



Nils Tunving  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 269 29  
nils.tunving@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2011-04-14

## **Markanvisning samt utökning av byggrätt för bostäder inom befintlig tomträtt för fastigheten Korsö 3 i Farsta till HEBA Fastighets AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark samt utökar byggrätten för bostäder inom fastigheten Korsö 3 till HEBA Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och övriga nödvändiga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

HEBA Fastighets AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 55 lägenheter i stadsdelen Farsta. Tomträttshavaren HEBA Fastighets AB äger ett hyreshus på Korsö 3 intill centrumparkeringen i Farsta, Storforsplan. För att kunna bygga ytterligare fyra hus på fastigheten behövs en 10 meter bred parkremsa för att få tillräckligt med parkeringsplatser. En gångväg i parken måste därmed flyttas några meter. De flesta parkeringsplatserna anordnas dock under mark.

Som grönkompensation föreslås att medel avsätts för ombyggnad av Kroppaplan, idag en bussvändslinga, till ett torg eller park. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på

---

Bilaga 1: Utbyggnadsförslaget för Korsö 3

Bilaga 2: Område som markanvisas.

Bilaga 3: Ortofoto över centrala Farsta



delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Stadens inkomster i projektet är en ökad avgäld för Korsö 3 vilket bedöms balansera utgifterna.

## **Bakgrund**

HEBA Fastighets AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 55 lägenheter i stadsdelen Farsta. Tomträtthavaren HEBA Fastighets AB äger ett hyreshus på Korsö 3 intill centrumparkeringen i Farsta, Storforsplan. För att kunna bygga ytterligare fyra hus på fastigheten behövs en 10 meter bred parkremsa skjutas till för att få tillräckligt med parkeringsplatser. En gångväg i parken måste därmed flyttas några meter. De flesta parkeringsplatserna anordnas dock under mark. Utbyggnaden kräver ny detaljplan. Byggstart planeras om två år.

## **Beslut**

Detta är första och sista beslutstillfället för nämnden i ärendet. Kontoret avser att fatta beslut om plansamråd samt inriktningsbeslut och genomförandebeslut på delegation. Stadsbyggnadsnämnden har ännu inte beslutat om planläggning.

## **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av 55 lägenheter i fyra flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Placeringen av husen är gjord för att skapa ett tydligare gaturum och därmed öka stadsmässigheten.

Förslaget redovisas med en skiss i bilaga 1.

## **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut och avser tomträtt.

Den anvisade marken är en remsa väster om fastigheten som idag är parkmark. Omfattningen avgörs i planarbetet men uppskattas till 400 – 700 kvm, se bilaga 2.

Tomträttsavgälden för de nya bostäderna blir densamma som regleringsavgälden, d v s den avgäld som gäller för det befintliga hyreshuset på fastigheten.

## **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2014.

## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

SL skissar på hur intilliggande Kroppaplan kan upphöra som bussvändplats genom lokalisering av hållplatserna till Larsbodavägen intill Kroppaplan. Beslut om att genomföra detta förslag fattas i sommar. Det är därmed ännu oklart om Kroppaplan kan byggas om till park eller torg.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Stadens inkomster i projektet är en ökad avgäld för Korsö 3. Utgifterna avser främst grönkompensation genom ombyggnad av Kroppaplan. Projektets inkomster och utgifter bedöms att vara i balans.

Exploateringsnämnden kan inom detta projekt bekosta en enkel upprustning av Kroppaplan genom det överskott en utökad tomträttsavgäld för fastigheten Korsö 3 skapar. Möjligheten att flera parter bidrar till upprustningen bör utredas.

Exploateringsgraden uppgår till 2,2.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## **Övriga konsekvenser av projektet**

### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför några negativa konsekvenser för miljön i Farsta centrum.

### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Till HEBA kommer 400-700 kvm parkmark att anvisas för att parkeringen ska kunna anordnas på ett rationellt sätt. 300 meter från Korsö ligger Kroppaplan, idag en bussvändplan intill Farsta Torg. SL planerar en ombyggnad av busshållplatserna vilket kan frigöra Kroppaplan. Kontoret bedömer en ombyggnad av gatumarken till park eller torg som mycket angelägen. Kroppaplan skulle



kunna få en stor betydelse som parkrum i centrum och promenadvägen mellan sjöarna Magelungen och Drevviken via Farsta Torg bli mer sammanhängande. Farsta kommer enligt stadens planer att utvecklas till en tyngdpunkt med tätare struktur med behov av offentliga mötesplatser.

#### **-Tillgänglighet**

Tillgängligheten påverkas inte. De nya bostäderna förutsätts uppfylla stadens tillgänglighetskrav.

#### **-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet ligger också i linje med stadens ambition att utveckla Tyngdpunkt Farsta enligt översiktsplanen och Söderortsvisionen.

#### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

#### **-Påverkan på barn**

Grönkompensationen medför att barnens närmiljö kan förbättras i Farsta centrum.

#### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

#### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

#### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Stadens ambition att utveckla Farsta till en tyngdpunkt i Stockholm innebär att strukturen behöver förtätas med fler bostäder men också exempelvis en satsning på offentliga rum. Kontoret föreslår att exploateringen, som medför låga kostnader för staden, finansierar en upprustning av allmän plats i Farsta, i första hand Kroppaplan som SL planerar att inte längre använda som bussvändplan. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal samt utökning av byggrätt inom tomträttsfastigheten Korsö 3.



2011-03-11  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR E2010-513-00903

**Slut**