

Handläggare
Rebecca Granström
08-508 266 67

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till Småa AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Farsta 2:1 till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 67
Växel 08-508 276 00
rebecca.granstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Småa AB, nedan kallat bolaget, föreslår erhålla markanvisning om ca 35 lägenheter inom projekt Karlsviks strand. Bolaget ska även inrymma en bottenvåningsförskola inom sitt kvarter. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt och bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 850 kr per m² ljus BTA. Markvärdet för förskola är 4 500 kr/m² BTA och markvärdet för lokaler är 3 300 kr/m² BTA.

Markanvisningar samt reviderat inriktningsbeslut för projektpaket Larsboda strand behandlades av exploateringsnämnden 2018-03-08 respektive kommunfullmäktige 2018-05-07. Kompletterande markanvisningar inom projekt Karlsviks strand, som ingår i projektpaket för Larsboda strand, behandlades av exploateringsnämnden 2018-09-27. Den föreslagna markanvisningen till Småa AB utgör ytterligare en kompletterande markanvisning vars ekonomiska konsekvenser redan behandlats i det reviderade inriktningsbeslutet för Larsboda strand med Dnr E2017-03629.

Expertrådet har godkänt ärende (E2017-02855) avseende markvärde för lokaler 2018-03-01. Expertrådet kommer att behandla ärende (E2017-02855) avseende markvärde för bostäder och förskola 2019-12-05.

Exploateringen ryms inom pågående detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret är positivt till projektet som ligger inom ett av översiktsplanens fyra fokusområden och bidrar i enighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta till delmålet att vända Farsta mot sjöarna Drevviken och Magelungen.

Bakgrund till markanvisningen

Projektet Karlsviks strand är beläget i stadsdelen Farsta, mellan Nynäsvägen och sjön Drevviken. Karlsviks strand utgör ett delprojekt inom projektpaketet Larsboda strand. Projektområdet består i dagsläget till stor del av oexploaterad mark som inom vissa områden har höga naturvärden. För en mer detaljerad beskrivning av området hänvisas till tidigare beslut.



Figur 1: Karta över delprojekt Karlsviks strand inom projekt Larsboda strand.

Start-PM för planläggning av Karlsviks strand antogs av stadsbyggnadsnämnden 2015 (Dnr 2012-13613). Planarbetet för området pågår och detaljplanen ställdes ut på samråd under perioden 8 oktober – 26 november, 2019. Planen syftar till att möjliggöra för ca 750 bostäder, en f-6 skola, två förskolor, kommersiella lokaler, återbruk och en strandpark längs med Drevviken. Boendeparkering inom området planeras att ske genom s.k. parkeringsköp.

Lägenhetsantalet enligt tidigare markanvisningar uppgår till 460 lägenheter. Byggaktörerna har i samrådsförslaget för detaljplanen arbetat fram ett förslag innehållandes totalt 750 lägenheter (inklusive de 35 lägenheter som nu är aktuella för markanvisning). Ökningen av antalet lägenheter beror främst på att byggaktörerna projekterat många små lägenheter.

För att möjliggöra den nya bebyggelsen behöver en fördelningsstation för el, en dagvattenledning och en huvudvattenledning omlokaliseras. Perstorpsvägen förskjuts närmare Nynäsvägen och trafikplats Larsboda byggs om. För att minska Nynäsvägens barriäreffekt planeras det för en ny gång- och cykelbro. En mindre andel av de befintliga campingstugorna inom området rivs till förmån för den nya bebyggelsen och strandparken.

Exploateringsnämnden har tidigare anvisat mark för bostäder till följande bolag inom Larsboda strand: Folkhem Produktion AB, Wallenstam AB, Sundhem AB, Veidekke Bostad AB, Botrygg

Bygg AB, Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB, Besqab Projektutveckling AB, Småa AB, AB Familjebostäder och Farsta Stadsutveckling AB.

Det har inkommit 17 markanvisningsansökningar gällande bostäder inom området som utgör Karlsviks strand.

Det råder en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i delprojekt Karlsviks strands närområde. Andelen äganderättslägenheter är 3%, andelen bostadsrätter 51% och andelen hyresrätter 46%. Lägenhetsstorlekarna 2-3 rum och kök är dominerande.

Tidigare beslut

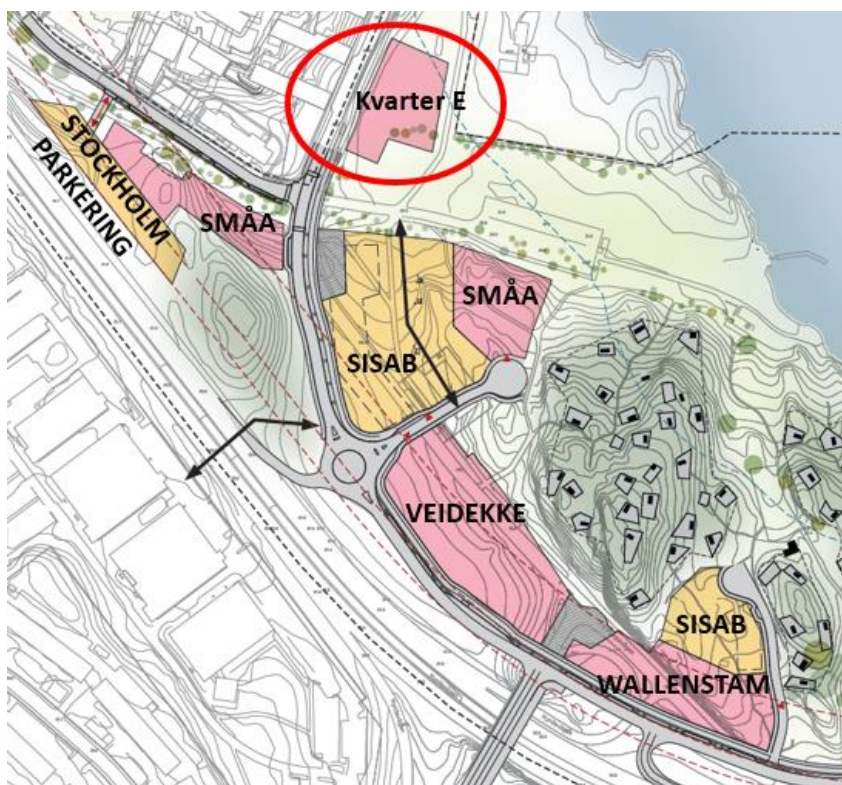
Tidigare direkt berörda beslut för delprojekt Karlsviks strand inkluderar följande:

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
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	2012-13613	SBN	Start-PM Karlsviks strand
2016-06-16	2012-09102-53	SBN	Program för Tyngdpunkt Farsta
2017-10-12	E2017-03498	EXPLN	Delgenomförandebeslut på delegation för rivning av campingstugor i Karlsvik strand till förmån för bostäder och allmän park.
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.
2018-09-27	E2018-03112	EXPLN	Kompletterande markanvisning inom delprojekt Karlsviks strand till Wallenstam AB, Småa AB och Veidekke Bostad AB.

Markanvisning

Småa AB innehar redan markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom det område som utgör delprojekt Karlsviks strand (se Figur 1). En kompletterande markanvisning om ca 35 lägenheter föreslås nu ske till bolaget inom Kvarter E som är inringat med rött i Figur 2.



Figur 2: Föreslagen markanvisning samt redan genomförda markanvisningar inom Karlsviks strand.

Med hänsyn till de fåtal lägenheter som ryms inom aktuellt kvarter bedöms det som lämpligt att bolaget, som redan innehar markanvisning i området, även får möjlighet att utveckla Kvarter E. Utöver det är motivet till direktanvisningen att bolaget har visat en stabil genomförandeförmåga, med god kvalitet, i genomförda projekt. Bolaget är ett dotterbolag till ALM Equity

AB och har sedan 2011 fått 9 markanvisningar om totalt 669 lägenheter.

Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt och bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken med äganderätt. Markvärdet för bostäder är 11 850 kr per m² ljus BTA. Priset är bestämt i prisläge 2019-09.

Markvärdet för lokaler och förskola är 3 300 kr/m² BTA och det är bestämt i prisläge 2017-11-01.

Expertrådet har godkänt ärende (E2017-02855) avseende markvärde för lokaler 2018-03-01. Expertrådet kommer att behandla ärende (E2017-02855) avseende markvärde för bostäder och förskola 2019-12-05.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen ryms inom pågående detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisning enligt detta tjänsteutlåtande tillför en intäkt till projektet. I övrigt påverkas ej investeringen av markanvisningen. För ekonomiska konsekvenser hänvisas till det reviderade inriktningsbeslutet med Dnr E2017-03629 som behandlades av exploateringsnämnden 2018-03-08 och kommunfullmäktige 2018-05-07.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. För beskrivning av hur projektet uppfyller stadens mål hänvisas till inriktningsbeslutet samt tidigare beslut avseende kompletterande markanvisningar inom delprojekt Karlsviks

strand med Dnr E2018-03112 som behandlades av exploateringsnämnden 2018-09-27.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Planering och etappindelning för genomförande av utbyggnad kommer att behöva analyseras vidare och fastställas under arbetets gång.

Detta utgör den sista markanvisningen inom delprojekt Karlsviks strand. Nästa beslutstillfälle för delprojektet är genomförandebeslut. Genomförandebeslut inom projekt Larsboda strand kommer att fattas per delprojekt men det kommer fortsatt finnas en koppling till helheten.

Risker och osäkerheter

De övergripande risker och osäkerheter som har identifierats inom delprojekt Karlsviks strand är kopplade till flytt av fördelningsstationen, ledningsomläggning samt ombyggnaden av trafikplats Larsboda. Ombyggnationen av trafikplats Larsboda kräver att en ny vägplan tas fram. Tidsåtgången för en vägplaneprocess är väldigt svår att förutsäga och det finns en risk att projektet försenas.

Utgifterna i projektet blir mer preciserade ju längre projektet fortlöper. Det finns därmed en risk att det kan bli aktuellt med en revidering av det föregående inriktningsbeslutet framöver.

För utförligare beskrivning av riskerna hänvisas till tidigare beslut (Dnr E2017-03629).

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, fastighetskontoret, Sisab, Stockholm Parkering, Stockholm Vatten och Avfall AB och flera andra berörda intressenter. Detaljplanen ställdes ut på samråd under perioden 8 oktober – 26 november, 2019.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i aktuell markanvisning.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar i enlighet med antaget program för Tyngdpunkt Farsta till delmålet att vända Farsta mot sjöarna Drevviken och Magelungen. Exploateringen ska ske med hänsyn till stadsdelens naturvärden och anpassas till befintliga bebyggelsestrukturer. Projektet bidrar i hög grad till stadens bostadsmål.

Slut