



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr E2007-513-00731

2007-05-02

Kontaktperson
Nils Tunving
Ytterstaden
Telefon: 08-508 26 929
Nils.tunving@mk.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-05-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1, Ullerudsbacken i Farsta Strand till Arkitektmagasinet Bygg AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 vid Ullerudsbacken till Arkitektmagasinet Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Förslaget innehåller nybyggnation av två punkthus med 50-60 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. En parkeringsplats per lägenhet planeras. Stadens investeringsutgifter för projektet bedöms bli låga och beslut om investeringen (inriktningsbeslut och genomförandebeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Marken avses säljas till byggherren och exploateringen beräknas ge ett överskott till staden.

Projektet innebär att parkmark som är svår att använda för rekreatiönsändamål tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Bilaga 1: Situationsplan och skisser

Bilaga 2: Ortofoto



Bakgrund

Bolaget har ansökt om markanvisning för två punkthus i Farsta Strand. Markområdet ligger i höjd med Ullerudsbacken 70 vid en kraftig sluttning ner mot Högerudsbacken (bilaga 1), idag planlagd som parkmark.

I söderort är andelen bostadsrätter i flerbostadshusen 20 %, i Farsta 21 % och i den aktuella stadsdelen Farsta Strand 25 %. Ytterligare 50 bostadsrättslägenheter i Farsta Strand skulle medföra att 27 % blir bostadsrätt.

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen.

Utbyggnadsförslag

Längs Ullerudsbacken ligger elva punkthus, placerade på båda sidor om gatan. De två föreslagna punkthusen kompletterar bebyggelsegruppen. De nya punkthusen placeras så att de skymmer bakomliggande punkthus så lite som möjligt (situationsplan i bilaga 1). Husen har också placerats tillräckligt långt från villan på Högerudsbacken 9 för att de inte ska upplevas som alltför dominerande.

Förslaget innehåller nybyggnation av 50-60 lägenheter. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Parkering för de boende anordnas i huvudsak i garage under gatunivån. Några platser anordnas som markparkering mellan punkthusen, där det också finns utrymme för en liten uteplats. Parkeringstalet är 1,0 parkeringsplatser per lägenhet.

Den planerade bebyggelsen medför ett relativt litet intrång i parkmarken. Den kraftiga sluttningen gör att få personer vistas i området. Befintlig trappa ner till sjön väster om bebyggelsen förblir en allmän gångväg.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut och avtalet kommer att utformas på sedvanligt sätt. Marken säljs och ärendet behandlas av Expertrådet den 7 maj (dnr M07-384-40).

Priset är 3800 kr/kvm ljus BTA. Markanvisningsavtalet tecknas på sedvanliga villkor.

Bolaget fick år 1999 en markanvisning i Björkhagen på fem radhus.

Genomförande och tidsplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Bolaget planerar sin byggstart till år 2009 och första inflyttning till år 2010.

Några specifika risker eller osäkerhetsfaktorer har inte kunnat identifieras för projektet.

Ekonomi

Stadens investeringsutgifter för projektet bedöms bli låga och beslut om investeringen (inriktningsbeslut och genomförandebeslutet) kan tas på delegation inom kontoret.

Marken avses säljas till byggherren och exploateringen beräknas ge ett överskott till staden.

Bolaget tar all ekonomisk risk som gäller byggherrens del av projekteringen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Byggherren tecknar ett planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ inverkan på miljön. En inmätning av träd kommer att genomföras av staden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Parkmark tas i anspråk för projektet och som grönkompensation kommer gångstråk mm i närområdet att rustas upp.

-Måluppfyllelse

Projektet blir en del av de 15 000 lägenheter som planeras under innevarande mandatperiod.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att



möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Punkthusen byggs vid en tjugo meter hög bergsbrant. Marken kan idag knappast användas av barn att leka på.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har förankrat utbyggnadsförslaget hos stadsbyggnadskontoret. Majoriteten i Farsta stadsdelsnämnd är positiv till projektet och föreslår att ytterligare mark fram till Högerudsbacken exploateras.

Markkontorets synpunkter och förslag

Projektet innebär att parkmark som är svår att använda för rekreatiönsändamål tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Placeringen av de nya punkthusen i linje med grannhusens gavlar medför att sjöutsikten från de bakomliggande punkthusen påverkas i begränsad utsträckning.

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT