

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62**Till**
Exploateringsnämnden
2014-10-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 vid Kontoristvägen i Hökarängen till Mecon Bygg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 vid Kontoristvägen i Hökarängen till Mecon Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefRebecca Westring
Enhetschef

Sammanfattning

Mecon Bygg AB har tidigare (2011-10-20) fått markanvisning för 40 hyresrätter i ett flerbostadshus och 23 radhus i ett område mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen i Hökarängen. Radhusen ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Inom ramen för planarbetet finns möjlighet att utöka projektet. Det utökade förslaget består av två lamellhus med totalt ca 36 smålägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Området som föreslås anvisas till Bolaget omfattar cirka 1600 kvm och består av naturmark. Exploateringen kommer att ingå i det pågående planarbetet för Fagersjövägen (vid) Farsta 2:1, Dpl 2013-01456. Mecon Bygg AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6000 kr per ljus BTA.

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 inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 14,5 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-10-08 (dnr 2014-00886).

Bakgrund till markanvisningen

Mecon Bygg AB fick 2011-10-20 markanvisning för ett flerbostadshus med ca 40 hyreslägenheter samt 23 radhus på del av fastigheten Farsta 2:1 mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen. Planarbete har inletts (2014-01-09) för Fagersjövägen (vid Farsta 2:1, Dpl 2013-01456. Stadsbyggnadskontoret vill nu även studera förutsättningarna för bebyggelse utefter Kontoristvägen. Med anledning av detta ansöker nu Bolaget mark för ytterligare ca 36 lägenheter, med bostadsrätt, i anslutning till den tidigare markanvisningen.



- - - Ursprunglig markanvisning - - - Utökad markanvisning

Bolaget har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar om totalt 73 lägenheter. Ingen annan byggherre har sökt markanvisning på det föreslagna området.

För området gäller en stadsplan från 1946 enligt vilket det markanvisade området är avsett för park eller planterad allmän plats.

Markanvisning

Förslaget innehåller cirka 36 lägenheter i flerbostadshus.
Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Vid genomförandet kommer bolaget att bilda ett nytt bolag för denna del av projektet. Mecon Bygg AB och det nya bolaget ska vara solidariskt ansvariga för genomförandet.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Efter lagakraftvunnen detaljplan och fastighetsbildning ska bolaget förvärva marken för 6000 kronor per ljus BTA.

Parkeringstal för det pågående planarbetet är satt till ca 0,5 bilplatser/lägenhet och 2 cykelplatser/lägenhet. Parkering ska i huvudsak ordnas i underbyggt garage.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-10-08 (dnr 2014-00886).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå till följd av denna utökade markanvisning. 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget i samband med den tidigare markanvisningen. Projektet överensstämmer bl a med stadens mål att

- öka bostadsbyggandet, i synnerhet av smålägenheter. Den aktuella markanvisningen avser ca 36 lägenheter, i huvudsak ettor och tvåor.
- värna blandade upplåtelseformer. Den aktuella exploateringen avser ca 36 lägenheter med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att 83 % av lägenheterna i stadsdelen upplåts med hyresrätt (USK 2013).
- beakta behovet av cykelparkering. Per 100 kvm ljus BTA planeras 2 cykelplatser, varav minst hälften under tak.
- främja en levande stadsmiljö i hela staden. De nya lägenheterna ger ett välbehövligt tillskott i form av kundunderlag till handel och service i Hökarängen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som hittills har utretts är ekologiska spridningssamband. Under den fortsatta planprocessen ska dagvatten och grundvatten utredas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskapsvärden och kulturmiljö.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn och deras närmiljö.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Planarbetet startade under januari 2014 och kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i totalt cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017.

När genomförandeavtal ska träffas med exploatören fattas ett genomförandebeslut på delegation inom kontoret. Detta beräknas preliminärt ske andra kvartalet 2015.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av små bostadsrätter i stadsdelen.

Slut