



Josefine Idbrant
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 46
josefine.idbrant@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-12-09

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 vid Lingvägen i Hökarängen till JM AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

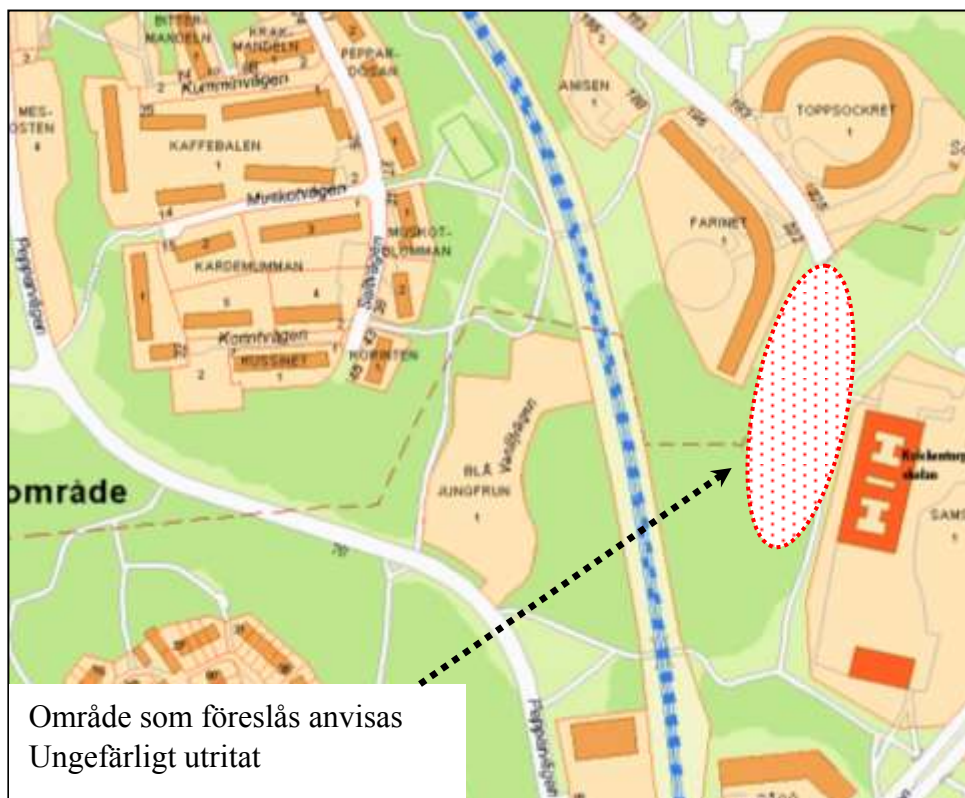
Larisa Freivalds

Sammanfattning

JM Fastighetsutveckling har inkommit med en markanvisningsansökan på del av fastigheten Farsta 2:1 vid Lingvägens slut i Hökarängen. Ansökan avser nybyggnation av 7 stycken mindre punkthus med totalt ca 130 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt.

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. Utgifterna utgörs huvudsakligen av kompensation för ianspråktagen grönyta samt anslutningsavgifter. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller

risker för stadens del. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från tomträttsavgälden.



Bakgrund

JM AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 130 lägenheter i stadsdelen Hökarängen vid gränsen mot Farsta. Förslaget innehåller ca 7 mindre punkthus med ca 5 våningar.

Området ligger mellan stadsdelarna Farsta och Hökarängen mellan tunnelbanan och Kvickentorpsskolan. Området utgörs idag av äldre blandskog och lövskog. Angöring till området ska ske norrifrån via Lingvägen. Med hänsyn till naturvärden och spridningssamband kan området inte angöras från Farsta. Marken är kuperad och sluttar från nordväst till sydöst. I anslutning till området, mellan naturområdet och skolan går ett gc-stråk som förbinder Farsta med Hökarängen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är planlagt som parkmark.

I USK:s statistik för Hökarängen 2009 är 10% av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 14 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 76 % av lägenhetsbeståndet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 93 % respektive ca 7 % i småhus.

Förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren ligger väster om aktuellt område, vid Pepparvägen till Peab (ca 75 bostadsrätter) med plansamråd vid årsskiftet 2010/2011, kvarteret Blå Jungfrun till Svenska Bostäder (90 hyresrätter) sista inflytt november 2010, Kryddhyllan till Peab (50 bostadsrätter) med inflyttning vintern 2010 och 2011 samt fastigheten Mesosten vid Pepparvägen till HSB (40 bostadsrätter) med inflyttning våren 2011. Norr om området, invid Russinvägen, ligger kvarteret Mjölsäcken som anvisats till Primula (30 hyresrätter) inflyttning vintern 2010 samt Påskdagen 3 vilket anvisats till Danator för att uppföra vårbostäder (54 hyresrätter) inflyttning vintern 2010.

Exploateringskontoret har fått in ett flertal markanvisningsansökningar från olika bolag inom stadsdelen Hökarängen. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort en bedömning av vilka platser som kan vara lämpliga att pröva för en framtida exploatering. Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden under hösten 2010 samt våren 2011 med ytterligare markanvisningar.

Inga andra bolag har sökt markanvisning på platsen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisning i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 130 lägenheter i 7 stycken mindre punkthus i fyra våningar samt souterrängvåning. För angöring anläggs en ny gata som kopplas samman med Lingvägens södra ände. Parkering föreslås lösas med parkering utmed gata samt garage. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2).

Bolaget har under de senaste åren fått 6 markanvisningar om totalt 770 lägenheter, varav 670 stycken har varit anvisade att upplåtas som bostadsrätter. På aktuellt område har inga andra byggherrar sökt markanvisning.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 3 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Stadens utgifter i projektet härrör främst från kompensation av ianspråktagen grönyta samt anslutningsavgifter. Projektet väntas endast marginellt påverka driftskostnaden för Trafikkontoret och stadsdelen.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. 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 marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur bebyggelsen bäst anpassas till platsens topografi, placering av de nya husen så att så många värdefulla träd som möjligt bevaras samt eventuellt buller från tunnelbanan.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Hur den ianspråktagen grönytan ska kompenseras får utredas vidare i samband med arbetet med detaljplanen.

- Påverkan på barn och tillgänglighet

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedöms av kontoret i detta tidiga skede som ringa. Dock ska detta samt tillgänglighetsaspekter hanteras och om nödvändigt även utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet förutsätts klara stadens riktlinjer för tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i vision 2030.

-Näringsliv och jobb i regionen

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

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 2012 och första inflyttning till år 2013.



Planremissen besvaras och inriktnings- och genomförandebeslut tas enligt kontorets delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret vilka ställer sig positiva till förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området

Kontorets synpunkter och förslag

Förslaget till nya bostäder har potential att knyta samman stadsdelarna Farsta och Hökarängen och skapa liv åt den idag ganska otrygga gångväg som löper sydöst om planområdet.

Trots placering inom vad som idag är parkmark gör kontoret bedömningen att projektet kan bli ett fint tillskott till stadsdelen utan att förstöra viktiga spridningssamband och naturvärden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal med JM AB samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut