustomt (värdetidpunkt 2010-10-01). Det motsvarar en preliminär köpeskilling om 1 675 000 kr

per tomt baserat på ett omräknat pris med värdetidpunkt kvartal 2 2018.

Staden ska förvärva cirka 275 kvadratmeter av fastigheten Larsboda 1:1 som ägs av Huddinge kommun för en överenskommen köpeskilling om 1 418 000 kronor.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms inte påverkas.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till en mångfald av upplåtelseformer då majoriteten av de nya bostadsprojekt som planeras i närområdet består av flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt.

Projektet ligger nära befintlig kollektivtrafik, busslinjerna 828 och 831 trafikerar Stortorpsvägen och en busshållplats finns placerad intill exploateringsområdet. Närmaste spårbundna trafik finns 1500 meter bort vid pendeltågs- och tunnelbanestationen Farsta strand. Projektet bidrar till fler bostäder inom fokusområde Farsta.

Den aktuella exploateringen avser 19 bostäder i form av radhus eller parhus upplåtna med bostadsrätt alternativt äganderätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag råder en jämn fördelning mellan hyresrätter (46%) och bostadsrätter (51%), medan 3% av bostäderna är upplåtna med äganderätt.

Lokaler

Eftersom projektet endast består av 19 radhus/parhus så planeras det inte för några lokaler för offentlig eller kommersiell service. Det behovet tillgodoses av intilliggande exploateringsprojekt.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts under detaljplanearbetet är trafikbuller, dagvattenhantering, trädbedömning och markföroreningar.

Exploateringsområdet är beläget i närheten av Nynäsvägen. Föreslagen bebyggelse har anpassats för att klara gällande bullernormer.

Planområdet är beläget inom Drevvikens avrinningsområde. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller föroreningar inte tillförs Drevviken. Dagvatten från planområdet förväntas innehålla låga halter föroreningar samt kommer att fördröjas inom fastigheten och infiltreras inom planområdet.

Planområdet består i dagsläget av lövdominerad blandskog med inslag av stora/medelstora ekar som har viss betydelse som spridningszon för eklevande arter. Flertalet värdefulla träd bedöms kunna bevaras trots exploateringen och de mest värdefulla träden beläggs med viten. Alla träd som ska bevaras står på allmän platsmark.

En markundersökning har genomförts och inga föroreningar upptäcktes inom exploateringsområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som grönkompensation utförs naturvårdsåtgärder inom skogsområdet utmed Stortorpsvägen med friställande av ekar, skogslind och hasselbestånd. Gallring utförs i sluttning i väster samt i den planare delen mot Stortorpsvägen. Veden från ekar ska placeras i omgivande naturmark.

Även i det mindre naturområdet på udden vid Drevvikens strand utförs gallring och röjning. Områdets huvudkaraktär med vattennära alsumpskog och vassbälten bibehålls.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Farsta 2:1 samt Larsboda 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Inom området finns höjdskillnader, vilket innebär en utmaning för tillgängligheten. Tillgänglighetsfrågorna har studerats under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Planen innefattar bostäder som bedöms kunna ge fler barn en uppväxt nära natur och skog. Längs Drevvikens strand och Hökarängsbadet finns gott om rekreationsytor för barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021. Staden ska genomföra några mindre arbeten i anslutning till exploateringsområdet, genomförandet beräknas ske under år 2019. Stadens planerade arbeten bedöms inte påverka Bolagets arbeten i någon större utsträckning.

Risker och osäkerheter

Inga större risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga i projektet. Staden har inte tagit fram någon systemhandling för allmän plats vilket medför att stadens investeringsutgifter blir mer svårbedömda, något som beaktats i kalkylen i form av ett riskpåslag. Stadens åtaganden i projektet är förhållandevis små, därav valet att inte ta fram någon systemhandling.

Det fanns en misstanke om en markförorening inom området. Staden beställde därför en markundersökning vars resultat visade att marken inte var förorenad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ligger inom ett av de fyra fokusområden som pekas ut i översiktsplanen. Projektet bidrar till att öka mångfalden av upplåtelseformer i närområdet samt ger staden ett välbehövligt tillskott av bostäder i anslutning till befintlig kollektivtrafik.

Slut