



Handläggare: Ralf Österberg
AO Egendom/72
Tel: 08 508 269 34
Ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

2005-02-07

Dnr FS05/906/17

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

Inriktningsbeslut för stadens fastigheter i Forsenområdet, Farsta Strand

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att kontoret efter prövning av lantmäterimyndigheten ansöker om förhandsbesked om bygglov för ytterligare enfamiljshus i Forsenområdet enligt tjänsteutlåtandet.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att kontoret förhandlar med ägaren till Farsta Strand 2:2 om förvärv av ca 350 kvm tomtmark, och återkommer till nämnden för genomförandebeslut om fastighetsbildning och bygglov är möjliga.
3. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att kontoret återkommer till nämnden för genomförandebeslut om VA-försörjning till Forsenområdet förutsätter markförvärv.
4. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att stadens fastigheter i området bjuds ut till försäljning när förutsättningar för detta föreligger.

Sten Wetterblad

Pierre Fagert

SAMMANFATTNING

Staden är ägare till tre stycken villafastigheter i Forsenområdet i Farsta Strand. De har varit aktuella för försäljning sedan 1994, men avsaknad av godtagbar vatten- och avloppslösning har hittills gjort det omöjligt att genomföra försäljning.

Genom bl.a ägarbyte för de två privatägda fastigheterna i området har möjlighet öppnats att dels lösa VA-frågan och dels eventuellt få till stånd viss kompletteringsbebyggelse.

Kontoret föreslår nämnden besluta om inriktning för det fortsatta arbetet enligt beslutspunkterna 1-4.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Forsenområdet vid sjön Magelungen i Farsta Strand består av fem stycken villatomter. Staden är ägare till tre av dessa tomter, fastigheterna Farsta Strand 2:3, 2:4 och 2:5, samt ett område ursprungligen avsett för väg, Farsta Strand 2:6. Övriga fastigheter, Farsta Strand 2:1 och 2:2, är privatägda (se bilagda kartor).

Stadens fastigheter har varit aktuella för försäljning sedan 1994, men avsaknad av godtagbar vatten- och avloppslösning har hittills gjort det omöjligt att genomföra försäljning. Genom bl.a ägarbyte för de två privatägda fastigheterna i området har möjlighet öppnats att dels lösa VA-frågan och dels eventuellt få till stånd viss kompletteringsbebyggelse. Området saknar detaljplan, varför frågan om nybebyggelse måste behandlas av lantmäterimyndigheten och stadsbyggnadsnämnden.

Analys

VA-frågan

Forsenområdet har en i dag otillfredsställande försörjning av vatten och avlopp. Staden är ägare till en befintlig vattenledning som i och för sig förser alla fastigheter med vatten, men ledningen är dragen över privat mark, och servitutsreglering har tidigare inte kunnat åstadkommas.

Avloppsfrågan har varje fastighet själv löst tidigare genom enkla slambrunnar eller i något fall septitank. Bygglov beviljas inte för någon av fastigheterna förän VA-frågan har fått en ur miljösynpunkt godtagbar lösning för hela området.

En tillfredsställande lösning av VA-frågan för hela området kan enligt kontorets bedömning åstadkommas på två sätt.

Det ena är att staden löser in den mark som nyttjas för tillfart till alla fastigheter i området (skrafferat på karta, bil 2). Marken tillhör Farsta Strand 2:1, men alla fastigheter har servitutsrätt till infart. I detta fall kan varje fastighet separat beställa VA-anslutning från Stockholm Vatten, eftersom ledningarna genom dragning i vägområdet hamnar på kommunal mark.

Det andra sättet är att en gemensamhetsanläggning för VA inrättas genom lantmäteriförrättning. Då blir ledningarna inom området gemensamt ägda, och kostnaderna fördelas på alla fastigheter. I detta fall blir det extra intressant med kompletteringsbebyggelse, eftersom kostnaderna i så fall delas på flera.

Kompletteringsbebyggelse

En ny byggrätt kan eventuellt tillskapas genom delning av Farsta Strand 2:3 i två tomter. Fastigheten är i dag bebyggd med ett litet fritidshus.

Ytterligare en byggrätt bör kunna tillskapas genom att använda ca 300 kvm slybevuxen naturmark i kombination med dels det fastighetsbildade vägområdet 2:6 om 152 kvm, dels ca 350 kvm tomtmark från grannfastigheten Farsta Strand 2:2. De tre tomtdelarna har tillsammans en area om ca 800 kvm, vilket bör vara tillräckligt för fastighetsbildning.

Ett par extra byggrätter gör att ekonomin för en enskild VA-anläggningen blir betydligt bättre.

Eftersom området saknar detaljplan måste fastighetsregleringar enligt ovan lämplighetsbedömas av lantmäterimyndigheten, och stadsbyggnadsnämnden måste ge förhandsbesked om bygglov.

Samråd

Ägaren till Farsta Strand 2:2 har ansökt om delning av sin fastighet i två tomter. Lantmäterimyndigheten konstaterade att den inte gick att dela i två godtagbara tomter med hänsyn till byggnadens placering på tomten. Kontoret föreslog att ägaren skulle kunna förvärva vägområdet 2:6 samt slymarken mellan 2:6 och infartsvägen (se karta, bil 2). Värdering har utförts av avdelningen för Strategi och Värdering, och marknadsvärdet för tomtmark i Forsenområdet uppgår till ca 1.570 kr per kvm.

Farsta Strand 2:2's ägare återkom till kontoret med förslaget att staden i stället för att sälja mark till honom skulle kunna köpa den berörda delen av hans tomt. Konsekvensen för området blir densamma, men staden får i så fall en extra tomt att försälja.

Kontoret hade för något år sedan överläggningar med ägaren till Farsta Strand 2:1 om förvärv av vägområdet, men det pris ägaren då begärde bedömdes slutligen av kontoret som alltför högt. Kontoret avser att uppta förnyade förhandlingar efter ett positivt beslut från nämnden i detta ärende.

Konsekvenser

-ekonomiska

Genom att lösa frågan om VA-försörjning blir stadens fastigheter säljbara, och värdet på dessa attraktiva strand- och strandnära fastigheter kan därigenom realiseras. Om ett par nya byggrätter kan tillskapas blir stadens utbyte av försäljningen ytterligare förbättrat. De privata fastigheterna får genom ordnat vatten och avlopp också ett ökat värde.

-måluppfyllelse

Kontorets uppfattning är att en försäljning av stadens fastighetsinnehav i Forsenområdet väl överensstämmer med tidigare av staden beslutad försäljningspolicy. Staden har inget behov av fastigheterna i den egna verksamheten.

- bostäder i regionen

Om kontorets mål med det aktuella fastighetsbeståndet kan genomföras skapas ytterligare tre enfamiljsbostäder i Stockholm.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Den slybevuxna naturmark om ca 300 kvm som föreslås tas i anspråk för bildande av en ny byggbar tomt saknar helt användning till annat nyttjande och bedöms inte behöva kompenseras på något sätt.

Kontorets förslag/synpunkter

Genom ett fortsatt arbete enligt redovisningen ovan kan staden äntligen åstadkomma en lösning för fastighetsinnehavet i Forsenområdet. Kontoret föreslår därför nämnden besluta om inriktning för det fortsatta arbetet enligt beslutspunkterna 1-4.

SLUT