

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62**Till**
Exploateringsnämnden
2014-02-06

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen till Svenska Hem i Bromma AB

Förslag till beslut

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

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Svenska Hem Mark i Bromma AB (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 bostadsrättslägenheter på del av fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen.

Området som föreslås anvisas till Bolaget omfattar cirka 3300 kvm och består av naturmark. Efter fastighetsbildning ska Marken förvärvas för 6750 kr per ljus BTA. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 260 62
Växel 08-508 276 00
margareta.catasus@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Exploateringen ger ett överskott till staden. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 2 mnkr.

Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av små bostadsrättslägenheter i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det ökar både trivseln och säkerheten i området.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-12-04.

Bakgrund till markanvisningen

Svenska Hem i Bromma AB har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 bostadsrättslägenheter inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen.

Området som föreslås anvisas omfattar cirka 3300 kvm naturmark och ligger utmed Russinvägens nordöstra sida.



Markanvisningsområdet markerat med röd stjärna

För området gäller en detaljplan från år 1945 (Pl 3121) enligt vilken marken är planlagd för ”park eller planterad allmän plats”.

Huvuddelen av den omgivande bebyggelsen är uppförd på 1940-talet och består av tidstypiska punkthus och lamellhus.

I Hökarängen är 75 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, cirka 13 % hyresrätter med privata fastighetsägare och bostadsrätter utgör cirka 12 % av det totala bostadsbeståndet. Mindre än 1 % av bostäderna är småhus. Storleksfördelningen är 13% ettor, 51% tvåor, 26% treor och 10% fyror och större (USK 2012).

Under de tre senaste åren har fem markanvisningar lämnats i Hökarängen varav huvuddelen är i tidigt planeringsskede. I denna nämnd föreslås ytterligare en markanvisning i Hökarängen, för cirka 70 hyreslägenheter på Saltvägen.

Bolaget har under de senaste tre åren fått två markanvisningar i staden om totalt 55 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 100 lägenheter, i huvudsak ettor och tvåor, fördelat på tre punkthus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Svenska Hem i Bromma AB har bildat ett dotterbolag för denna exploatering, Svenska Hem X AB. Staden avser att teckna överenskommelse om exploatering med båda bolagen som då har solidariskt ansvar för varandras åtaganden gentemot staden.



Flygfoto med föreslagen markanvisning

Efter lagakraftvunnen detaljplan och fastighetsbildning ska Bolaget förvärva marken för 6750 kronor per ljus BTA.

Huvuddelen av parkeringen löses med underbyggt garage med parkeringstal på cirka 0,5 bilplatser och 2,5 cyklar per lägenhet.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-12-04 (dnr E2013-384-1440).

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.

Inga större kostnader 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.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 2 mnkr och försäljningsintäkterna till cirka 45 mnkr.

Exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål att

- öka bostadsbyggandet, och i synnerhet av smålägenheter. Den aktuella exploateringen avser 100 lägenheter, i huvudsak ettor och tvåor.
- värna blandade upplåtelseformer. Den aktuella exploateringen avser 100 lägenheter med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen finns 3809 lägenheter med hyresrätt och 359 med bostadsrätt (USK 2012).
- beakta behovet av cykelparkering. För varje lägenhet planeras 2,5 cykelplatser, varav minst hälften under tak.
- främja en levande stadsmiljö i hela staden. De nya lägenheterna ger ett välbehövligt tillskott i form av kundunderlag till handel och service i Hökarängen.
- bygga i goda kollektivtrafiklägen. Avståndet från de föreslagna lägenheterna till tunnelbanan blir mindre än 300 meter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och bedömer att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi eller kulturmiljö. Det finns inga fornlämningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd i området och risken för markföroreningar är mycket liten. Eventuella bullerstörningar från Örbyleden kommer att utredas under planprocessen. Närheten till allmänna kommunikationer är mycket god – Hökarängens tunnelbanestation ligger mindre än 300 meter från den föreslagna bebyggelsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

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. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ge några negativa konsekvenser för barn i området. Den föreslagna bebyggelsen ligger visserligen på naturmark där det idag finns möjlighet att vistas för lek m.m., men det finns gott om naturmark kvar även efter exploateringen. Den gångväg som sträcker sig uppifrån Russinvägen ned till Fredagsvägen kommer att upplevas som mindre otrygg med de nya bostadshusen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. 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 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

När exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett beslut om försäljning. Detta beräknas preliminärt ske fjärde kvartalet 2015.

Risker och osäkerheter

Inga risker eller osäkerheter bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret som ställer sig positiva till förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av små bostadsrätter i stadsdelen.

En anpassning till omgivande naturmark ska gälla för husens placering och utformning.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut