

Handläggare
Jesper Skiöld
08-508 264 54**Till**
Exploateringsnämnden
2019-09-26

Överenskommelse om exploatering med försäljning för lagerverksamhet inom fastigheten Farsta 2:1 i Farsta med Goldcup 18797 AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av fastighet Farsta 2:1 till Godcup 18797 AB med en försäljningsinkomst om cirka 21,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplanen för Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund) ligger inom programområdet för Tyngdpunkt Farsta och vann laga kraft den 2 maj 2019. Projektet medger cirka 480 lägenheter, ett lagerhus, ett fristående parkeringshus samt utveckling av allmän platsmark.

Kommunfullmäktige har den 1 oktober 2018 beslutat om att medge exploateringsnämnden rätt att genomföra exploatering inom Farsta 2:1 och Klockelund 1. Överenskommelser om

exploatering har, efter separat beslut i exploateringsnämnden den 19 april 2018, upprättats med sju byggherrar i området. Den sista återstående byggrätten i detaljplanen avses genom detta ärende försäljas till Godcup 18797 AB, vilket är ett dotterbolag inom koncernen för 24Storage AB, nedan kallat Bolaget.

Köpeskillingen är bestämd till 4 800 kr/kvm TA i prisläge juni 2019 och ska regleras fram till tillträdespunkten med 3%. Preliminära försäljningsinkomster beräknas till 21,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-06-04 (dnr E2015-03803).

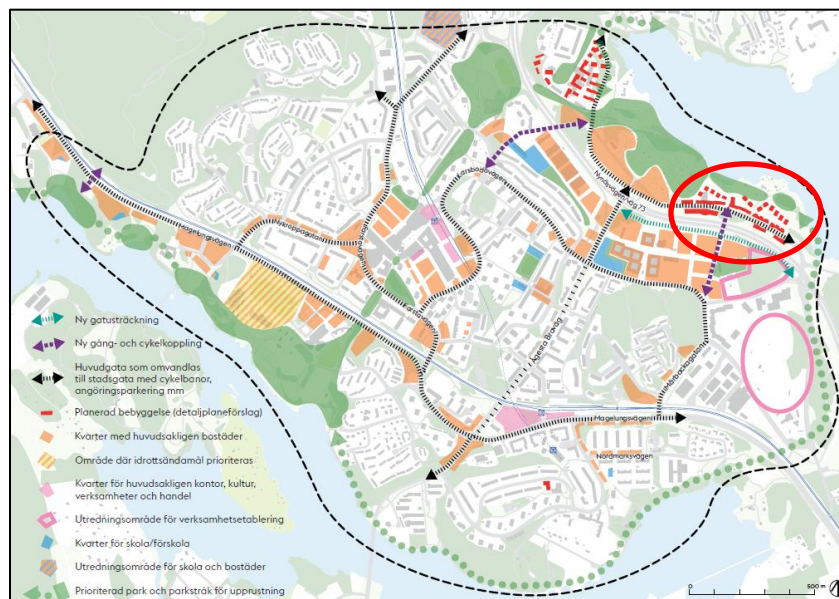
Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att medföra ett välbehövligt tillskott till Farstas utveckling. Uppförande av byggnader för lagerverksamhet synes fylla en viktig funktion i en växande stadsdel. Bebyggelsen bidrar till ett sammanhållet stadsrum i ett läge som inte lämpar sig för bostäder. Försäljning av fastigheten bidrar till att huvudprojektets kalkyl ger ett positivt nuvärde, i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Bakgrund till överenskommelsen

Drevvikens strand har under 2000-talet lyfts fram som ett område med god potential för utveckling. Baserat på översiktsplanen från 2010 genomfördes ett programarbete för hela Tyngdpunkt Farsta, vilket stadsbyggnadsnämnden antog 2016 (Dnr 2012-09102-53). Ambitionen är att bygga 8 000 nya bostäder inom området till år 2030.

Det övergripande målet med Tyngdpunkt Farsta är att bidra till stadens vision och genomförande av 2013 års Stockholmsförhandling med utveckling av tunnelbanan. För illustration över programområdet för Tyngdpunkt Farsta samt Klockelunds läge se figur 1.

Farsta har i stadens nya översiktsplan (Dnr 2015-10143) utpekats som ett av stadens fyra fokusområden. Översiktsplanen bekräftar och förstärker programmets intentioner för området.



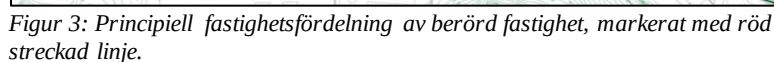
Figur 1: Illustrationsbild över Farstas utveckling från Program för tyngdpunkt Farsta (2016). Klockelund är inringad med röd cirkel.

Detaljplanen för Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund), Dnr 2011-15589, vann laga kraft 2019-05-02. Projektet avser nybyggnation av cirka 480 bostäder i flerbostadshus. Härutöver inkluderas ett nytt hus för lagerverksamhet och ett fristående parkeringshus inom området. Genomförandetiden för projektet är beräknat till 5 år. För illustration av detaljplanen se figur 2.



Figur 2: Illustrationsplan för detaljplan Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund)

Försäljning av mark till Bolaget avser del av fastighet Farsta 2:1 som ligger mellan Perstorpssvägen och väg 73, Nynäsvägen. För illustration se figur 3.



Tidigare direkt berörda beslut för området 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. (Inkluderade Karlsviks strand)
2011-08-25	E2010-513-01514	EXPLN	Markanvisning inom Larsboda strand till Besqab Projektutveckling AB, AB Familjebostäder, Folkhem Produktion AB, SMÅÅ AB, Sundhem AB och Wallenstam AB.
2015-08-20	2011-15589	SBN	Start-PM Klockelund
2016-06-16	2012-09102-53	SBN	Godkännande av program för Tyngdpunkt Farsta
2017-02-02	E2016 - 01578	EXPLN	Markanvisning för parkeringshus till Stockholm Parkering AB samt för förråd till 24Storage AB. Delgenomförandebeslut för Larsboda strand gällande förberedande arbeten.

2017-12-12	2011-15589	SBN	Beslut att godkänna detaljplan Larsboda 2:3 (Klockelund)
2018-03-08	E2017-03629	EXPLN	Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand
2018-04-19	E2018-00256	EXPLN	Ö.k. om exploatering med sju byggherrar. Genomförandebeslut
2018-10-01	KS 2018/748	KF	Genomförandebeslut och godkänd försäljning av mark

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering innebär att Staden överlåter ett område om ca 4 482 kvadratmeter av fastigheten Farsta 2:1 med äganderätt till Goldcup 18797. Bolaget är ett dotterbolag till 24Storage AB, vilket erhöll markanvisning för berört område efter exploateringsnämndens beslut 2017-02-02.

I överenskommelsen framgår att detaljplanens angivna byggrätt med två separata byggnader och en 7 meter hög skärm mellan fastighetens byggnader ska genomföras. Överenskommelsen med bolaget innehåller i övrigt sådana villkor som är brukligt för denna typ av avtal.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-06-04. (dnr E2015-03803).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4 800 kr/kvm TA i prisläge juni 2019, vilket ska regleras fram till tillträdestidpunkten med 3% per år. Preliminära försäljningsinkomster beräknas till 21,5 mnkr.

Bolaget har stått för berörd del av uppkomna plankostnader och ska stå för övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Staden ska stå för nödvändiga utgifter vid genomförande av detaljplan för Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund).

Ekonomiska konsekvenser har beskrivits i genomförandebeslutet som omfattade investeringsutgifter på 289 mnkr, vilket godkändes av exploateringsnämnden 2018-04-19 (dnr E2018-00256) samt av kommunfullmäktige 2018-10-01 (dnr KS 2018/748).

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Uppförande av byggnader för lagerverksamhet synes fylla en viktig funktion i en växande stadsdel. Bebyggelsen bidrar till ett utvecklat stadsrum i ett läge som inte lämpar sig för bostäder. Förutsättningar för stockholmare att tidvis lagra bohag externt bidrar till möjligheten att fortsätta utveckla staden med yteffektiva lägenheter. Lagerbyggnader i halvcentrala lägen kan bidra till att minska krav på egen ägd bil i nyproducerade lägenheter.

Miljö

Miljökonsekvenser för projektet har utretts inom ramen för detaljplan Larsboda 2:3 mfl. Uppförande av lagerbyggnader, inklusive ett bullerplank, i direkt anslutning till väg 73, Nynäsvägen bidrar till att reducera vägbuller på allmän plats i närområdet.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer, Stockholm – en stad för alla, för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inom ramen för den sammanlagda utvecklingen av Klockelund medföra positiv påverkan på barn i närområdet. Konsekvenser har beskrivits i genomförandebeslutet, vilket godkändes av exploateringsnämnden 2018-04-19 (dnr E2018-00256).

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. En konstnär har tilldelats uppgiften av Stockholm Konst. Utveckling av konst för området sker parallellt och i samråd med framtagande av handlingar för allmän plats.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget förväntas tillträda fastigheten i oktober 2021 och färdigställt berörda byggnader hösten 2022. Innan dess ska staden bygga ut angränsande allmän plats inom ramen för projekt Klockelund.

Redan innan lagakraftvunnen detaljplan har Fortum värme dragit fram ledningar till området. Staden planerar att upphandla entreprenör för genomförande av allmän plats kring årsskiftet 2019/20. Genomförande av ledningsomläggning och gatuarbeten förväntas kunna ske med start i mars/april 2020. Området kommer därefter att byggas ut under kommande fyra år varefter berörda byggherrar successiv medges tillträde och kan påbörja sina entreprenader.

Risker och osäkerheter

Till de större riskerna som föreligger i detta projekt hör att uppsatt tidplan kan efterlevas. Detta är bl.a. beroende av god samordning mellan berörda aktörer och hantering av markförhållandena i områdets östra del. Utbyggnad av allmän plats är beroende av myndighetsbeslut så som strandskyddsdispens, marklov, bygglov för torn, rivningslov för torp och godkänd anmälan om vattenverksamhet för brygga. Det finns en risk att ett utdraget genomförande kan påverka den ekonomiska kalkylen, vilket dock har beaktats i möjligaste mån. Härutöver medger berörd detaljplan uppförande av bullerplank längs väg 73, Nynäsvägen och uppförande av en ny gång- och cykelbro, vilka är beroende av att avtal kan tecknas med Trafikverket.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med berörda förvaltningar inom ramen för framtagande av detaljplan Larsboda 2:3 mfl.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att medföra ett välbehövligt tillskott till Farstas utveckling. Uppförande av byggnader för lagerverksamhet synes fylla en viktig funktion i en växande stadsdel. Bebyggelsen bidrar till ett sammanhållet stadsrum i ett läge som inte lämpar sig för bostäder. Genom dess läge och planerade utformning kan Perstorpsvägen utvecklas till en stadsgata samtidigt som byggnaderna medför bullerreducerande verkan för allmän plats.

Försäljning av fastigheten bidrar till att huvudprojektets kalkyl ger ett positivt nuvärde, i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Slut