



Kontaktperson
Ralf Österberg
Avdelning Fastigheter
Telefon: 08-508 269 34
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-10-26

Redovisning av utredning rörande stadens fastigheter i Forsenområdet, Farsta Strand

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna kontorets redovisning avseende promenadstråk i Forsenområdet, och beslutar att rapporten från Ekologigruppen sänds över till Markkontoret för vidare handläggning.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra de åtgärder som är lämpliga för att förse Forsenområdet med vatten och avlopp, samt att undersöka de möjligheter som kan finnas för att åstadkomma kompletterande villabebyggelse i området.
3. Nämnden beslutar att stadens fastigheter i området skall bjudas ut till försäljning när förutsättningar för detta föreligger.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

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 olämpligt att genomföra försäljning. De två privatägda fastigheterna i området har dock bytt ägare under senare år, och därigenom har möjlighet öppnats att dels lösa VA-frågan och dels eventuellt få till stånd viss kompletteringsbebyggelse.

I tjänsteutlåtande 2005-02-07 lade kontoret fram ett förslag till inriktningsbeslut för fastighetsbeståndet i Forsenområdet, innebärande bl. a. att kontoret skulle söka förhandsbesked om bygglov för 1-2 nya villor i området samt lösa frågan om VA-försörjning till bostäderna i området.

Nämnden beslöt 2005-03-31 att återremittera ärendet, med uppdrag till kontoret ”att utreda hur området kan integreras med stadens övriga fastighetsinnehav efter hela Magelungsstranden för att skapa ett sammanhållet strandnära strövområde fram till kommungränsen mot Huddinge. I det ingår att pröva eventuellt fastighetsförvärv inom strandområdet för att kunna möjliggöra det”, samt ”att utreda möjligheten till eventuell bostadsbebyggelse utan att inskränka på strandskyddsområdet och med bevarande av det strandnära strövområdet.”

I detta ärende redovisar kontoret uppdragen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Forsenområdet vid sjön Magelungen i Farsta Strand består av fem stycken villatomter. Staden äger 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 bilaga 2, tjut 2005-02-07 med kartbilagor).

Fastigheterna som staden äger har varit aktuella för försäljning sedan 1994. Ägarbytet för de två privatägda fastigheterna i området har möjliggjort att dels lösa VA-frågan som idag har en bristfällig lösning och dels eventuellt få till stånd viss kompletteringsbebyggelse. Området saknar detaljplan, varför frågan om nybebyggelse måste behandlas av lantmäterimyndigheten och stadsbyggnadsnämnden.

Nämndens tidigare beslut

Ett förslag till inriktning för kontorets arbete med Forsenområdet förelades nämnden för beslut 2005-03-31.

Nämnden beslöt att återremittera ärendet, med uppdrag till kontoret ”att utreda hur området kan integreras med stadens övriga fastighetsinnehav efter hela Magelungsstranden för att skapa ett sammanhållet strandnära strövområde fram till kommungränsen mot Huddinge. I det ingår att pröva eventuellt fastighetsförvärv inom strandområdet för att kunna möjliggöra det”, samt ”att utreda möjligheten till eventuell bostadsbebyggelse utan att inskränka på strandskyddsområdet och med bevarande av det strandnära strövområdet.”

Kontorets åtgärder

Kontoret har under det gångna året haft överläggningar med Markkontoret och Stadsbyggnadskontoret i denna fråga, i hopp om att finna ett gemensamt svar på fastighets- och saluhallsnämndens uppdrag. Ingen av dessa förvaltningar har något uppdrag från sin respektive nämnd, och de anser sig inte "äga frågan".

Kontoret har gjort tolkningen att nämndens uppdrag består av tre delar:

1. *att undersöka möjligheten till förvärv av fastigheterna Farsta Strand 2:1 och 2:2 eller delar av dem. Ägarna till dessa fastighets är dock inte intresserade av att sälja dem, vare sig helt eller delvis för inrättande av ett promenadstråk. Då återstår endast ett expropriationsförfarande.*
2. *att utreda möjligheten till eventuell bostadsbebyggelse utan att inskränka på strandskyddsområdet. och med bevarande av det strandnära strövområdet. Eftersom det i dagsläget inte finns något strandnära strövområde, och denna fråga är beroende av resultatet av det tredje uppdraget, har den fått anstå tills vidare.*
3. *att undersöka möjligheten till ett strandnära promenadstråk genom Forsenområdet fram till Huddinge gränsen. Kontoret har anlitat Ekologigruppen AB, med uppdraget att inventera och beskriva de rekreativa värden som finns i Forsenområdet, samt att redovisa de alternativ till promenadstråk som kan vara möjliga. Ekologigruppens rapport bifogas (bilaga 1).*

Kort sammanfattning av Ekologigruppens rapport

Ekologigruppen redovisar tre möjliga promenadstråk förbi Forsenområdet och beskriver dessa dels då det gäller upplevelser av naturvärden och dels ur tillgänglighetssynpunkt. En konsekvensbeskrivning för varje alternativ redovisas också. (I rapporten kallas fastigheterna dessvärre felaktigt för Forsen 2:1, 2:2 osv. Rätta beteckningar är Farsta Strand 2:1 osv.)

Alternativ 1

Detta stråk följer konsekvent strandlinjen förbi Forsenområdet. Många positiva naturupplevelser finns, men en nackdel är att badberget norr om Farsta Strand 2:2 förlorar sin kontakt med vattnet.

Stråket inkräktar kraftigt på fastigheterna Farsta Strand 2:2, 2:1 som är privatägda och 2:5, och skär även av dessa fastigheters kontakt med vattnet. Tillgängligheten är relativt bra i detta alternativ, förutom vid passage av badberget. Dock måste träspång byggas vid vattnet på några ställen.

Alternativ 2

Detta stråk följer den befintliga vägen längs koloniområdet fram till villa-bebyggelsen i stället för strandlinjen. Även här finns fina upplevelsevärden, och man undviker att skada eller förstöra badberget norr om Farsta Strand 2:2.

Stråket följer sedan grusvägen genom villaområdet, för att sedan vika ned mot vattnet över Farsta Strand 2:1 och därefter följa stranden på Farsta Strand 2:5.

Intrånget på Farsta Strand 2:1 innebär även att en äldre byggnad måste rivs, och bostadshuset på Farsta Strand 2:5 mister sin vattenkontakt. Tillgängligheten är relativt bra i sin helhet i detta alternativ, men träspång måste byggas längs delar av stranden.

Alternativ 3

Liksom i alternativ 2 följer detta stråk den befintliga vägen fram till villa-bebyggelsen, men sedan leder stråket upp på berget i stället för ned till sjön. Trappor måste troligtvis anläggas för framkomlighetens skull. Tillgängligheten är klart sämre i detta alternativ, men det innehåller upplevelsevärden i form av en storslagen utsikt över Magelungen.

En stor fördel med detta alternativ är att det inte påverkar den befintliga villabebyggelsen i Forsenområdet.

Kontorets kommentarer

De tre alternativen innehåller alla fina naturupplevelser av olika slag. Tillgängligheten är bäst i alternativ 2 och sämst i alternativ 3. Områdespåverkan är störst i alternativ 1, något mindre i alternativ 2 och ingen alls i alternativ 3.

Kontoret finner det svårt att åstadkomma strandpromenad enligt alternativen 1 eller 2, med hänsyn till befarade överklaganden av eventuella expropriationsbeslut. Dessutom är ägarna till Farsta Strand 2:1 och 2:2 inte intresserade av att sälja mark för att åstadkomma promenadstråk. Alternativ 2 påverkar också försäljningspriset på Farsta Strand 2:5 om denna skall säljas.

Promenadstråk enligt alternativ 3 har vissa tillgänglighetsproblem, men uppfyller ändå målet att sammanbinda de promenadstråk som finns norr och söder om Magelungen. Det ankommer emellertid inte på kontoret att anlägga promenadvägar på parkmark. Det är en fråga för Markkontoret eller stadsdelsförvaltningen i Farsta.

Konsekvenser

-ekonomiska

Ett expropriationsförfarande för att ge staden rådighet över strandområdena på de respektive fastigheterna medför troligtvis mycket stora inlösenkostnader för marken, och det kommer att ta mycket lång tid med hänsyn till troliga överklaganden.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden beslutar att godkänna kontorets redovisning avseende promenadstråk i Forsenområdet, samt beslutar att rapporten från Ekologigruppen sänds över till Markkontoret för vidare handläggning.

Kontoret föreslår vidare att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra de åtgärder som är lämpliga för att förse Forsenområdet med vatten och avlopp, samt att undersöka de möjligheter som kan finnas för att åstadkomma kompletterande villabebyggelse i området.

Kontoret föreslår även att nämnden beslutar att stadens fastigheter i området skall bjudas ut till försäljning när förutsättningar för detta föreligger.

SLUT