



Victoria Zimmermann Grönros
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 262 58
Victoria.gronros@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-12-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB samt AB Stockholmshem.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för flerfamiljshus inom del av fastigheten Farsta 2:1 i stadsdelen Farsta, till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för flerfamiljshus inom del av fastigheten Farsta 2:1 i stadsdelen Farsta, till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Byggnadsfirman Viktor Hanson samt Stockholmshem har ansökt om markanvisning för ett område inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta.

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal Byggnadsfirman Viktor Hanson AB

Bilaga 2: Förslag till markanvisningsavtal AB Stockholmshem

Bilaga 3: Ortofoto över aktuellt område



Förslaget innebär ett tillskott på ca 150 lägenheter upplåtna med äganderätt alt. tomträtt. Området är idag obebyggt och består av en brant skogsbacke och är planlagt som park/allmän plats.

Fördelningen mellan byggherrarna fastslås i ett senare skede i processen. Byggherrarna har en option att förhandla om att köpa marken av staden eller erhålla tomträtt alternativt en blandning av dessa upplåtelseformer. Parterna har kommit överens om ett pris om 4000 kr per ljus BTA om bostadsrätter eller äganderätter byggs. Om hyresrätter byggs kommer marken att upplåtas med tomträtt. Expertrådet har behandlat ärendet vid mötet den 2010-12-01.

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.

Bakgrund

Viktor Hanson samt Stockholms hem (nedan kallad bolagen) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 150 lägenheter i stadsdelen Farsta.

Området är idag obebyggt och består av en brant skogsbacke och är planlagt som naturmark. Omgivande bebyggelse består dels av Farsta sjukhem dels av flerfamiljshus från 70-talet och 2000-talets första decennium. Området nås med buss, som trafikerar två olika tunnelbanelinjer (dels linje 18 mot Farsta Strand, dels linje 17 mot Skarpnäck), med bil (Nynäsvägen är belägen ca 500 m bort) och med cykel. Cykelvägar in till centrala Stockholm finns i nära anslutning. Närheten till Farsta Centrum, som ligger på gångavstånd, är en tillgång men det är dåligt med närservice i området.

I Farsta består 10 % av bostadsbeståndet av småhus och 90 % är flerbostadshus. Bostadsbeståndet innehåller ca 38,8 % bostadsrätter och 61,2 % hyresrätter. Allmännyttan har 46,8 % av bostadsbeståndet. Farsta har övervägande 2:or och 3:or i befintliga flerfamiljshus.

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

- sydväst om aktuellt område, längst med Ekebergabacken, markanvisades under mitten av 2000-talets första decennium till Stockholms hem (70 hyresrätter)

- sydöst om aktuellt område, mellan Drevviken och Nynäsvägen markanvisades i augusti 2011 till sju olika byggherrar mark för ca 140 lägenheter i flerfamiljshus (90 hyresrätter och 50 bostadsrätter) och 125 småhus (20 hyresrätter och 105 äganderätter).

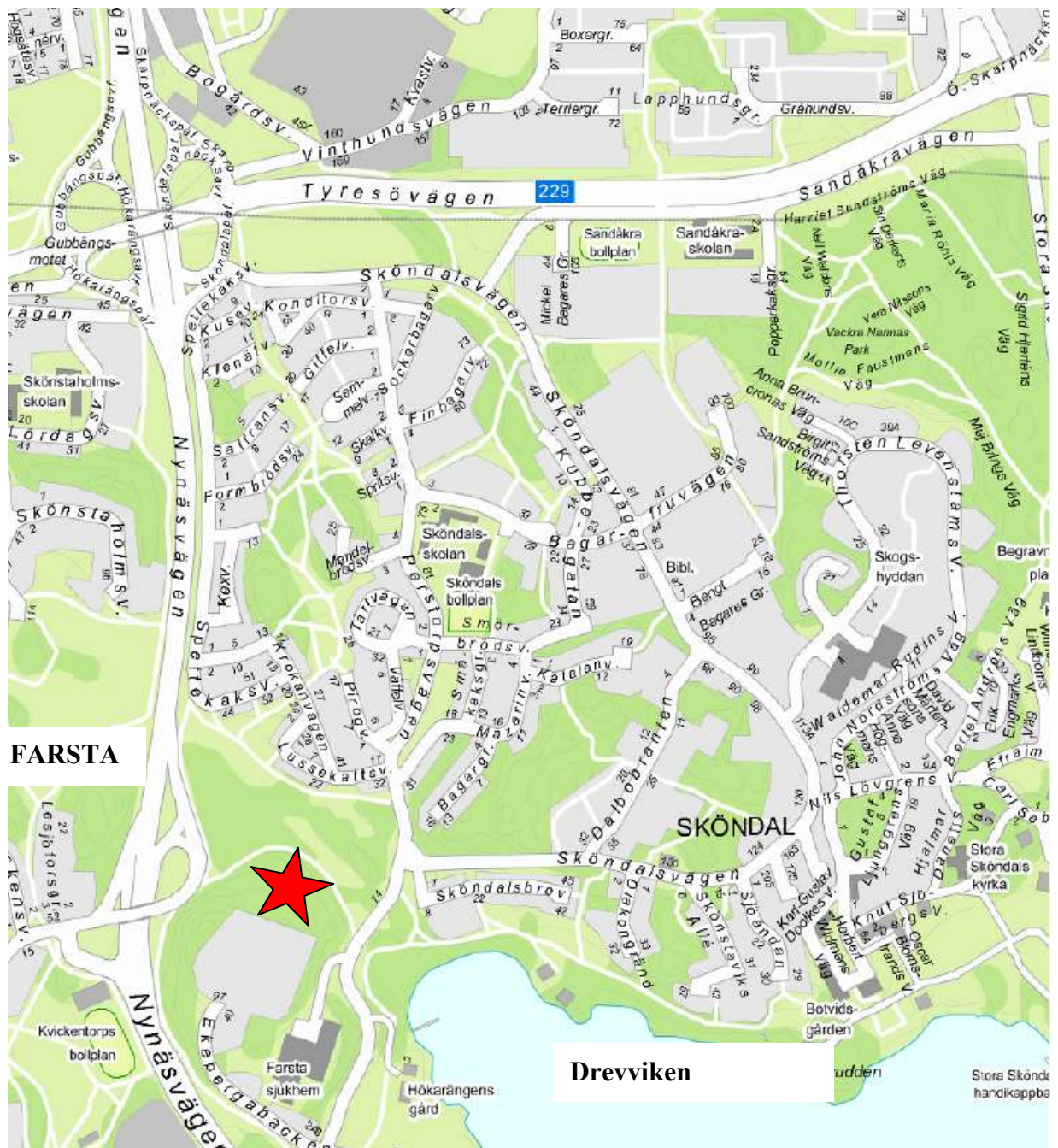


Bild 1: Projektets läge i gränsen mellan Farsta och Sköndal.

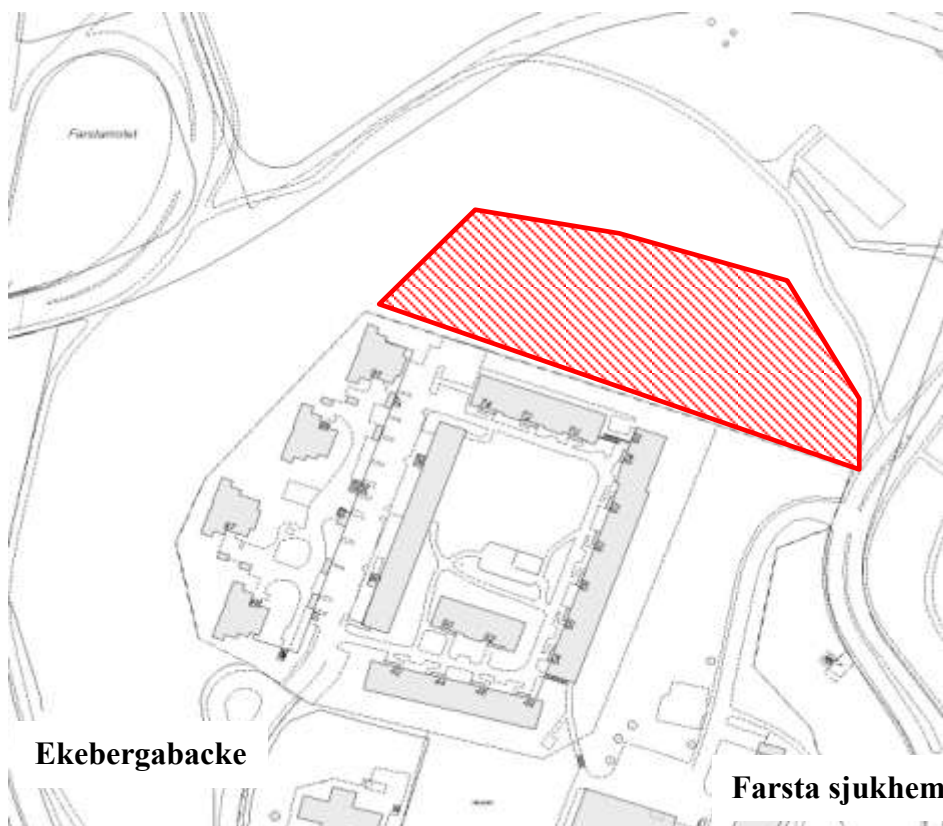


Bild 2: Markanvisningens omfattning, norr om Farsta sjukhem.

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden bedöms infalla när beslut om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark skall fattas, preliminärt första kvartalet 2013.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 150 st lägenheter. Bolagen vill i detta läge hålla öppet för upplåtelseformerna, hyresrätt, bostadsrätt samt äganderätt. Anledningen till detta är att bolagen är osäkra på områdets attraktivitet och hur bostadsrätter i detta läge kommer att tas emot av marknaden när projektet är genomfört. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

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

Marken föreslås antingen säljas till bolagen eller upplåtas med tomträtt alternativt en blandning av dessa upplåtelseformer. Parterna har kommit överens om ett pris om 4000 kr per ljust BTA. Priset gäller värdetidpunkt september 2010. Priset förutsätter att minst 85 % av parkeringen förläggs i garage. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Expertrådet har godkänt ärendet den 2010-12-01 (dnr E2010-384-677).

Viktor Hanson har under de senaste åren erhållit en markanvisning på anbud, om totalt 40 st bostadsrätter i Norra Djurgårdsstaden samt en direktanvisning i Farsta om ca 15 st radhus.

Stockholmskem har under de senaste åren erhållit 13 markanvisningar för 905 st hyresrätter på flera olika platser i Stockholm.

Under de senaste två åren har endast Stockholmskem och Viktor Hanson sökt markanvisning på den aktuella platsen. Stockholmskem äger även fastigheter i direkt anslutning till projektet. På grund av detta samt att Viktor Hanson erhållit en mycket liten andel markanvisningar under de senaste åren har kontoret valt att föreslå att nämnden markanvisar till ovan nämnda byggherrar.

Konsekvenser

-Ekonomi

Ekonomi i projektet är idag osäker för staden. Byggherrarna har en option att förhandla om att köpa marken av staden eller erhålla tomträtt alternativt en blandning av dessa upplåtelseformer. Den totala volymen rör sig om ca 15 000 BTA, vilket innebär att en försäljning av den totala volymen skulle ge en inkomst till staden om ca 60-65 mnkr. Om den totala volymen upplåts med tomträtt kommer avgäldsunderlaget uppgå till ca 20 mnkr.

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 kompensation för ianspråktagen grönyta.



-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Nynäsvägen, samt hur ekologiska värden i närområdet påverkas och kan skyddas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som avser att markanvisas är i dag planlagt som park/allmän plats. Området är idag obebyggt och består av en brant trädbevuxen backe med på vissa delar mycket sly. I det fortsatta arbetet kommer utredas hur den ianspråkta grönytan skall kompenseras. Kontoret gör bedömningen att närheten till Drevviken och större sammanhängande grönytor/skogsmark gör att området även efter exploateringen kommer att ha god tillgång till kvalitativ naturmark och goda möjligheter till rekreation.

- Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav.

-Måluppfyllelse

Projektet ligger i linje med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Det aktuella området är idag inte särskilt tillgängligt. Det är en skogsbeklädd brant backe som är igenvuxen med mycket sly. I närområdet finns ett flertal lekplatser och bollplaner av olika karaktär och storlek och det finns stora områden med naturmark som är mer tillgänglig för barn. Man kan på platsen se en del spår av spontanlek som tex kojor. Kontorets bedömning är dock att området inte lider brist på ytor där barn kan leka både spontant och under mer ordnade former. Bebyggelsen kan öka tryggheten i området vilket är mycket positivt för barn som rör sig i området.

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 Bolagen sin byggstart till år 2014 och första inflyttning till år 2016.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Exploateringsområdet är beläget på en bergssluttning vilket kommer att kräva att man, i samråd med Stockholm vatten, tittar på hur man ska hantera dagvattnet, detta måste utredas vidare under planarbetet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på projektet som kan ge ett tillskott av bostäder i ett bra läge, nära betydande naturvärden och kollektiva färdmedel. Fler boende i området kan dessutom ge ett ökat underlag för barnomsorg, kollektivtrafik samt det lokala näringslivet. Bebyggelsen kan dessutom öka tryggheten i området. Om man i dag skall ta sig längs med Perstorpsvägen mot eller från Sköndal är det långt mellan bebyggelse och man passerar stora grönytor som kan upplevas som otrygga.

I det fortsatta arbetet med projektet skall dagvattenhanteringen och de ekologiska värdena studeras vidare och en kompensation för ianspråktagen naturmark skall utredas.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Viktor Hanson samt Stockholmshem och ansöka om planändring hos stadsbyggnadskontoret.

Slut