

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62**Till**
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Farsta vid Magelungens strand till Maxera Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 till Maxera Bostad 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
AvdelningschefRebecca Westring
Enhetschef

Sammanfattning

Maxera Bostad AB (nedan kallat Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 200 bostadsrättslägenheter på del av Farsta 2:1 vid Magelungens strand i Farsta. Området som föreslås anvisas består i huvudsak av naturmark.

Ett program har tagits fram för området (Sambandet Högdalen-Farsta). Den aktuella markanvisningen utgår från programmets bebyggelseförslag och är en del av den första etappen. Den

resterande delen av samma etapp har anvisats till Familjebostäder AB för hyresrätter.

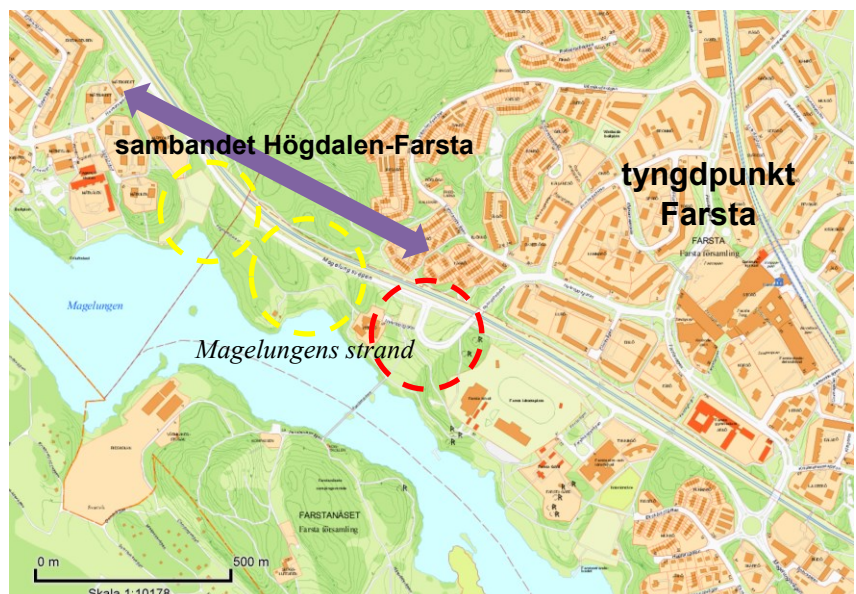
Maxera Bostad AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7500 kr per kvm ljus BTA. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 100 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2104-06-04 (dnr E2014-00487).

Kontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden angående markanvisningar för de övriga etapperna i området vid Magelungens strand. I samband med dessa lämnas också underlag för investeringsbeslut och en redovisning av stadens ekonomi i projektet. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Ett program har tagits fram för området (Sambandet Högdalen-Farsta). Programmet är en fördjupning av stadens översiktsplan (strategin om att koppla samman staden) och Vision 2030. Frågan om huruvida bebyggelse kan stödja sambandet mellan stadsdelarna har utretts inom programarbetet.

Magelungens strand ingår i Tyngdpunkt Farsta som är en viktig del i Stockholms utveckling och projektet bidrar till att förverkliga stadens vision för tillväxt och utveckling, Vision 2030. Översiktsplanens inriktning är att ta tillvara det centrala läget och planera för en tät sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö.



I samband med utbyggnaden av området föreslår kontoret att det skapas en tillgänglig strand- och parkmiljö och att det anläggs en fri promenad- och rekreationspassage längs vattnet. Kontoret föreslår att strandlinjen iordningställs och metoder prövas för att hålla vattenspegeln öppen längs strandpromenaden.

Maxera Bostad AB har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 200 lägenheter vid Magelungens strand i stadsdelen Farsta. Den aktuella markanvisningen utgår från programmets bebyggelseförslag och är en del av den första etappen. Bolaget ansökte om markanvisning tillsammans med Familjebostäder AB för att kunna samverka under byggnationen. Familjebostäder fick markanvisning för ca 200 hyresrätter i samma etapp 2014-04-03.

Bolaget har inte fått några markanvisningar under de tre senaste åren, men fick åren dessförinnan fem anvisningar om totalt 173 lägenheter.

Flera byggherrar har sökt markanvisning i området vid Magelungens strand, vilka kommer att kontaktas i den fortsatta planeringen av området.

Området Magelungens strand är i huvudsak obebyggt och gränsar i nordväst till Fagersjö, nordöst till Farsta och sydöst till Farsta strand. För området gäller stadsplan 5456 enligt vilken området är avsett för naturändamål samt detaljplan Dp 94030 enligt vilken en del av området är avsett för natur-, park- och parkeringsändamål.

I de omkringliggande stadsdelarna bor mellan 80-90% i flerbostadshus. Andelen hyresrätter är 89 % i Fagersjö, 55 % i Farsta och 60 % i Farsta strand. Hyresrätterna ägs i huvudsak av allmännyttan, med undantag för Farsta där 13 % av lägenheterna har privat hyresvärd. Storleksfördelningen i alla tre stadsdelarna ligger i snitt på 33 % 1-2 r o k, 40 % 3 r o k och 27 % 4 r o k eller större (USK 2012).

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett program för sambandet Högdalen-Farsta 2012-03-29, där området Magelungens strand ingår.

Exploateringsnämnden godkände kontorets förslag till svar på programremiss 2011-11-24.

Exploateringsnämnden godkände kontorets förslag till markanvisning av del av första etappen till Familjebostäder AB 2014-04-03.

Markanvisning

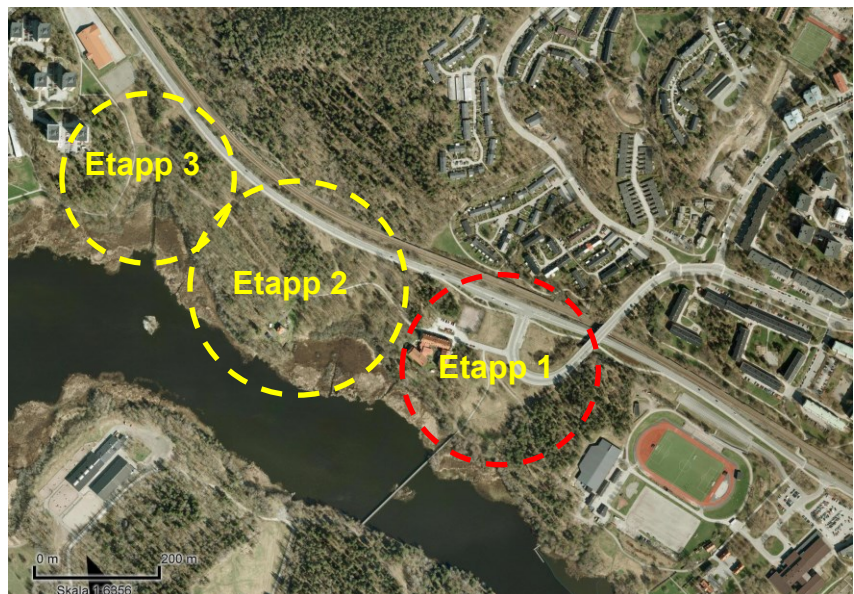
Förslaget innehåller nybyggnation av ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Parkeringstal för bil kommer att bestämmas under planprocessen. Cykelparkeringstalet är 2,5 cyklar per lägenhet.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-06-04 (dnr E2014-00487).



Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7500 kr per kvm ljus BTA.

Ett utredningsbeslut på 2 mnkr tas på delegation inom kontoret för fördjupade studier av projektets konsekvenser på bl a natur- och kulturvärden samt trafiklösningar och buller.

När förutsättningarna för resterande etapper klarlagts återkommer kontoret med fler markanvisningar och underlag för inriktningsbeslut samt en redovisning av stadens ekonomi i projektet.

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

- koppla samman stadens delar,
- anvisa mark för 7 000 lägenheter under 2014,
- satsa på attraktiva tyngdpunkter,
- främja en levande stadsmiljö i hela staden och
- planera för ökad cyklande och beakta behovet av cykelparkering

Miljö

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bl a påverkan på ekologiska och rekreativa funktioner, trafikbuller och luftföroreningar och dagvattenhantering.

I enlighet med stadens mål och vision om att kopplas samman staden avser staden upphäva strandskyddet längs Magelungens strand. I detaljplaneskedet preciseras vilken yta som ska ha upphävt strandskydd. Dock bör skyddet ligga kvar på den del av strandområdet som förblir obebyggt. Motivet är att skapa en mer tillgänglig strand- och parkmiljö, anlägga en fri rekreationspassage längs vattnet och ge den befintliga bebyggelsen i Fagersjö ett mer urbant sammanhang genom en sammanhängande stadsmiljö mot Farsta IP.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslår kontoret att strand- och parkmiljön görs mer tillgänglig samt anläggande av en fri rekreationspassage längs vattnet.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolaget ska förbinda 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 kommer att ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen kommer att 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

Barnperspektivet finns med tidigt i planeringen. Behovet av skola, förskolor, lekplatser och grönytor beaktas och utgöra underlag för den fortsatta planeringen.

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 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under andra kvartalet år 2016.

Risker och osäkerheter

De osäkerheter som kvarstår är framför allt trafikbuller och påverkan på ekologiska och rekreativa funktioner som kan

påverka omfattningen av etappen. Det finns även risk för förskjutningar i tidplanen p.g.a. överklaganden.

Information till andra förvaltningar

I programarbetet Sambandet Högdalen-Farsta har utbyggnadsförslaget tagits fram i samarbete med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen som också lämnat synpunkter under samrådtiden.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på projektet som är en viktig del i kopplingen mellan Fagersjö och Farsta.

Slut