



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

Till  
Exploateringsnämnden 2011-10-20

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 vid Fagersjövägen i Hökarängen till Mecon Bygg AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen till Mecon Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

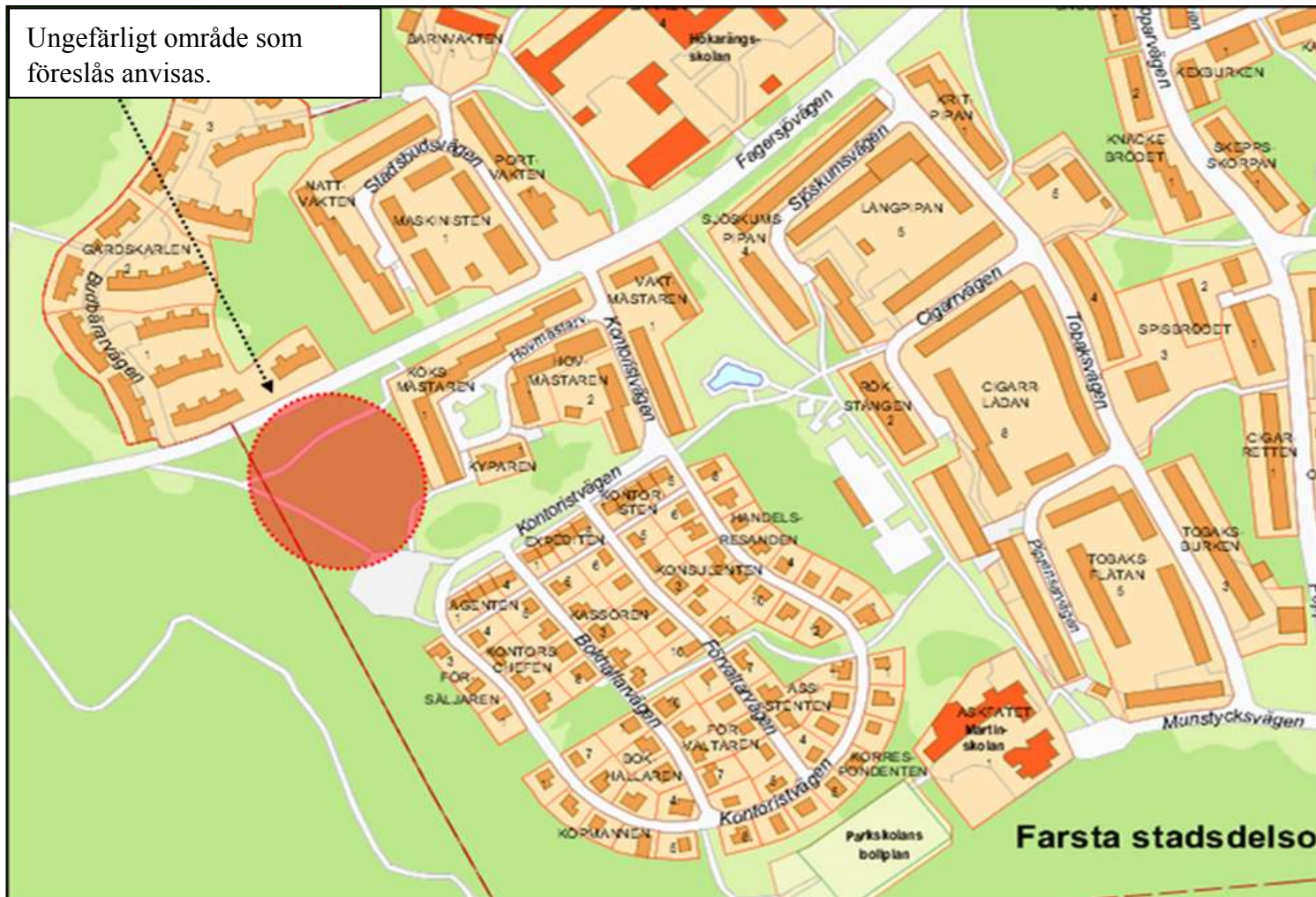
### **Sammanfattning**

Mecon Bygg AB har inkommit med en markanvisningsansökan på del av fastigheten Farsta 2:1 vid Fagersjövägen i Hökarängen. Ansökan innehåller ett förslag med ett flerfamiljshus med ca 40 lägenheter samt 23 radhus.

Lägenheterna i flerfamiljshuset ska upplåtas med hyresrätt varför kontoret kan upplåta den marken med tomträtt. Radhusen ska upplåtas med bostadsrätt alternativt äganderätt. Bolaget ska förvärva marken för 1 025 000 kr per radhustomt. Ärendet ska behandlas av expertrådet 2011-10-12.

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 flytt av dagvattenledning samt kompensation för ianspråktagen grönyta.

Ungefärligt område som föreslås anvisas.



### Bakgrund

Mecon Bygg AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ett flerfamiljshus i 3-4 våningar med ca 40 lägenheter för egen förvaltning samt 23 radhus. Området, som är en del av fastigheten Farsta 2:1, ligger utmed Fagersjövägen i Hökarängen och utgörs idag till största del av naturmark, se ortofoto bilaga 1. Angöring till området kan ske från Fagersjövägen. För området gäller en stadsplan från 1946 enligt vilken det markanvisade området är avsett för allmän platsmark.

Det är Mecon Bygg AB som får markanvisningen. Vid genomförande tänker sig Bolaget att genomföra projektet med systerbolaget Mecon Förvaltning AB och dess helägda dotterbolag Bågen AB och Hökarängsporten AB. Samtliga bolag ska vara solidariskt ansvariga för genomförandet. Bågen AB är det bolag som ska förvärva marken för bostadsrätterna alternativt äganderätterna och Hökarängsporten AB är det bolag som ska få tomträtten för hyresrätterna.

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.

Några förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren är följande:

- öster om aktuellt område, vid Lingvägens slut, markanvisades till JM december 2010 (130 hyresrätter)
- öster om aktuellt område, vid Lingvägen, markanvisades till Primula maj 2011 (100 hyresrätter)
- öster om aktuellt område, vid Pepparvägen, markanvisades till PEAB 2008 (ca 70 bostadsrätter). Detaljplanen går upp för antagande tredje kvartalet 2011.

## Beslut

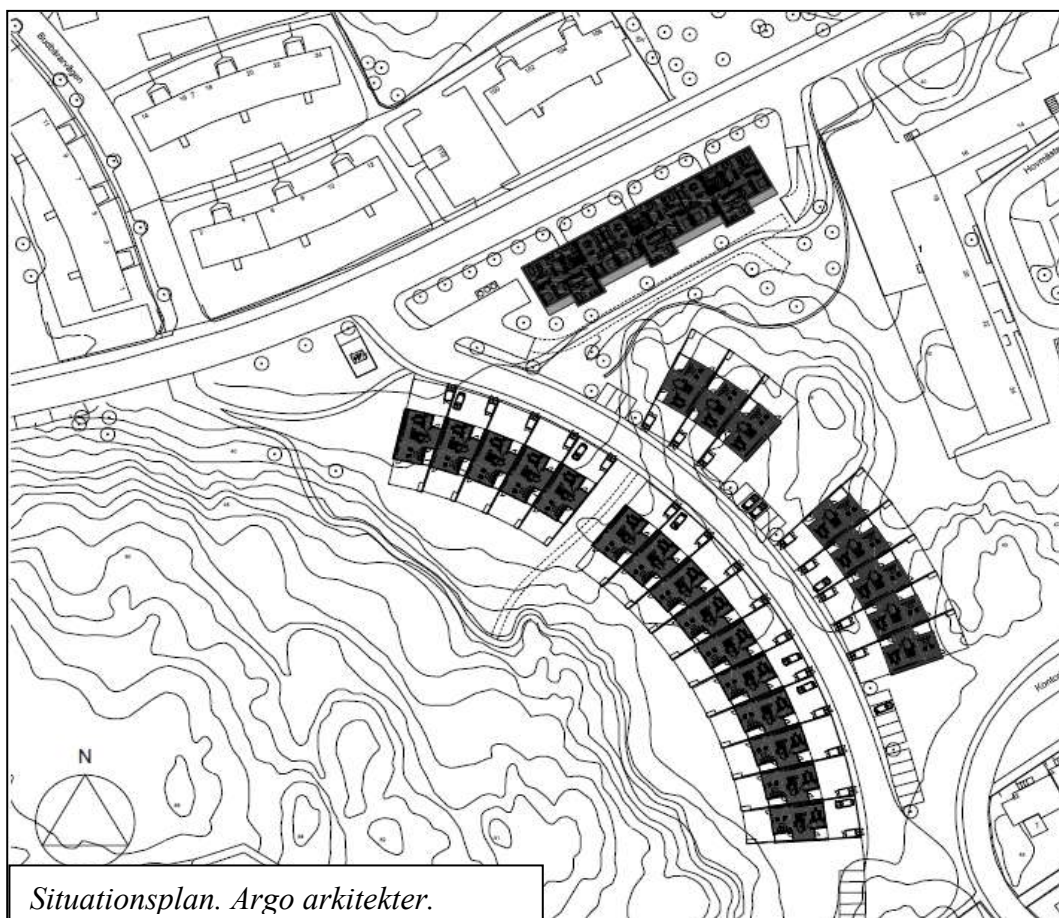
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med försäljning av marken.

## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ett flerfamiljshus i 3-4 våningar med ca 40 lägenheter samt 23 radhus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt för egen förvaltning och radhusen ska antingen upplåtas med bostadsrätt alternativt äganderätt. Parkering för radhusen löses genom kantstensparkerings samt parkering vid respektive radhus. Parkering för flerfamiljshuset löses genom garage.

Utbyggnadsförslaget ställer krav på att en befintlig dagvattenledning som genomkorsar området flyttas. Bolaget och staden ska gemensamt verka för att ledningen kan förläggas i den nya gatan inom området.

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



### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken för flerfamiljshuset kan upplåtas med tomträtt då byggherren vill upplåta lägenheterna med hyresrätt. Marken för radhusen ska säljas.

Två markanvisningsavtal har upprättats, ett för bostadsrätterna alt äganderätterna samt ett för hyresrätterna. I markanvisningsavtalen stadgas att parkering vid flerfamiljshuset ska lösas med garage samt att staden och Bolaget gemensamt ska verka för att den vattenledning som idag korsar området ska förläggas i den planerade gatan i området. I övrigt följer markanvisningsavtalen kontorets sedvanliga principer. Avtalen har godkänts av Bolaget.

Expertrådet ska behandla ärendet 2011-10-12 (dnr E2010-384-1315).

Mecon Bygg AB har tidigare varit entreprenör åt bland annat Wallenstam och Stockholmshem men nu vill Bolaget genomföra egna projekt. Bolaget har tidigare fått en markanvisning om totalt 10 lägenheter.

På platsen har även fyra andra bolag sökt markanvisning för bostäder. Mecon Bygg AB har fått få markanvisningar i förhållande till de andra bolagen och därför valdes Mecon Bygg AB.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning till år 2016.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Exploateringsområdet är idag stundtals belastat av en ganska stor mängd dagvatten. Bolaget har, i samråd med Stockholm vatten, tittat på hur man ska hantera dagvattnet och detta måste utredas vidare under planarbetet.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Den tänkta exploateringen kommer att ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen till radhusen och intäkterna från tomträttsavgälden för flerbostadshuset. Stadens utgifter avser främst kostnader för flytt av vattenledning samt grönkompensation. Utgifterna i projektet bedöms inte bli större än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

### **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 den nya bebyggelsens anslutning till Fagersjöskogen samt hur dagvattenhanteringen ska ske på bästa sätt.

#### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Hur den ianspråktagna grönytan ska kompenseras får utredas vidare under arbetet med detaljplanen.

#### **- Tillgänglighet och påverkan på barn**

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedöms av kontoret i detta tidiga skede som ringa. Dock ska detta samt tillgänglighetsaspekter hanteras och om nödvändigt utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet förutsätts klara stadens riktlinjer för tillgänglighet.



### **-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del av 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 byggtiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positivt till förslaget.

### **Planbeställning**

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

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Projektet har potential att bilda ett fint bostadsområde invid kanten på Fagersjöskogen samt ge stadsdelen ett mervärde genom att tillföra fler radhus som idag är en relativt begränsad boendeform i Hökarängen.

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

### **Slut**