

Handläggare
Jonas Norberg
08-508 264 81

Till
Exploateringsnämnden
2022-03-24

Exploateringsavtal med Olov Lindgren AB avseende fastigheten Ledarö 3 samt markanvisning inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till Olov Lindgren AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar tillskottsmark inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Olov Lindgren AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Olov Lindgren AB med en preliminär köpeskilling om cirka 0,1 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 81
Växel 08-508 276 00
jonas.n.norberg@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Olov Lindgren AB, ägare till fastigheten Ledarö 3, önskar ändra befintlig detaljplan för att möjliggöra ca 20 nya bostäder i flerbostadshus. Fastigheten ligger i stadsdelen Farsta, norr om Farsta centrum.

Exploateringskontoret avser teckna ett exploateringsavtal med Olov Lindgren AB.

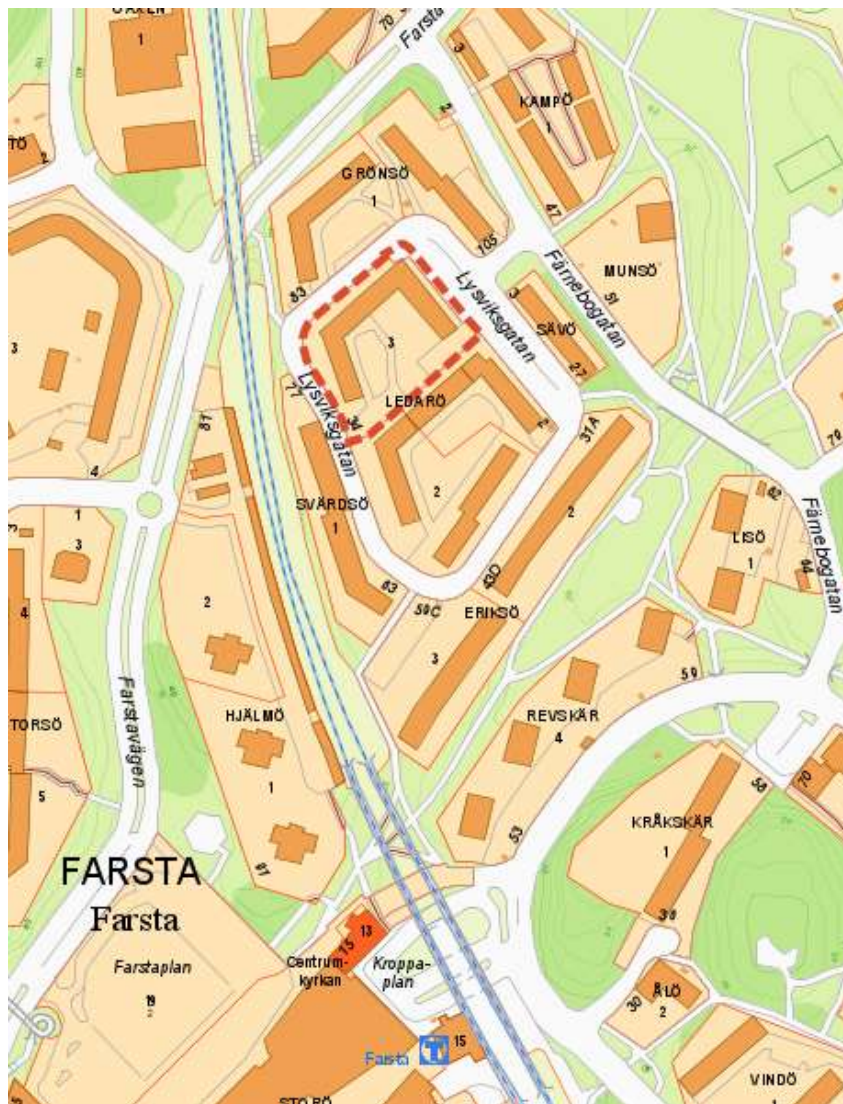
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,1 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 0,1 miljoner kronor.

Ca 175 kvm tillskottsmark avses säljas till Olov Lindgren AB. Försäljningsinkomster beräknas till 0,1 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-03-08 (Dnr E2020-05164).

Projektet bidrar till en utveckling av samhället med fler bostäder i ett kollektivtrafikläge.

Bakgrund till överenskommelsen

Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram avseende fastigheten Ledarö 3. Fastigheten är belägen i stadsdelen Farsta intill Lysviksgatan, norr om Farsta centrum, se Figur 1. Olov Lindgren AB, nedan Olov Lindgren, äger fastigheten Ledarö 3.



Figur 1. Planområdet illustrerat i rött.

Olov Lindgren önskar en planändring för att möjliggöra komplettering av bostäder inom kvarteret. Ett nytt gårdskvarter och en tillbyggnad i kvarterets norra hörn föreslås och möjliggör ca 20 nya bostäder.

Exploateringen sker inom den befintliga fastigheten Ledarö 3, men viss fastighetsreglering föreslås i samband med framtagande av den nya detaljplanen. Justering görs för att förtydliga gränserna och underlätta för drift- och skötselansvar. Tillskottsmarken kommer att säljas. En mindre del mark kommer att regleras från fastigheten Ledarö 3 och till stadens fastighet Farsta 2:1.

Projektet bidrar till en utveckling av samhället med fler bostäder i ett kollektivtrafikläge. Vidare är projektområdet beläget nära befintlig service.

Staden kommer inte att genomföra några arbeten i allmän platsmark i samband med exploateringen inom fastigheten Ledarö 3.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-11-26. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen 2021-12-09. Förslaget har lämnats till kommunfullmäktige för antagande efter att genomförandebeslut är fattat av exploateringsnämnden.

Utredningsbeslut har fattats på delegation inom exploateringskontoret 2020-12-10. Inriktningsbeslut har fattats på delegation inom exploateringskontoret 2022-01-31.

Markanvisning

Förslaget innehåller en justering av fastighetsgränser. En markanvisning föreslås till Olov Lindgren för tillskottsmarken som är blåmarkerad i Figur 2 nedan.



Figur 2. Fastigheten Ledarö 3 i rött. Blåmarkerat område föreslås markanvisas till Olov Lindgren AB och regleras in i fastigheten Ledarö 3. Grönmarkerat område föreslås regleras från fastigheten Ledarö 3 till stadens fastighet Farsta 2:1. (Bild från stadsbyggnadskontoret)

Olov Lindgren föreslås efter fastighetsregleringen förvärva tillskottsmarken för 64 000 kronor (värdetidpunkt januari 2021). Expertrådet har godkänt ärendet 2021-03-08 (Dnr E2020-05164).

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses tecknas med Olov Lindgren, se Bilaga 1. Innehåller följer de vanliga principerna för denna typ av avtal. Avtalet omfattar fastigheten Ledarö 3 som ägs av Olov Lindgren samt del av stadens fastighet Farsta 2:1. Enligt exploateringsavtalet kommer Olov Lindgren att ersätta staden för kostnader staden har i samband med genomförandet av detaljplanen.

Olov Lindgren ska utan ersättning genom fastighetsreglering överföra de delar inom fastigheten Ledarö 3 som i detaljplanen utgör allmän plats till staden, se Figur 2. Vidare ska Olov Lindgren förvärva ca 175 kvm från stadens fastighet Farsta 2:1. Regleringen görs för att förtydliga gränserna och underlätta för drift- och skötselansvar.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

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

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 stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet överensstämmer bland annat med stadens mål att rikta satsningar till fokusområden och samband. Farsta är ett av de fokusområden som pekas ut i översiktsplanen.

Den aktuella exploateringen avser 20 lägenheter i flerbostadshus. Detta kan ställas i relation till att det i Farsta stadsdelsområde i dag (31 december 2020) finns 22 644 bostäder i flerbostadshus och drygt 4662 bostäder i småhus (Källa: Statistik om Stockholm, Bostadsbyggandet Årsrapport 2020).

Lokaler

Enligt detaljplanen ska centrumverksamhet finnas i del av bottenvåning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen kompensation för ianspråktagen grönyta planeras då exploateringen sker inom den av Olov Lindgren ägda fastigheten Ledarö 3.

Tillgänglighet

Olov Lindgren ska sträva efter att vid projektering och byggande inom projektområdet följa stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Exploateringen genomförs inom fastigheten Ledarö 3 och projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

Ett nytt bostadshus inom fastigheten bidrar till att fler människor rör sig inom området vilket kan innebära att området upplevs tryggare och därmed bidra till en mer jämställd möjlighet till rörelse.

Konstnärlig utsmyckning

Inga medel avsätts för konstnärliga utsmyckning då staden inte gör några investeringar i allmän platsmark.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker bedöms föreligga för staden.

Kommunikation

Stadsdelsförvaltningen är informerade om projektet.

Det är inte möjligt att inrymma bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar med fler bostäder på privat mark i ett av de i översiktsplanen utpekade fokusområdena. Exploateringskontoret bedömer att det är ett värdefullt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal