

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12

Till
Exploateringsnämnden
2018-03-08

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Larsboda till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår att AB Familjebostäder ska få en markanvisning för att uppföra cirka 90 hyresrätter inom del av fastigheten Farsta 2:1 vid Mårbackagatan i Larsboda. Det aktuella projektet ingår i den sjätte etappen av Stockholmshusen, ett samarbete mellan de kommunala bolagen och förvaltningarna.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

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 bostads målet och som även är förenligt med stadens mål att markanvisa hyresrätter till de kommunala bostadsbolagen. Den föreslagna markanvisningen är också del av den sjätte etappen av de så kallade Stockholmshusen.

Bakgrund till markanvisningen

Föreslaget markanvisningsområde ligger vid Mårbackagatan i stadsdelen Larsboda i Farsta. Området består av ett industriområde i sydost, flerbostadshus i väst och ett radhusområde strax norr om det föreslagna markanvisningsområdet. Området är utpekad i programmet för Tyngdpunkt Farsta som ett område för bebyggelseexploatering. Inom programmet har tre andra byggherrar sökt om markanvisning på platsen.

AB Familjebostäder, nedan kallad Bolaget, har inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse om ca 90 lägenheter i så kallade Stockholmshus. Kontoret har valt att direktanvisa marken till Familjebostäder då det är förenligt med stadens mål att markanvisa hyresrätter till de kommunala bostadsbolagen.

Föreslagen markanvisning ingår i den sjätte etappen av Stockholmshusen. Stockholmshusen är namnet på det huskoncept som tagits fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder till en lägre kostnad. Inom projektet Stockholmshusen ska ca 5000 nya lägenheter byggstartas fram till och med år 2020.

Bolaget har sedan år 2014 fått 23 markanvisningar om totalt 2753 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park- och garageändamål.

I Larsboda är cirka 20 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan och bostadsrätter utgör 80 % av bostadsbeståndet för flerbostadshus. Utöver det finns det 196 stycken småhus. Storleksfördelningen är 13 % ettor, 51 % tvåor, 26 % treor och 10 % fyror och större (Stockholms stads områdesfakta 2014).

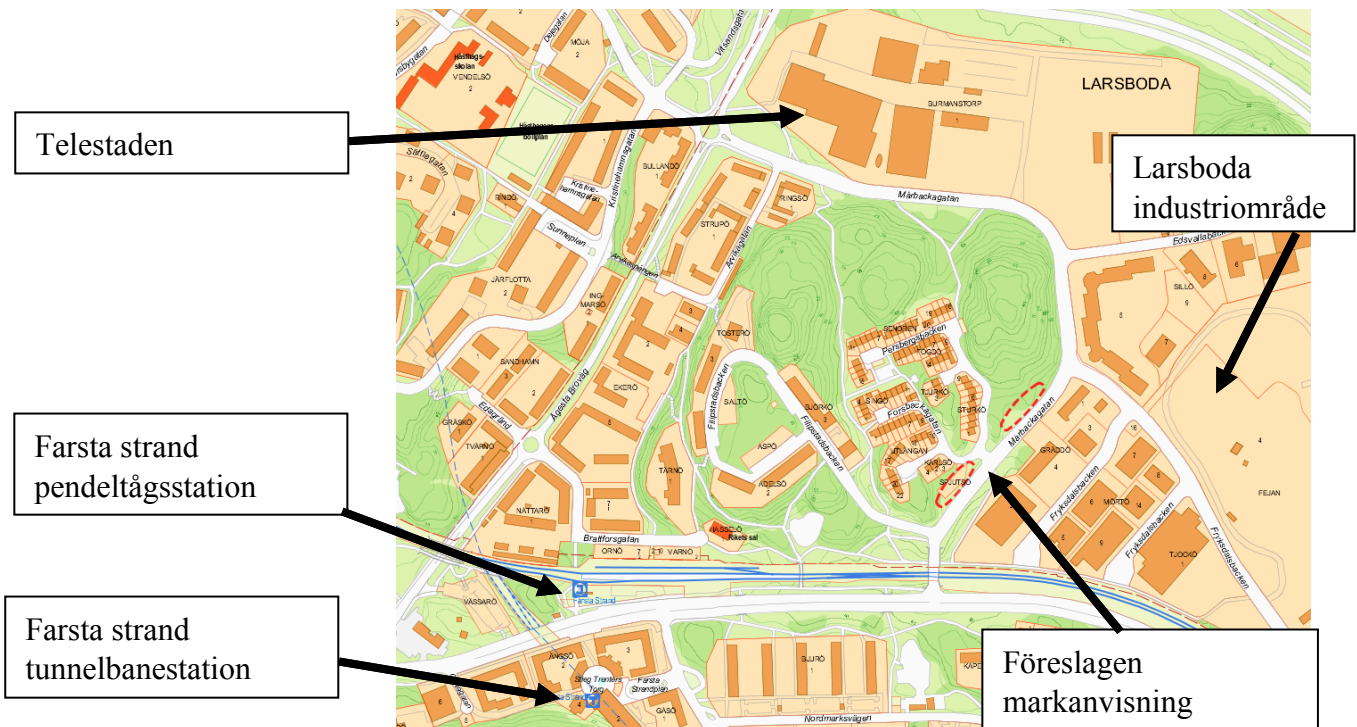


Bild 1. Områdesbild med föreslaget område för markanvisning markerat i två områden med rött

Intill det område som föreslås markanvisas ligger Larsboda industriområde. Inom delar av området planerar staden att utveckla ett nytt livsmedelscentrum där företag som lämnar Slakthusområdet kommer att erbjudas nya, moderna och ändamålsenliga lokaler anpassade för livsmedelsproduktion. Ett annat område som är under planering i närheten av föreslagen markanvisning är Telestaden. I Telestaden planeras 2500-3000 nya bostäder.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 90 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Bild 2. Markanvisningsområdet i ungefärligt läge i två områden markerat med rött

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.

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.

Kontoret ska i det fortsatta arbetet utreda om det inom ramen för projektet är möjligt att genomföra vissa åtgärder i den befintliga gatan i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta. Programmet har föreslagit att Mårbackagatan omvandlas till en stadsgata med cykelbanor, angöringsparkering m.m. De framtida driftkostnaderna för staden kommer troligen 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 9 000 lägenheter under 2018
- markanvisa minst 4 500 hyresrätter
- markanvisa minst 2 250 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 90 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 196 lägenheter i hyresrätt.

Föreslagen markanvisning till Familjebostäder är förenlig med stadens mål att markanvisa hyresrätter till de kommunala bostadsbolagen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området utsätts för trafikbuller med ekvivalenta ljudnivåer mellan 60-65 dBA vid den mest utsatta fasaden. Dessutom finns risk att området utsätts för störningar från Larsboda verksamhetsområde i form av

externt verksamhetsbuller och ev. lukt och damning. Både buller och påverkan från Larsboda verksamhetsområde bör utredas i det fortsatta planarbetet. Ytterligare miljökonsekvenser som ska utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur exploateringen påverkar de ekologiska och rekreativa funktioner som områdena idag rymmer.

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 2016-2019 ”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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen ligger på naturmark där det idag finns möjlighet att vistas för lek m.m. Ingen konsekvensbeskrivning över bostadsexploateringens 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 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 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

De risker som är kända i det här tidiga skedet och som behöver utredas vidare under planarbetet är frågan om buller och eventuella störningar från Larsboda industriområde. Det är även viktigt att fortsätta att planera för parkering i underjordiskt garage för att inte ta naturmark i anspråk för markparkering.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ingår i den sjätte etappen av Stockholmshusen. Projektet kan ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut