

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

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

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 12
Växel 08-508 276 00
therese.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Kontoret föreslår att AB Stockholmshem ska få en markanvisning för att uppföra 72-90 hyresrätter inom del av fastigheten Farsta 2:1 vid Söndagsvägen i Hökarängen. Det aktuella projektet ingår i den tredje etappen av Stockholmshusen, ett samarbete mellan de kommunala bolagen och förvaltningarna.

Marken som föreslås att markanvisas ligger i anslutning till Stockholmshems befintliga fastigheter.

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.

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

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som är en del av att uppfylla bostadsmålet. Den föreslagna markanvisningen är också del av den tredje etappen av de så kallade Stockholmshusen.

Bakgrund till markanvisningen

Stockholmshem har inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse om 72-90 lägenheter i så kallade Stockholmshus. Markanvisningsområdet ligger vid Söndagsvägen i östra Hökarängen vilket är ett område som huvudsakligen består av bostadsbebyggelse. Huvuddelen av den omgivande bebyggelsen är uppförd på 1940-talet och består av tidstypiska lamellhus. Söder om markanvisningsområdet består bebyggelsen av ett större radhusområde.

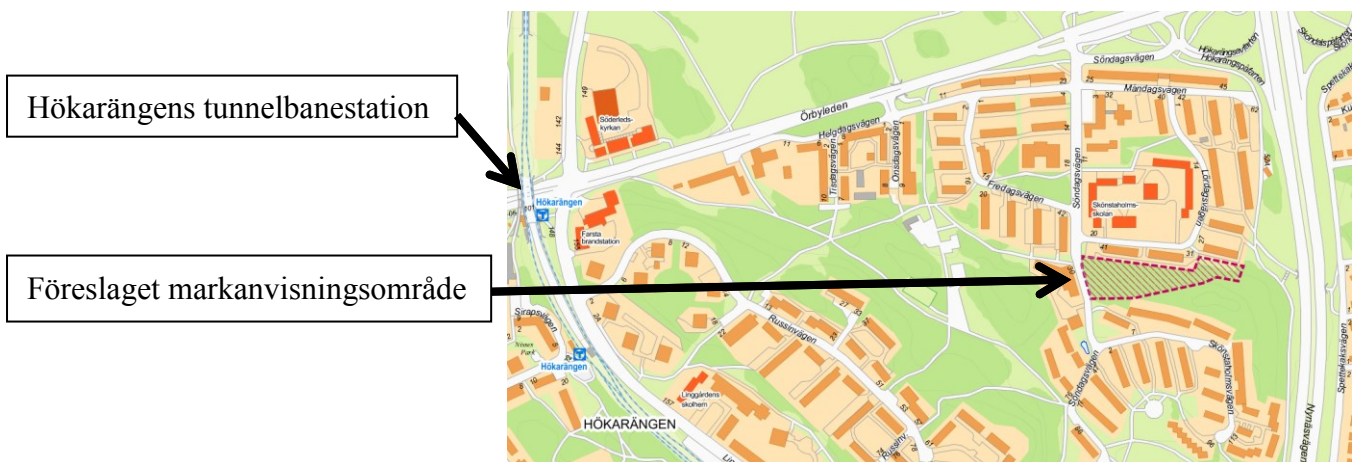


Bild 1. Områdesbild med föreslaget område för markanvisning markerat med rosa

För området som föreslås att markanvisas gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park eller planterad allmän plats (PL 3463A).

Stockholmshusen är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra. Inom projektet Stockholmshusen ska ca 5000 nya lägenheter byggstartas fram till och med år 2020.

Föreslagen markanvisning till Stockholmshem är förenlig med stadens mål att markanvisa hyresrätter till de kommunala bostadsbolagen. Stockholmshem förvaltar även en stor del av fastighetsbeståndet i detta område. Bolaget innehar bland annat angränsande fastighet Skymningen 2 med äganderätt. Marken föreslås därför direktanvisas till Stockholmshem.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 7 markanvisningar om totalt 1108 lägenheter.

I Hökarängen är cirka 74 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, cirka 13 % hyresrätter med privata fastighetsägare och bostadsrätter utgör cirka 13 % av det totala bostadsbeståndet. Mindre än 1 % av bostäderna är småhus. Storleksfördelningen är 13 % ettor, 51 % tvåor, 26 % treor och 10 % fyror och större (Stockholms stads områdesfakta 2014).

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 72-90 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkeringstal kommer att bestämmas i planprocessen.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Bild 2. Markanvisningsområdet i ungefärligt läge markerat i gult

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.

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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål att:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- markanvisa minst 2 000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Projektet bedöms inte påverkas av ökad och intensivare nederbörd, förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter eller kraftledningar. De miljökonsekvenser som bör utredas i planarbetet är hur exploateringen i området påverkar de ekologiska och rekreativa funktioner som skogsområdet idag rymmer. Ytterligare miljökonsekvenser som ska utredas vidare vid planering av bebyggelsen är exploaterings påverkan på naturvärden, landskapskaraktär, dagvatten samt yt- och grundvatten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen ligger på naturmark där det idag finns möjlighet att vistas för lek m.m. Ingen konsekvensbeskrivning över bostadsexploateringsens effekt på barn har gjorts i detta tidiga skede men påverkan på barn bör utredas i planskedet.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga kända risker föreligger i detta tidiga skede. Parkeringsbehovet behöver utredas närmare under planprocessen. Viss risk finns att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Kontoret har även informerat stadsdelsförvaltningen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet. Projektet ingår i den tredje etappen av Stockholmshuset, med ett gemensamt mål för sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess. Förslaget stämmer väl överens med stadens budget genom att det ska möjliggöra att det snabbt byggs lägenheter med lägre hyror.

Slut