



Handläggare: Gustaf Schneider
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 35
e-mail: gustaf.schneider@gfk.stockholm.se

2005-03-11

Dnr: 05-411-849

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 vid kv
Hammarö i Farsta till Familjebostäder AB. Inriktningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 vid kv Hammarö i Farsta till Familjebostäder AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Göran Gahm
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Familjebostäder AB önskar utöka bostadsbeståndet nordväst om Farsta centrum med två nya punkthus. Därmed tillskapas cirka 80 nya lägenheter. Det ena punkthuset planeras på mark som redan är upplåten med tomträtt. Det andra punkthuset planeras på gatumark och förutsätter således att del av gata läggs igen. För att det befintliga och tillkommande parkeringsbehovet ska bli tillgodosett förutsätter projektet troligtvis att den kvarvarande gatumarken övergår till kvartersmark. Annars tas för mycket gröna ytor i anspråk för parkeringsändamål i ett område med redan stora hårdgjorda ytor.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Familjebostäder AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 40 lägenheter i stadsdelen Farsta. För området gäller detaljplaner från år 1958 och 1992 där det för markanvisning föreslagna området huvudsakligen utgörs av gatumark.

Området kring de tillkommande bostadshusen utgör en bostadsenkav utbyggd under 50- och 60-talen som på alla sidor omges av gator och vägar. Bolaget innehar tomträtt till samtliga bostadsfastigheter inom denna enkav. Den befintliga bebyggelsen i området samspelar med terrängförhållandena genom att lägre lamellhus placerats i en krans nedanför åtta punkthus som uppförts på de högre belägna partierna. Ett gång- och cykelstråk passerar på parkmark genom bostadsområdet. Stråket överbryggar Farstavägen i form av en gång- och cykelbro och når därefter Farsta centrum.



I stadsdelen Farsta är andelen bostäder i flerbostadshus 89 %. 70 % av dessa bostäder är upplåtna med hyresrätt. Kommunala bostadsbolag äger 53 % av flerbostadshusen. 44 % av bostäderna består av 3 r o k. Övriga bostadsstorlekar är relativt jämnt fördelade (USK per 31 december 2003).

Tidigare beslut

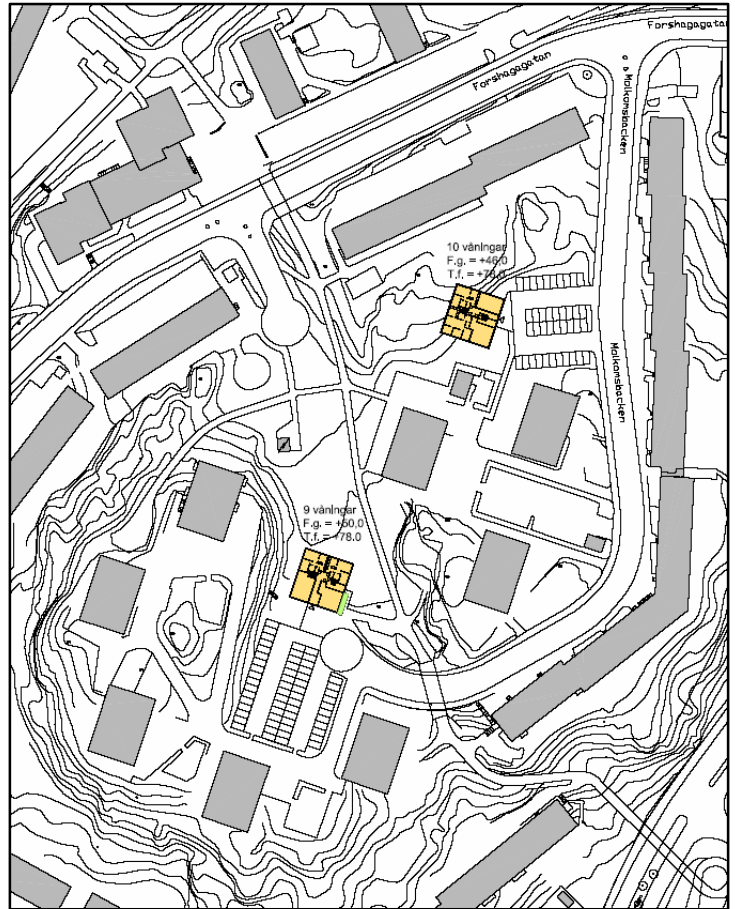
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för gatu- och fastighetsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden godkände den 10 juni 2004 ett start-pm för detaljplaneläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 80 lägenheter i två punkthus om nio respektive tio våningar. Det ena punkthuset planeras på mark som redan är upplåten med tomträtt. Det andra punkthuset planeras på gatumark och förutsätter således att del av gata läggs igen. Den aktuella gatan, Malkomsbacken, som idag är genomgående blir därmed en återvändsgata. Överbliven gatumark gröngörs och övergår till kvartermark.

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 gatu- och fastighetsnämndens beslut.



Utbyggnadsförslaget

Bolaget föreslås få en markanvisning på 40 lägenheter. Bolaget avser upplåta lägenheterna med hyresrätt. I ytterstaden har gatu- och fastighetsnämnden under de senaste tre åren lämnat 14 markanvisningar om totalt ca 1200 ekvivalenta lägenheter (100 kvm) till Bolaget. Vidare har nämnden i stadsdelen Farsta under de senaste fem åren lämnat elva markanvisningar om totalt ca 770 lägenheter. Ingen av dessa har givits till Bolaget. I närheten av det nu för markanvisning aktuella området har markanvisningar givits vid Säfflegatan och Västboda bollplan, år 2003 respektive 2004, om totalt 175 lägenheter. Planerad byggstart för dessa är hösten 2005 respektive hösten 2006.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Stadens största utgifter bedöms bli ledningsflyttningar kring huskroppen på Malkomsbacken och avgifter för anslutning av VA-ledningar. Bolaget bekostar gröngöringen av gatumarken. De kapitaliserade tomträttsavgälderna bedöms överstiga de samlade utgifterna och därmed ge ett överskott för staden.

De framtida driftkostnaderna för staden bedöms eventuellt minska, beroende på om gatumarken övergår till Bolaget eller ej.

Bolaget svarar för plankostnaden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det gång och cykelstråk som passerar på parkmark genom bostadsområdet utgör en mycket viktig förbindelse till Farsta centrum. Miljön kring stråket kommer i så stor utsträckning som möjligt att bevaras. Kring den på gatan tilltänkta huskroppen kommer parkmarken smalna av något, men norr därom kommer parkmarken upplevas större i och med att gatumarken gröngörs. Intrång i eller i anslutning till den tillkommande grönmarken kommer så långt möjligt att begränsas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom det markanvisade området tas endast en mycket liten grön yta i anspråk. Detta kompenseras med god marginal av att den del av Malkomsbacken som läggs igen övergår till kvartersmark och gröngörs. Utbyggnadsförslaget medför en nettoökning av områdets grönytor. Detta tros bli ett plusvärde för de boende i området.

- Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att studeras under planskedet och sedan följas upp.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-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

Projektets största plusvärde är att det medför en ökad andel grönyta i området, vilken kan användas för lek.

Genomförande och tidplan

För att det befintliga och tillkommande parkeringsbehovet ska bli tillgodosett förutsätter projektet troligtvis att den kvarvarande gatumarken övergår till kvartersmark. Det skulle för Bolaget möjliggöra anordnandet av dubbelsidig parkering längs vissa sträckor av den kvarvarande Malkomsbacken som idag är belagd med parkeringsförbud på den ena sidan. Området består redan idag av stora hårdgjorda ytor. Därför bör redan asfalterad mark utnyttjas maximalt för parkering. Förblir gatumarken däremot allmän finns en stor risk att stora gröna ytor tas i anspråk för parkeringsändamål för att kunna tillgodose det befintliga och tillkommande parkeringsbehovet.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Planarbetet genomförs med normalt förfarande utan program. Planen beräknas kunna föras fram för antagande vid årsskiftet 2005/2006. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till våren 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv. 3 2005. I samband med att tomträttsavtal träffas med Bolaget kommer ett genomförandebeslut att fattas på delegation, preliminärt i början av 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen om att markanvisningen kommer att tas upp.

Planbeställning

Bolaget har hos stadsbyggnadskontoret ansökt om ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd, samtidigt som det kompletterar mönstret med punkthus. Området har en väl utvecklad infrastruktur och kollektivtrafik. Projektet medför en ökad andel grönyta i ett område med mycket hårdgjorda ytor. I det fortsatta detaljplanarbetet måste närmare undersökas hur parkeringsfrågan löses. Det är därvid viktigt att befintlig hårdgjord yta i så stor utsträckning som möjligt används för de tillkommande parkeringsplatserna. Om gatumarken övergår till kvartersmark måste närmare utredas hur ägande- och ansvarsfördelningen för gång- och cykelbron samt den överbyggande Malkomsbacken kan fördelas.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden och inte kommer att få någon större påverkan på de framtida driftskostnaderna.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 vid kvarteret Hammarö i Farsta och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Bolaget. Kontoret föreslår vidare att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT