

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12**Till**
Exploateringsnämnden
2017-11-09

Slutredovisning av projekt med utbyggnad för bostäder och vårdboende inom fastigheterna Farsta 2:1 och Tärnö 1 i Farsta Strand med HSB Bostad, AB Svenska Bostäder, Riksbyggen och Danator Farsta Fastighets AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av projekt med utbyggnad för bostäder och vårdboende inom fastigheterna Farsta 2:1 och Tärnö 1 i Larsboda och Farsta Strand med HSB Bostad, AB Svenska Bostäder, Riksbyggen och Danator Farsta Fastighets AB .

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 12
Växel 08-508 276 00
therese.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Projektet innefattar 444 bostäder samt ett vårdboende vid Ågesta Broväg i Larsboda och Farsta Strand. För staden har genomförandet av detaljplanerna inneburit ledningsomläggningar samt investeringar i allmän plats såsom gata och parker.

Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige 2006-09-04 omfattande investeringsutgifter om 106 mnkr.

Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 104,4 mnkr.

Bakgrund

År 2006 antogs en detaljplan för del av Farsta 2:1 m.m. vid Ågesta Broväg i stadsdelarna Larsboda, Farsta och Farsta Strand. Planen möjliggjorde uppförande av ett flertal flerbostadshus, förskola samt nyanläggning av två cirkulationsplatser och ombyggnation av gata. I och med planens genomförande har tomträtter upplåtits till AB Svenska Bostäder (nedan "Svenska Bostäder"), HSB Bostad (nedan "HSB") och Riksbyggen.

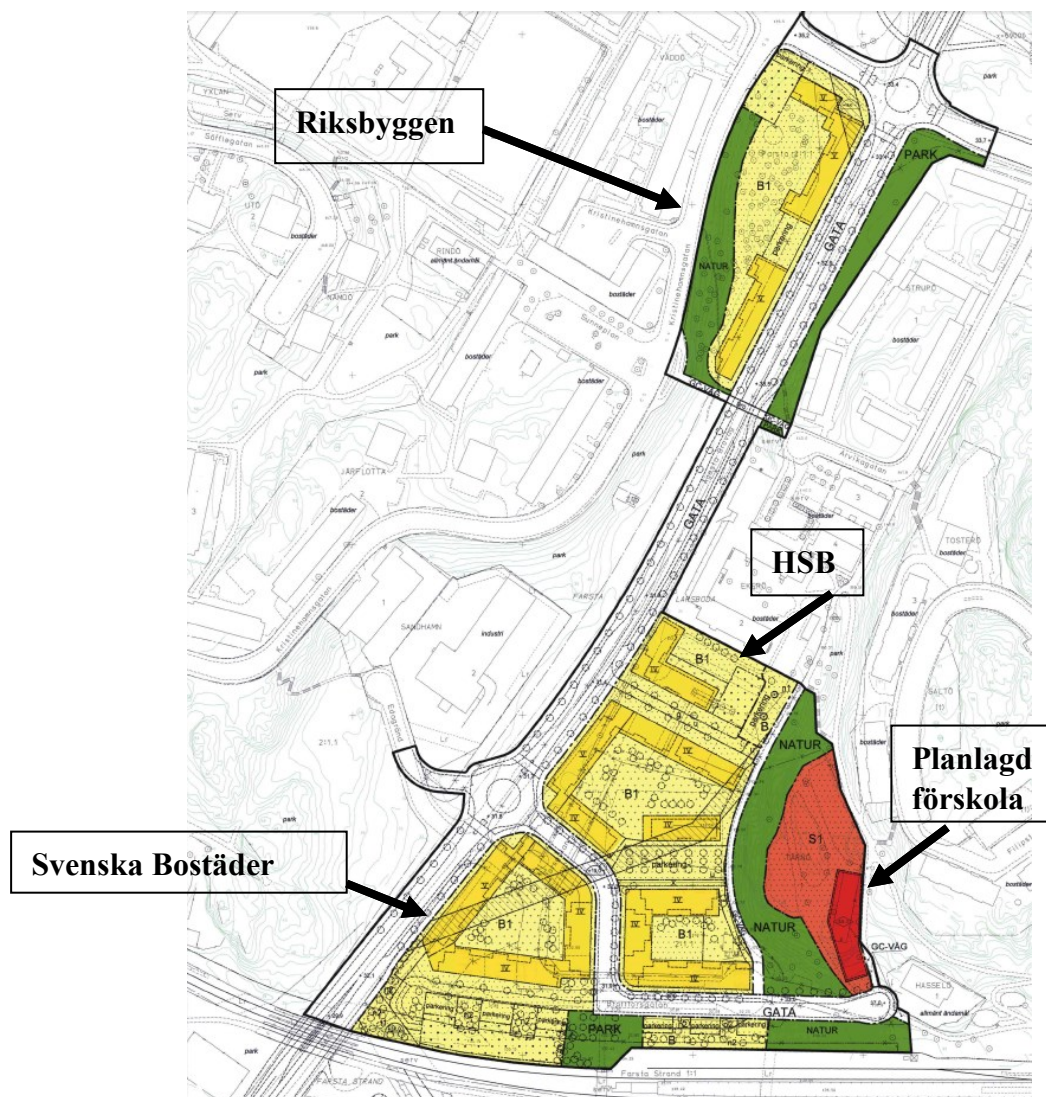


Bild 1. Utsnitt ur detaljplanekartan för Dp-2001-12096-54

Förskolan som planlades kunde inte genomföras av ekonomiska skäl och en planändring gjordes. År 2014 antogs en detaljplan för Tärnö 1 som möjliggjorde uppförandet av ett vårdboende.

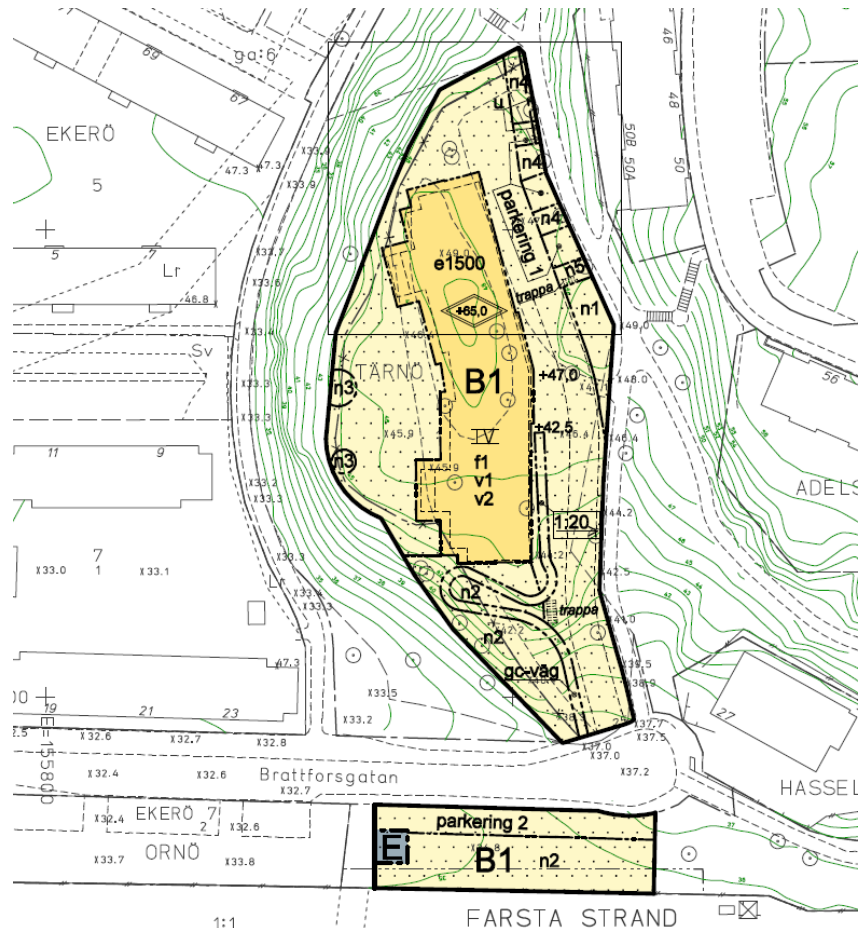


Bild 2. Utsnitt ur detaljplanekartan för Dp- 2012-12502-54

Stadens projekt har i huvuddrag innefattat ombyggnation av de befintliga gatorna Ågesta Broväg och Brattforsgatan, nybyggnation av två cirkulationsplatser, omfattande ledningsomläggningar, upprustning av gångtunnlarna vid Farsta Strands pendeltågsstation samt områdena runt om och upprustning av parkleken Klyftan.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplanen som antogs år 2006 möjliggjorde 444 lägenheter i fyra- och femvåningars lamellhus och en förskola. Planprocessen pågick mellan åren 2004-2006.

Platsen markanvisades den 23 mars 2004 till Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen med tomträtt. Under planarbetet ökade projektet i omfattning för att även inkludera en förskola på Skolfastigheter i Stockholm ABs (SISAB) befintliga tomträtt Tärnö 1.

I december år 2006 tillträdde Svenska Bostäder fastigheterna Nåttarö 1 samt intilliggande fastigheten Ekerö 7 och påbörjade då uppförande av 196 hyresrätter samt två lokaler i bottenvåning.

HSB tillträdde fastigheten Ekerö 5 i januari 2007 och påbörjade då uppförandet av 153 bostadsrätter.

Riksbyggen tillträdde fastigheten Bullandö 1 i april år 2008 och påbörjade då uppförande av 95 bostadsrätter.

Fastigheten Tärnö 1 planlades för ändamålet förskola i detaljplanen som antogs år 2006. Av ekonomiska skäl kunde förskolan inte genomföras varför SISAB återlämnade tomträtten för fastigheten Tärnö 1 till staden. I och med att genomförandet av förskola inte var ekonomisk möjligt markanvisades fastigheten Tärnö 1 till Danator Farsta Fastighets AB (nedan "Danator") år 2012 och en planändring påbörjades. Detaljplanen vann laga kraft i juni år 2014. I november år 2014 tillträdde Danator fastigheten Tärnö 1 och påbörjade då uppförandet av vårdboendet.

Måluppfyllelse

Bostäder

Exploateringen innebär ett tillskott om 444 lägenheter varav 196 lägenheter upplåts med hyresrätt.

Trafik

Trafiksäkerheten vid korsningen Ågesta Broväg och Larsbodavägen har förbättras. Projektet möjliggjorde byggnation av en cirkulationsplats och en höjning av gatan med 1,5 m vilket har förbättrat trafiksäkerheten i området.

Offentliga rummet

Projektet har möjliggjort ett antal upprustningar av parkleken Klyftan, gångtunnlar vid Farsta Strands pendeltågsstation etc. Området har även i och med trädplantering längs med Ågesta Broväg och bostadsgårdar blivit betydligt grönnare.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 104,4 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnation av gata, nybyggnation av cirkulationsplatser samt omfattande ledningsomläggningar.

Marken har upplåtits med tomträtt. De sammanlagda inkomsterna uppgick till cirka 102 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/ reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
	104,4 mnkr	106 mnkr	1,6 mnkr

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 4 372 239 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till cirka 102 mnkr.

Risikfaktorer

En stor del av bostäderna har planerats i direkt närhet till Nynäsbanan varför all bostadsbebyggelse närmast järnvägen placerats med 50 meters avstånd. I ett tidigt skede i projektet planerades det för en Nettobutik närmare än 50 meter från spåren vilken inte kunde genomföras på grund av närheten till spåren. Under planens remisstid framfördes det synpunkter på buller vilket kontoret bedömde som en risk för överklagande som skulle påverka den norra delen av detaljplanen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut