



Nils Tunving
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 26929
Nils.tunving@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-08-25

**Markanvisning för bostäder inom fastigheterna
Farsta 2:1 och Klockelund 1 i Larsboda Strand, till
Besqab Projektutveckling AB, AB Familjebostäder,
Folkhem Produktion AB, Husab
Fastighetsutveckling AB, SMÅA AB, Sundhem
AB och Wallenstam AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i Larsboda Strand inom fastigheten Farsta 2:1 till Besqab Projektutveckling AB.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i Larsboda Strand inom fastigheten Farsta 2:1 till AB Familjebostäder.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i Larsboda Strand inom fastigheterna Farsta 2:1 och Klockelund 1 till Folkhem Produktion AB.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i Larsboda Strand inom fastigheterna Farsta 2:1 och Klockelund 1 till Husab Fastighetsutveckling AB.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i Larsboda Strand inom fastigheten Farsta 2:1 till SMÅA AB.
6. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i Larsboda Strand inom fastigheterna Farsta 2:1 och Klockelund 1 till Sundhem AB.
7. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i Larsboda Strand inom fastigheterna Farsta 2:1 och Klockelund 1 till Wallenstam AB.



8. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

I programmet för Larsboda Strand beslutade stadsbyggnadsnämnden om ett bostadsbyggnadsprojekt vid Drevviken på ca 400 lägenheter.

Exploateringsnämnden har 2011-01-20 markanvisat projektets första etapp för ca 80-100 lägenheter i flerbostadshus och 40-45 småhus. I den aktuella markanvisningen tilldelas sju byggherrar mark för ca 140 lägenheter i flerfamiljshus och 125 småhus. Inriktningsbeslut för projektet togs i nämnden 2011-01-20. Kontoret bedömer att projektet kan genomföras med ett positivt ekonomiskt resultat för staden.

Antal lägenheter är svårt att uppskatta eftersom planarbetet inte har påbörjats. Lägenheterna fördelar sig ungefär enligt följande:

Flerfamiljshus:

Wallenstam 90 lgh hyresrätt

Sundhem 50 lgh bostadsrätt (ev hyresrätt)

Småhus:

SMÅA 40 lgh äganderätt

Folkhem 20 lgh äganderätt

Husab 25 lgh äganderätt

Besqab 20 lgh äganderätt

Familjebostäder 20 lgh hyresrätt

Exploateringskontoret avser att teckna ett avtal som i första hand innebär bostadsrätter för Sundhem men om ekonomin i projektet så tillåter har kontoret möjlighet att erbjuda Sundhem tomträtt/ hyresrätt.

Expertrådet behandlar ärendet 2011-08-17.

Bakgrund

I programmet för Larsboda Strand som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2010-06-23 beslutades att området längs Drevviken ska bebyggas med ca 400 bostäder. Exploateringskontoret inbjöd under oktober 2010 till markanvisningstävling för den första etappen av programområdet. Den 20 januari 2011 anvisade exploateringsnämnden mark för ca 80-100 lägenheter i flerbostadshus och 40-45 småhus till tre byggherrar. Denna markanvisning till ytterligare sju byggherrar avser övrig mark i projektet.

Tidigare beslut

Det senaste beslutet i exploateringsnämnden togs 2011-01-20 och var en markanvisning till tre byggherrar. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas och nämnden ska fatta genomförandebeslut, preliminärt år 2012.

Utbyggnadsförslag

Den aktuella etappen innehåller ca 140 lägenheter i flerbostadshus och ca 125 småhus. Antal lägenheter i flerfamiljshus och småhus är svårt att uppskatta eftersom planarbetet inte har påbörjats. Lägenheterna fördelar sig ungefär enligt följande:

Flerfamiljshus:

Wallenstam 90 lgh hyresrätt
Sundhem 50 lgh bostadsrätt (ev hyresrätt)

Småhus:

SMÅA	40 lgh äganderätt
Folkhem	20 lgh äganderätt
Husab	25 lgh äganderätt
Besqab	20 lgh äganderätt
Familjebostäder	20 lgh hyresrätt

De markområden som föreslås anvisas är från vänster till höger på kartan:

- 1 Del av kulle med campingstugor
- 2 Fastigheten Klockelund 1 med omgivning, idag Plantagens verksamhet som evakueras till Sköndalsvägen enligt tidigare nämndbeslut
- 3 Område vid Stortorpsvägen



Illustrationerna nedan är hämtade ur programmet och visar i stora drag projektets utformning. Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

I kartan nedan har det markområde som anvisades i januari 2011 markerats med en blå ellips.



Illustrationen ovan visar radhusbebyggelsen vid Stortorpsvägen (Besqab och Familjebostäder), den röda streckade linjen kommungränsen.



Staden bekostar bullerplank vid Nynäsvägen och ny sträckning av Perstorpsvägen. Expertrådet behandlar ärendet 2011-08-17.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för det första delområdet kommer att pågå i ca två år.

Mot bakgrund av detta planeras bolagens byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2014 eller 2015.

För att möjliggöra bostadsbebyggelse med småhus på kullen med campingstugor kommer 30-40 arrenden att sägas upp under 2011 för avflyttning. Tanken är att de campingstugor som ska sägas upp ska kunna användas ytterligare några år tills det är dags att bygga. Av de 84 campingstugorna på kullen kommer således drygt hälften att vara kvar. Eventuellt kan området förtätas så att vissa stugor som sägs upp kan flyttas till annan plats inom stugområdet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att förorenad mark inte förekommer inom programområdet.

Markområdet är beläget vid sjön Drevviken. Vid inplacering av bostäderna har miljöförvaltningens konsekvensutredning för natur och rekreation använts för att det strandnära ekbeståndet och groddjur ska påverkas i så liten utsträckning som möjligt. I en del av området gäller strandskydd vilket behöver upphävas i detaljplaneprocessen. Länsstyrelsens lämnade inga synpunkter i programsamrådet utan kommer att pröva frågan under planarbetet eftersom ärendet påbörjades före 1 juli 2009 varvid länsstyrelsen är beslutande myndighet för strandskydd.

Plantagen har skrivit på ett markanvisningsavtal som innebär att verksamheten flyttas till nya lokaler vid Sköndalsvägen mot Tyresövägen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomi för projektet har redovisats i tidigare tjänsteutlåtande, inriktningsbeslut i nämnden 2011-01-20. Kontoret bedömer att projektet kan genomföras med ett positivt ekonomiskt resultat för staden.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

I programarbetet har miljöförvaltningens miljöbedömning redovisats.

Synpunkterna från miljöförvaltningen har tillgodosetts i det aktuella området

genom att hela bebyggelsen flyttats bort från strandmiljön. Därmed blir påverkan på den strandnära naturen mindre. Förutsättningarna för sjön förbättras genom minskade utsläpp.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Omkring hälften av området är exploaterad mark. Kompensation för ianspråktagen grönyta sker genom upprustning av naturmarken genom gallring och byggande av strandpromenad med bryggor. Detta kommer att underlätta användandet av naturmarken för rekreation och ge mer solinstrålning på ekarna.

-Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav.

-Måluppfyllelse

Projektet ligger i linje med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte innebära några särskilda negativa konsekvenser för barn. Stranden blir tillgängligare för rekreation genom strandpromenad och bryggor. Bullret i området minskar avsevärt.

-Konstnärlig gestaltning

I exploateringsprojekt ska 1% av stadens byggkostnad avsättas för offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för ett större konstverk, eventuellt vid Ågesta Brovägs slut mot Perstorpsvägen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Genom programsamrådet har stadsbyggnadsnämnden låtit ett stort antal förvaltningar lämna synpunkter på projektet.

Planbeställning

Exploateringsnämnden har beställt plan i beslut 2011-01-20.



Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder, placerade i ett attraktivt läge nära sjön Drevviken. Området bidrar till att koppla samman stadsdelarna Farsta/Larsboda och Sköndal vilket är ett mål för staden.

Det regionalt viktiga rekreationsstråket längs sjön förstärks med en strandpromenad som knyter ihop strandpromenader längs Drevviken, Forsån och Magelungen till en obruten flera kilometer lång strandpromenad vilket stämmer väl med den idrotts- och friluftprofil som eftersträvas i Farsta. Trafikbullret vid stranden, som också sprids över sjön Drevviken, kommer att reduceras märkbart.

Slut