



Nils Tunving  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 269 29  
nils.tunving@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2013-06-13

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Farsta 2:1 och Hammarö 8-11 i Farsta till AB Familjebostäder.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Farsta 2:1 och Hammarö 8,9,10 och 11 till AB Familjebostäder vid Nykroppagatan och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

AB Familjebostäder har sökt markanvisning för att delvis på allmän plats, delvis inom egna tomträttsfastigheter kompletteringsbygga hyresbostäder längs Nykroppagatan i centrala Farsta. Marken avses upplåtas med tomträtt.

De totala investeringsutgifterna för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

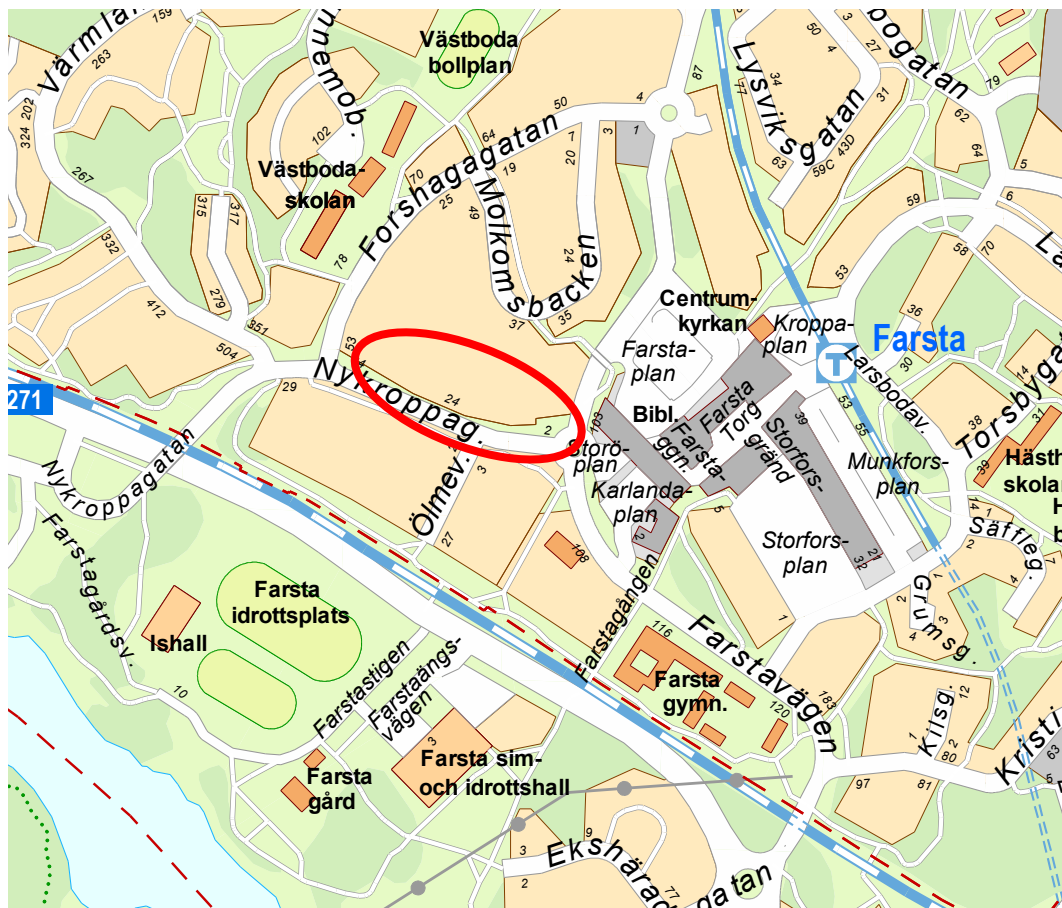
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Det breda gaturummet på Nykroppagatan bör kunna bebyggas med bostäder. Markanvisningsansökan innehåller nybyggnation av 170 lägenheter i flerbostadshus. Intentionen är att 2/3 av lägenheterna markanvisas för hyresrätt till Familjebostäder. 1/3 av bostäderna markanvisas i ett senare skede till en byggherre som bygger bostadsrätter.

Att bygga centralt i Farsta är helt i linje med översiktsplanens mål om förtätning av attraktiva tyngdpunkter.

## Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 170 lägenheter i stadsdelen Farsta. Nykroppagatans gaturum är relativt brett med ca 70-80 meter mellan husfasaderna. Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva om bebyggelse är möjlig och avser att ta upp ett start-PM i stadsbyggnadsnämnden inom kort.



*Nykroppagatan leder fram till Farsta Centrum.*

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden behandlar ett start-PM inom kort. Att beslut behöver fattas nu beror på att Familjebostäder vill avstycka mark vid Nykroppagatan för att kunna ombilda intilliggande hyreshus till bostadsrätter.

### Markanvisning

Markanvisningsansökan innehåller nybyggnation av 170 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Intentionen är att 1/3 av bostäderna ska markanvisas till en byggherre som bygger bostadsrätter. Kontoret återkommer till nämnden med ett separat ärende för bostadsrätterna. Om vidare utredningar visar att projektet bara kan innehålla ett mindre antal lägenheter blir det inte aktuellt med bostadsrätter.

Stadsdelen Farsta innehåller 55% hyresrätter i flerfamiljshus.

Bostadshusen enligt Familjebostäders förslag kommer att uppföras på fastighetsgränser och hamnar därmed dels inom Farsta 2:1 men också inom nuvarande tomträttsfastigheterna Hammarö 8, 9,10 och 11. Tomträtterna innehas av Familjebostäder utom Hammarö 11 som innehas av FB Servicehus AB. På Hammarö 11 bedrivs idag en dagverksamhet i en paviljong som bolaget planerar att riva. Verksamheten kan troligen inrymmas i bostadshusets bottenvåning. Evakuering av verksamheten ansvarar Familjebostäder för.



Förslagsskissen (se bilaga 1) visar Familjebostäders markanvisningsansökan. Möjligheten att ha kommersiella lokaler i bottenvåningarna ska utredas.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

### **Planbeställning**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms bli mindre än 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt till Familjebostäder. Intentionen är att en mindre del ska anvisas till en byggherre som bygger bostadsrätter för att få en blandning av hyresrätt och bostadsrätt i området. Marken för bostadsrätter ska förvärfvas av bostadsrättsbyggaren. Kontoret avser att återkomma till nämnden i denna fråga.

Familjebostäder planerar att bygga bostadshus delvis inom befintlig tomträtt och delvis på allmän plats, Farsta 2:1, norr om Nykroppagatan. Körbanan behöver då flyttas något söderut, ut till den befintliga gång- och cykelvägen. Ledningsarbetena blir därmed relativt begränsade.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen, inklusive rivning och evakuering av paviljongen på Hammarö 11.

Kontoret bedömer att den föreslagna exploateringen ger ett överskott till staden. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Översiktsplanens mål att satsa på attraktiva tyngdpunkter uppfylls. Detta projekt är ett pilotprojekt i arbetet med programmet Tyngdpunkt Farsta för att undersöka förutsättningarna för att förtäta i centrala Farsta.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på park- och naturmiljön i Farsta.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Gång- och cykelvägen söder om Nykroppagatan ligger i en ca 16 meter bred grön remsa. När gatan breddas ca fem meter kommer vissa träd att behöva tas bort. Avsikten är att plantera en remsa med gatuträd och att spara så många av de befintliga träden som möjligt.

I korsningen Nykroppagatan-Forshagagatan finns en bergsknalle. Staden kommer under planarbetet att ta ställning till om bergknallen ska bevaras.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit 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 ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska 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**

Gaturummet är ca 75 meter brett med parkeringar vid bostadshusen på ömse sidor om gatan. Bostadshusens entréer är vända bort från gatan. Mot gatan finns garageportar. Genom kompletteringsbebyggelse kommer gaturummet att kännas mer befolkat och tryggt. Det är rimligt att körbanans bredd minskas vilket också gör det lättare att ta sig över gatan.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst inom Tyngdpunkt Farsta-programmet.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden för hyreslägenheterna eftersom genomförandebeslutet tas på delegation. Om markanvisning ska ske till en bostadsrättsbyggare återkommer kontoret med ett nytt ärende vid markanvisning samt vid försäljning av mark.

### **Risker och osäkerheter**

Under planarbetet måste bolaget tydligt visa hur korsningen Nykroppagatan/ Forshagatan och gångtunneln väster om korsningen kan lösas på ett godtagbart sätt.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Gaturummet är omkring 75 meter brett vilket ger ett ödsligt intryck. Bostadsprojektet innebär att markparkering tas bort till förmån för parkering i garage under mark. De nya bostadshusen skapar också en mer levande gata genom att entréerna på de föreslagna husen är vända mot gatan.

Bostadsbyggande i centrala Farsta överensstämmer väl med ambitionen i programarbetet för Tyngdpunkt Farsta att förtäta runt Farsta Centrum.

### **Slut**