



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

Till  
Exploateringsnämnden 2008-03-13

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 invid Pepparvägen i Hökarängen till PEAB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till PEAB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Invid Pepparvägen i Hökarängen ligger ett markområde som bedömts vara lämpligt för markanvisning. Peab AB har visat att det är möjligt att bygga ca 120 bostadsrättslägenheter på platsen.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte överstiga 10 mnkr, dvs inriktningsbeslutet kan tas på delegation inom kontoret.

Bolaget betalar 4700 kr/m<sup>2</sup> ljust BTA för marken. Ärendet kommer att behandlas i expertrådet 2008-03-05.

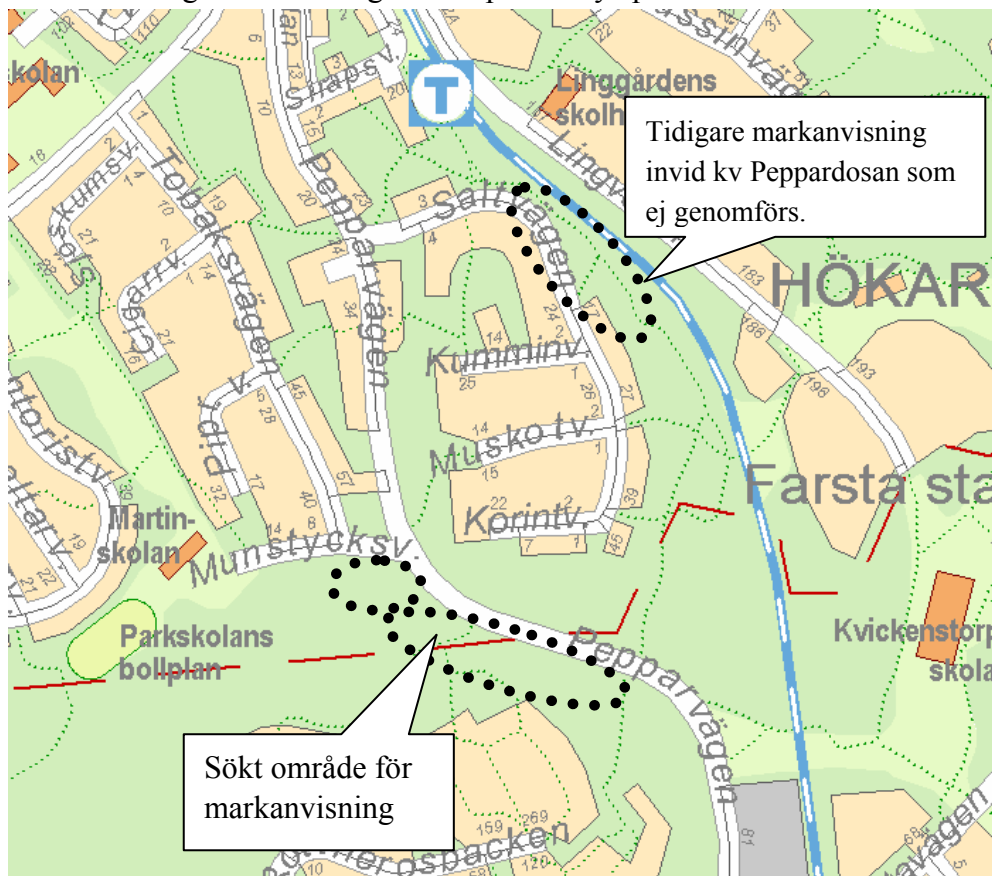
Kontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark invid Pepparvägen på delar av Farsta 2:1 till Peab AB för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal. Vidare föreslås att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ny detaljplan för området.

## Bakgrund

Marknämnden anvisade 2005-09-01 mark vid kvarteret Peppardosan till Peab för att uppföra ca 70 bostadsrättslägenheter. Området ingick i arbetet med detaljplanen för kvarteret Kaffebalen mm (S-Dp 2005-12309-54) och marknämnden behandlade samrådsremissen 2006-03-09.

Efter samrådet fördes gemensamma diskussioner mellan stadsbyggnadskontoret och dåvarande markkontoret. Kontoren ansåg att den föreslagna bebyggelsen borde utgå eftersom exploateringen skulle ha inneburit ett för stort intrång i naturmark och i ett väl använt promenadstråk. Se vidare beslut i SBN 2006-11-30.

I stället undersöktes möjligheten till ny bebyggelse inom fastigheten Farsta 2:1, invid Pepparvägen i Hökarängen. Peab har nu inkommit med ansökan om markanvisning för ca 120 lägenheter på den nya platsen.



Området är placerat invid del av Pepparvägen och enligt gällande detaljplan är området parkmark.

I stadsdelen Hökarängen finns det ca 4400 lägenheter i flerbostadshus (8 % bostadsrättslägenheter, 77 % hyresrätt för allmännyttan samt 15 % privata



hyresrätter). Lägenheternas storlek domineras av 2:or och 3:or. (Enligt statistisk från 2006.)

I Hökarängen arbetas det med ett flertal detaljplaner som till stor del härstammar från det program "områden för nya bostäder i Hökarängen och norra Farsta" vilket gatu- och fastighetsnämnden beslutade om 2005-04-26. Längs Pepparvägen, strax nordöst om sökt markanvisning, planerar Svenska Bostäder att uppföra ca 90 hyresrätter. HSB planerar att uppföra ca 45 bostadsrätter strax norr om planområdet, även det projektet längs Pepparvägen.

### **Beslut**

Detta tillfälle är exploateringsnämndens första tillfälle att få behandla den aktuella platsen. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden beräknas bli i samband med planremissen, preliminärt fjärde kvartalet 2008.

### **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av 5 lamellhus med ca 24 lägenheter per hus, d.v.s. totalt ca 120 lägenheter. Husen är skissade i 4 våningar varav den första våningen är nedsänkt och tänkt att innehålla garage. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Angöring sker i förslaget från Pepparvägen. I förslaget redovisas 18 parkeringsplatser per hus vilket ger ett parkeringstal på 0,75. Området har ett bra läge med närhet till kollektivtrafik och service i Hökarängens samt Farsta centrum.

### **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. Bolaget önskar att köpa marken.

Bolaget har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 180 lägenheter. Inom området har ett annat bolag sökt markanvisning.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering, vilar på bolaget.



## **Ekonomi**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Bolaget betalar 4700 kr per kvm ljus BTA. Därutöver skall bolaget bekosta samtliga projekterings-, bygg- och anläggningskostnader i projektet.

Stadens utgifter i projektet kommer att bestå av en eventuell ledningsflytt samt administrativa kostnader. Stadens utgifter i projektet bedöms bli så pass låga att inriktningsbeslut och genomförandebeslut bör kunna tas på delegation av kontoret. Inkomsterna vid försäljningen av marken beräknas till ca 39 mnkr (vid 120 lgh) och utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen.

All ekonomisk risk avseende bolagets del av projekteringen åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Stadens utgifter härrör i huvudsak från stadens administrativa kostnader.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Drift- och underhållskostnaderna för exploateringsnämndens ansvarsområde samt för Farsta stadsdelsnämnd bedöms inte påverkas.

Projektet väntas medföra ett överskott för staden.

## **Övriga konsekvenser av projektet**

### **Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- Buller: området är placerat invid Pepparvägen med ca 4000 fordon per dygn.
- Spridningskorridorer: Om/hur de korridorer påverkas som sträcker sig från Fagersjöskogen, via Pepparvägen, och österut.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen kan öka tryggheten för de boende i Hökarängen som rör sig längs Pepparvägen. I övrigt anser kontoret att bebyggelsen inte medför någon påverkan på övriga områden.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Området utgör idag parkmark med träd och hållmark. Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planarbetet. Vid tidigare



nyexploatering i Hökarängen har kontoret sett över åtgärder som kan kompensera hela Hökarängen vilket kanske även kan bli fallet här.

#### **Tillgänglighet**

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan kan lösas i det kommande planarbetet.

#### **Måluppfyllelse**

Projektet stämmer överens med stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Utbyggnadsförslaget möjliggör bostäder i ett bra läge med närhet till kommunikationer och service utan att göra någon större inverkan på miljön.

#### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske år 2010 med första inflyttning år 2011

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt sista kvartalet 2008. Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.

#### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har informerat Farsta stadsdelsnämnd vid ett möte 2007-02-22

Stadsbyggnadskontoret har fört diskussioner med exploateringskontoret om platsen tidigare och ställer sig positiva till arbetets fortgång.

#### **Planbeställning**

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

#### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö för 5 flerfamiljshus med ca 120 lägenheter totalt. Frågor som bör utredas närmare är frågan om spridningskorridorer och eventuellt buller.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

**SLUT**