

Handläggare
Nils Tunving
08-508 269 29**Till**
Exploateringsnämnden
2014-04-03

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Dalarö 1, Väddö 1 och Farsta 2:1 (Sunneplan) i Farsta till AB Familjebostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Dalarö 1, Väddö 1 och Farsta 2:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och övriga avtal utifrån förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefRebecca Westring
Enhetschef

Sammanfattning

AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheterna Dalarö 1 och Väddö 1. Båda ligger längs Kristinehamngatan nära Farsta Centrum. Fastigheten Väddö 1 ligger vid Sunneplan och inrymmer idag bland annat en enplans butiksbyggnad. Bolaget planerar att riva butiksbyggnaden och bygga bostadshus. Tillskottsmark behövs från Stadens fastighet Farsta 2:1, Sunneplan. Marken är i huvudsak parkeringsplats och gata. Tillskottet av mark blir ca 3000 kvm.

Inom fastigheten Dalarö 1 planerar bolaget hus i 4-6 våningar. De totalt ca 130 lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Sunneplan är en del av ett viktigt gångstråk i Farsta och en upprustning av miljön möjliggörs i samband med projektet genom en tydligare torgbildning. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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.



Bild 1. Översiktskarta med markanvisningsområdena i blått

Bakgrund till markanvisningen

Fastigheten Väddö 1 ligger vid Sunneplan och inrymmer idag bland annat en enplans butiksbyggnad. Familjebostäder har tomträtt till fastigheten. Bolaget planerar att riva

butiksbyggnaden och bygga bostadshus med sammanlagt ca 90 lägenheter. Stadens fastighet Farsta 2:1 omfattar Sunneplan med en allmän parkeringsplats för 40 bilar samt lastgatan bakom butiksbyggnaden, även denna med allmänna parkeringsplatser, ca 25 st. Vaddö 1 är idag planlagt för bostäder och handelsändamål.

Fastigheten Dalarö 1 är upplåten till Familjebostäder och inrymmer bostäder. Inom fastigheten vill Familjebostäder bygga ytterligare ca 40 lägenheter. Husen föreslås bli 4-6 våningar.

Behovet av förskolelokaler är stort i Farsta men förutsättningarna för detta får studeras i planskedet.



Bild 2. Ortofoto över Sunneplan (Vaddö 1) och Dalarö 1.

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 3000 kvm överförs vid Sunneplan från Stadens fastighet Farsta 2:1 till tomträttsfastigheten Vaddö 1.

Inom fastigheten Dalarö 1 sker all nybebyggelse inom tomträttsfastigheten.

Förslaget innehåller nybyggnad av cirka 130 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Marken upplåts med tomträtt. Det finns ett skissförslag till utformning (bild 3). Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Parkeringsfrågan är inte utredd. Staden ställer höga krav på parkering i garage. Omfattande markparkering vid torg och gångstråk motverkar den urbana miljö som staden eftersträvar och som uppdraget för Tyngdpunkt Farsta förutsätter. 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 och övriga nödvändiga avtal med byggherren enligt detta utlåtande. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.



Bild 3. Familjebostäders bebyggelseförslag. Nybyggnad i gult och orange. Orange symboliserar något högre hus.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet uppskattas till mindre än 10 mnkr. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan därmed tas på delegation av kontoret. 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 samt det pågående arbetet med ett program för Tyngdpunkt Farsta. 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 samt inriktningen på Tyngdpunkt Farstaplaneringen.

Lokaler

Vid Sunneplan föreslås den låga centrumbyggnaden rivas och lokaler inrymmas i bottenplanet på den nya bostadsbebyggelsen.

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 vid Sunneplan är hårdgjord yta med enstaka mindre gatuträd. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen om eventuella förstärkningar av utemiljön i närområdet i syfte att förstärka boendekvalitéer.

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 höjdskillnader.

Påverkan på barn

Vid Sunneplan finns möjligheter att skapa en mer barnvänlig miljö än dagens bildominerade platser. Det blir också möjligt att trafikförsörja förskolelokaler som ligger väster om Sunneplan. Gården inom fastigheten Dalarö 1 blir mindre till följd av projektet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och 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.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga. Tidplanen kan påverkas av stadsbyggnadskontorets möjligheter att starta planprocessen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge på mark som redan är ianspråktagen. Parkeringsfrågan bör studeras under planprocessen och helst lösas med garage. Gångstråket över Sunneplan och förbi Hästhagsskolan är av stor betydelse och en tydligare platsbildning ökar Sunneplans attraktivitet.

Detaljplaneringen av de anvisade områdena kommer att ske i ett större sammanhang i samband med en översyn av Kristinehamnsgatan och gångstråket Sunneplan-Hästhagsskolan-Centrum inom ramen för Tyngdpunkt Farsta.

Slut