

**Handläggare**  
Nils Tunving  
08-508 269 29

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-02-06

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Farsta 2:1 och Kymmendö 3 i Farsta Strand till AB Familjebostäder. Ändrad användning till bostäder för del av Kymmendö 3.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 och del av Kymmendö 3 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och övriga avtal utifrån förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner ändrad användning till bostäder för del av tomträtten Kymmendö 3.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Larisa Freivalds  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 269 29  
Växel 08-508 276 00  
nils.tunving@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Kymmendö 3, söder om Farsta Strands tunnelbanestation vid Brunskogsbacken. På fastigheten finns idag bland annat en enplans centrumbyggnad med en nedlagd matbutik. Bolaget planerar att riva byggnaden

och ersätta den med ett fem våningar högt punkthus inrymmande cirka 28 lägenheter med plats för förskola i bottenplan. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Tillskottsmark om cirka 350 kvm krävs från Stadens fastighet Farsta 2:1 för att få en gård till förskolan, samtidigt som kvartersmark från Kymmendö 3 planeras som allmän gångväg. Tillskottet av mark blir ca 175 kvm.

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

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

## **Bakgrund till markanvisningen**

AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Kymmendö 3 i Farsta Strand vid Brunskogsbacken. På fastigheten som omsluter ett litet torg finns idag en enplans centrumbyggnad med en nedlagd butik. Fastigheten inrymmer därutöver ytterligare en byggnad med Farstastrandkyrkan mm belägen på andra sidan torget. Bolaget planerar att riva byggnaden med den nedlagda butiken och ersätta den med ett fem våningar högt bostadshus med cirka 28 hyreslägenheter och en förskola. Torget framför kyrkan blir oförändrat och det föreslagna huset har sin entré mot torget. Parkeringen löses gemensamt för det nya och de omkringliggande fastigheterna genom att effektivisera parkeringsytorna på närliggande fastigheter.

Det aktuella området är idag planlagt för centrumändamål, dvs. lokaler för kommersiell-, kyrklig- eller föreningsverksamhet samt parkmark.

I stadsdelen Farsta Strand är cirka 58 % av lägenheterna hyresrätter och 42 % bostadsrätter. 19 % av lägenheterna är ettor, 21 % tvåor, 36 % treor och 23 % är fyror eller större.



Bild 1. Översiktsskarta med markanvisningsområdet



Bild 2. Ortofoto över området

### Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i det här ärendet. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Tillskottsmark om cirka 350 kvm överförs från Stadens fastighet Farsta 2:1 för att få en gård till förskolan, samtidigt som kvarteretsmark från Kymmendö 3 planeras som allmän gångväg. Tillskottet av mark blir ca 175 kvm.

Förslaget innehåller nybyggnad av cirka 28 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Marken upplåts med tomträtt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens 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. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och kvarteretsmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

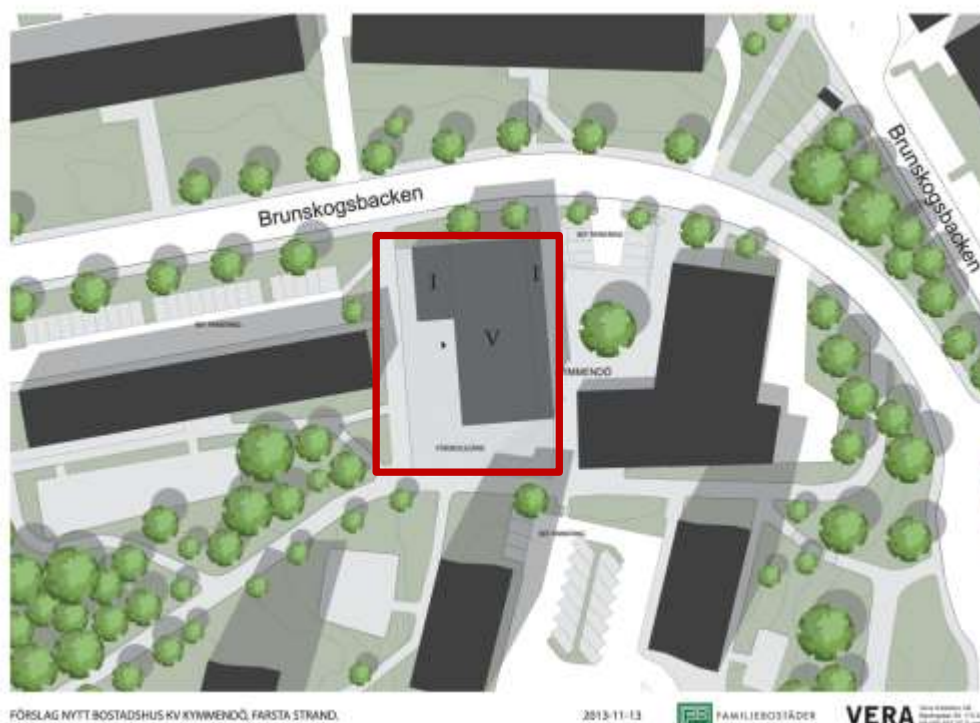


Bild 3. Karta över markanvisningsområdet



Bild 4. Föreslagen bebyggelse. Familjebostäder/VERA  
Arkitekter

## Planbeställning

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

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet är mindre än 10 mnkr. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan därmed tas på delegation av kontoret. Inga övriga kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggentreprenaden. Marken avses upplåtas med tomträtt. 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.

Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

### Lokaler

Projektet uppfyller Söderortsvisions mål med att tillgodose ytor för offentlig service då en förskola om fyra avdelningar skall inrymmas i bottenplanet.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och bedömt att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan för närområdet.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som tas i anspråk är mestadels hårdgjord yta. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen om eventuella förstärkningar av park- och naturmarken i närområdet i syfte att förbättra boendemiljön.

### 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### Påverkan på barn

Lokaler med en förskola om fyra avdelningar skall inrymmas i huset vilket kommer att bli ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i området.

## **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 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016.

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 ett välbehövligt tillskott av bostäder och förskolelokaler i ett bra kommunikationsläge på mark som till största del redan är ianspråktagen. Den föreslagna exploateringen sker utan att ytterligare investeringar krävs för staden avseende gatunätet eller annan teknisk infrastruktur. Parkeringsfrågan bör studeras under planprocessen och eventuellt lösas med garage.

## **Slut**