

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62**Till**
Exploateringsnämnden
2014-02-06

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen till ByggVesta AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 till ByggVesta AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

ByggVesta AB, nedan kallad Bolaget, har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 hyresrättslägenheter på del av Farsta 2:1 i Hökarängen. Området som föreslås anvisas till Bolaget omfattar cirka 2500 kvm och består huvudsakligen av park- och naturmark.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 7,5 mnkr. Intäkterna består i tomträttsavgälder.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

ByggVesta AB har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 lägenheter inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen.

Området som föreslås anvisas och upplåtas med bostadsrätt till Bolaget omfattar cirka 2500 kvm naturmark och ligger utmed Saltvägens nordöstra sida.



Markanvisningsområdet markerat med röd stjärna

För området gäller en detaljplan från år 1945 (Pl 3121) enligt vilken marken är planlagd för ”park eller planterad allmän plats”.

Huvuddelen av den omgivande bebyggelsen är uppförd på 1940-talet och består av tidstypiska punkthus och lamellhus.

I Hökarängen är 75 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, cirka 13 % hyresrätter med privata fastighetsägare och

bostadsrätter utgör cirka 12 % av det totala bostadsbeståndet. Mindre än 1 % av bostäderna är småhus. Storleksfördelningen är 13% ettor, 51% tvåor, 26% treor och 10% fyror och större (USK 2012).

Under de tre senaste åren har fem markanvisningar lämnats i Hökarängen varav huvuddelen är i tidigt planeringsskede. I denna nämnd föreslås ytterligare en markanvisning i Hökarängen, för cirka 100 bostadsrättslägenheter på Russinvägen.

Bolaget har under de senaste tre åren fått två markanvisningar i staden om totalt 330 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 70 lägenheter, i blandade storlekar, fördelade på tre punkthus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Flygfoto med föreslagen markanvisning

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Huvuddelen av parkeringen löses med underbyggt garage med parkeringstal på cirka 0,6 bilplatser och 2,5 cyklar per lägenhet.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Stadens huvudsakliga kostnader i projektet utgörs av flytt av en fjärrvärmeledning. I övrigt väntas inga större kostnader för kommunala anläggningar 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 visst överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål att

- *öka bostadsbyggandet*. Den aktuella exploateringen avser cirka 70 lägenheter i blandade storlekar.

- *beakta behovet av cykelparkering.* För varje lägenhet planeras 2,5 cykelplatser, varav minst hälften under tak.
- *främja en levande stadsmiljö i hela staden.* De nya lägenheterna ger ett välbehövligt tillskott i form av kundunderlag till handel och service i Hökarängen.
- *bygga i goda kollektivtrafiklägen.* Avståndet från de föreslagna lägenheterna till tunnelbanan blir mindre än 300 meter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och bedömer att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi eller kulturmiljö. Det finns inga fornlämningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd i området och risken för markföroreningar är mycket liten. Bullerstörningar från tunnelbanan kommer att utredas vidare under planprocessen. Närheten till allmänna kommunikationer är mycket god – Hökarängens tunnelbanestation ligger mindre än 300 meter från den föreslagna bebyggelsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ge några negativa konsekvenser för barn i området. Den föreslagna exploateringen ligger på en sluttning med snårig vegetation ned mot tunnelbanespåren och används inte för lek idag. Gångvägen som ligger parallellt med tunnelbanespåren och Saltvägen kommer att upplevas som mindre otrygg med de nya bostadshusen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden

Risker och osäkerheter

Inga risker eller osäkerheter bedöms föreligga utöver närheten till tunnelbanan, vilket kräver beaktande av buller och vibrationer.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret som ställer sig positiva till förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen.

En anpassning till omgivande naturmark ska gälla för husens placering och utformning.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Slut