

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62

Till
Exploateringsnämnden
2013-11-14

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen till Vindpropellern AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Vindpropellern AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Vindpropellern AB (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 hyreslägenheter på del av fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen. Området som föreslås markanvisas och upplåtas med tomträtt till Bolaget är på cirka 2000 kvm och består huvudsakligen av naturmark. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

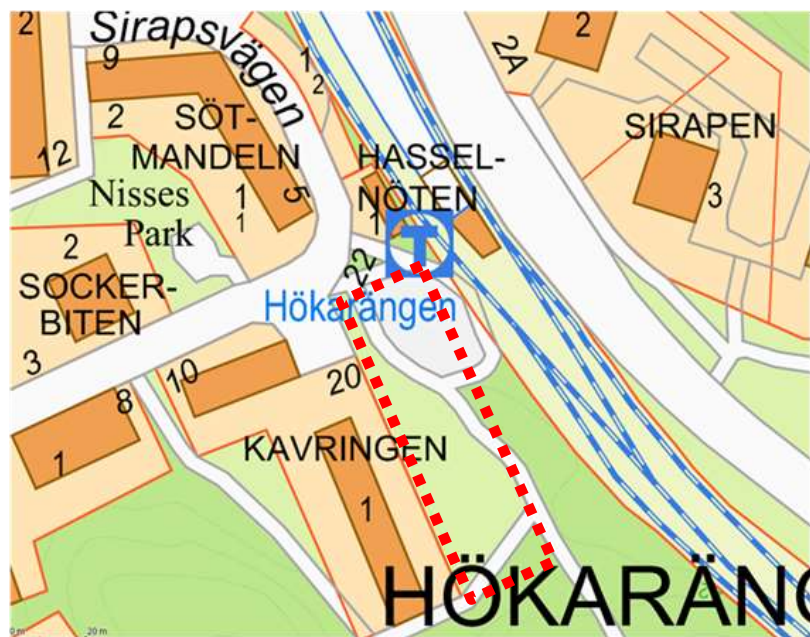
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 260 62
Växel 08-508 276 00
margareta.catasus@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 5,8 mnkr.

Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av både större och mindre bostäder i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det ökar både trivselen och säkerheten i området.

Bakgrund till markanvisningen

Vindpropellern AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter inom del av fastigheten Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen.



Markanvisningsområdet markerat med rött

Området som föreslås markanvisas och upplåtas med tomträtt till Bolaget är på cirka 2000 kvm och ligger mellan Sirapsvägen och tunnelbanespåret vid Hökarängens södra tunnelingång. Platsen består huvudsakligen av naturmark.

För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är planlagd för ”park eller planterad allmän plats”.

Bolaget äger hyresfastigheten direkt väster om den föreslagna markanvisningen, Kavringen 1.

I Hökarängen är 75 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, cirka 13 % hyresrätter med privata fastighetsägare och bostadsrätter utgör cirka 12 % av det totala bostadsbeståndet. Mindre än 1 % av bostäderna är småhus.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 40 vanliga lägenheter i ett tiovåningar högt punkthus och cirka 40 smålägenheter i ett fyra våningar högt lamellhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Huvuddelen av parkeringsbehovet löses med underbyggt garage med parkeringstal 0,7 för de normalstora lägenheterna, 0,3 för smålägenheterna och cykel-parkeringstal 2,5.



Flygfoto med de föreslagna bostadshusen

Bolaget Vindpropellern AB är ett dotterbolag till Förvaltnings AB Bergsundet och äger och förvaltar hyreshusen på den angränsande fastigheten Kavringen 1. 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. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Staden bekostar flytt av gångförbindelsen till tunnelbanan och flytt av ledningar.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas närmare vid planering av bebyggelsen är framför allt bullerfrågan från tunnelbanan samt dagvattenhanteringen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi och fornlämningsområden. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som tas i anspråk består i huvudsak av naturmark. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen om eventuella förstärkningar av park- och naturmark i närområdet i syfte att förbättra boendemiljön i stadsdelen. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

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 personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Gångvägen till tunnelbanestationen ska bli mer trygg och tillgänglig.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ge några negativa konsekvenser för barn i området. Den naturmark som tas i anspråk används inte för lek.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge välbehövligt tillskott av bostäder, inte minst smålägenheter, i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Slut