



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

Till
Exploateringsnämnden 2011-05-19

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Anisen 1 samt del av Farsta 2:1 vid Lingvägen i Hökarängen till Primula byggnads AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Anisen 1 samt del av fastigheten Farsta 2:1 till Primula byggnads 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

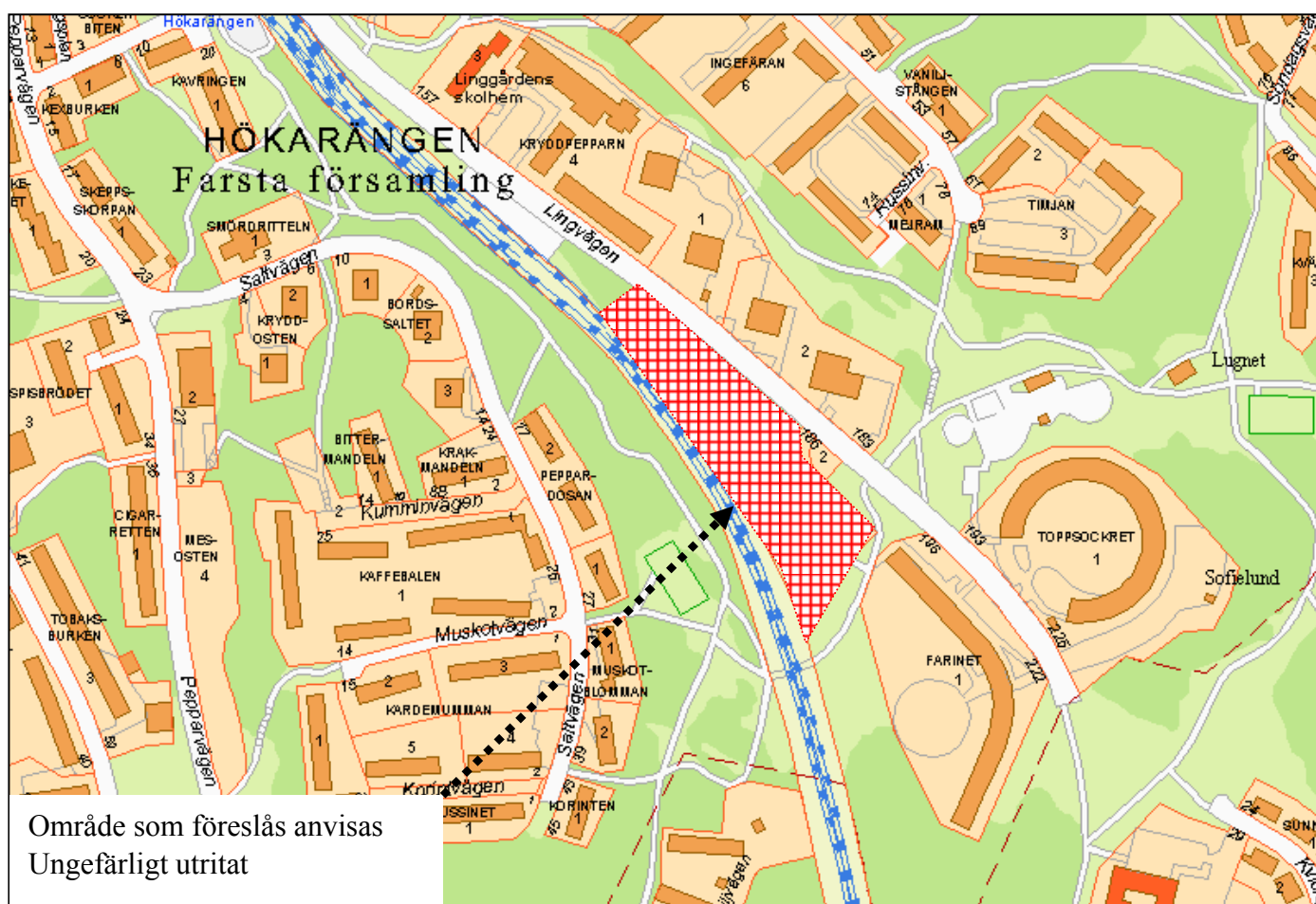
Larisa Freivalds

Sammanfattning

Primula byggnads AB har inkommit med en markanvisningsansökan på fastigheten Anisen 1 samt intilliggande del av fastigheten Farsta 2:1 vid Lingvägen i Hökarängen. Ansökan avser nybyggnation av 5 stycken punkthus med totalt ca 100 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

Primula byggnads AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 100 lägenheter i stadsdelen Hökarängen vid gränsen mot Farsta. Förslaget innehåller ca 5 punkthus med en våningshöjd på ca 5 till 8 våningar.

Området ligger utmed tunnelbanan och Lingvägen mellan stadsdelarna Hökarängen och Farsta. Området utgörs till största del av äldre blandskog och öppna gräsytor. Angöring till området ska ske via Lingvägen. Marken är kuperad med höjdskillnader på 2-5 meter mellan gata och naturmark. På fastigheten

Anisen 1 har det tidigare legat en förskola som brunnit ned och på Anisen 2 ligger en befintlig elnätsstation. Elnätsstationens placering kommer att utredas under planarbetet. För området gäller en detaljplan enligt vilken området är planlagt som parkmark, förskola och transformatorstation.

I USK:s statistik för Hökarängen 2010 är 11% av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 13 % 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 söder om aktuellt område, vid Lingvägens slut, anvisades till JM i december 2010 (130 hyresrätter), väster om aktuellt område, vid Pepparvägen till Peab (ca 75 bostadsrätter) med antagande tredje kvartalet 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 Mjösäcken som anvisats till Primula (30 hyresrätter) inflyttning april 2011 samt Påskdagen 3 vilket anvisats till Danator för att uppföra vårdbostäder (54 hyresrätter) inflyttning vintern 2010.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i 5 stycken punkthus i fem till åtta våningar. Parkering placeras i garage med ett p-tal om ca 0,7 platser/lgh. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Bolaget har visat att de kan bygga en permanent förskola i bottenvåning om stadsdelen begär det.



Skissförslag på nya bostäder med läget för den tillfälliga förskolan ungefärligt inritat.

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

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 två markanvisningar om totalt 65 lägenheter. På platsen har även Järntorget Bostad sökt markanvisning.

Förskola

Området som föreslås markanvisas var tidigare plats för en förskola i stadsdelen. Förskolan brann ner för ett par år sedan och stadsdelen har inte varit intresserade av att bygga någon ny permanent förskola. I januari 2011 fick stadsdelen arrende på fastigheten för att sätta upp en förskolebarack tillfälligt under en femårsperiod. Bolaget är medvetet om stadsdelens arrende och har förbundit sig att verka för en permanent lösning med förskola i den nya bebyggelsen om stadsdelen begär det.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms till ca 2 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas 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. Den nya bebyggelsen ska placeras på tidigare hårdgjord yta samt naturmark. Den sammanvägda tidiga miljöbedömningen indikerar inga påtagliga konsekvenser. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur bebyggelsen bäst anpassas till platsens topografi och bevarande av så många värdefulla träd som möjligt samt buller från tunnelbanan.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Hur den ianspråktaga 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. Bolagets byggstart är beroende av om den tillfälliga förskola som finns på platsen ska permanentas i den nya bebyggelsen eller om byggnation ska ske etappvis med den tillfälliga förskolan kvar.

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

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Farsta stadsdelsförvaltning 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 ihop stadsdelarna Fasta och Hökarängen samt skapa liv längs Lingvägen.

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

Slut