

Handläggare
Kamilla Karlsson
08-508 266 34**Till**
Exploateringsnämnden
2015-11-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Bjurö 1 samt del av Farsta 2:1 i Farsta till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

AB Familjebostäder har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 300 hyresrätter varav minst 90 lägenheter i så kallade Stockholmshus på och i anslutning till egen tomträttsfastighet. Området som föreslås anvisas och upplåtas med tomträtt består i huvudsak av kvartersmark. Kontoret föreslår att Familjebostäder erhåller en markanvisning om ca 225 lägenheter för tomträtt och ca 75 lägenheter upplåts som bostadsrätter i ett senare skede till en bostadsrättsbyggare för att få ekonomi i projektet. Kontoret återkommer till nämnden med ett separat ärende för bostadsrätterna. En förskola på 4-6 avdelningar ska inrymmas inom området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 34
Växel 08-508 276 00
kamilla.karlsson@alingsas.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

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.

Exploateringskontoret är positivt till förslaget som ger ett tillskott av bostäder i ett läge med närhet till service, natur och spårbunden kollektivtrafik. Exploateringen kräver ny detaljplan. Projektets närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder har inkommit med en ansökan som möjliggör att 300 bostäder kan byggas, varav minst 90 lägenheter ska vara Stockholmshus. Kontoret föreslår att Familjebostäder erhåller en markanvisning om ca 225 lägenheter för tomträtt och ca 75 lägenheter upplåts som bostadsrätter i ett senare skede till en bostadsrättsbyggare.

Familjebostäder har idag tomträtt på fastigheten Bjurö 1 och intilliggande fastigheterna Marö 1-3.

Stockholmshuset är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplanprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra. Inom projektet Stockholmshuset ska ca 5000 nya hus byggstartas fram till och med 2020.

Stadsdelen har uttryckt behov av en förskola om 4-6 avdelningar inom området. Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva om bebyggelse är möjlig och avser att ta upp ett start-PM i stadsbyggnadsnämnden i december.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 14 markanvisningar om totalt 1811 lägenheter varav hälften är markanvisade i tyngdpunkt Farsta.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsedd för bostadsändamål och naturmark. Idag är området bebyggt med

hus om fem till sju våningar. Området är utpekad i tyngpunkt Farsta programmet som ett område för bebyggelseexploatering.

I stadsdelen Farsta Strand är cirka 58 % av lägenheterna hyresrätter och 42 % bostadsrätter. 18 % av lägenheterna är ettor, 23 % tvåor, 36 % treor och 23 % är fyror eller större. (Stockholms stads områdesfakta 2014)

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.



Bild 1. Föreslaget område för markanvisning



Bild 2. Ortofoto över området

Markanvisning och planbeställning

Förslaget innehåller nybyggnation av 300 lägenheter i flerbostadshus, varav minst 90 lägenheter ska vara Stockholmshusen. Kontoret föreslår att ca 225 av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och ca 75 lägenheter avses att i ett senare skede upplåtas till en bostadsrättsbyggare. Parkeringstal kommer att bestämmas i planprocessen. I området idag finns mestadels markparkeringar. En förutsättning för markanvisningen är att parkeringsbehovet kan lösas under mark.

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. Exploateringen kräver ny detaljplan. Projektets 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 till hyresrätter upplåts med tomträtt och marken till bostadsrätterna ska säljas.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftskostnaderna 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

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2015
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa minst 700 små, yteffektiva hyresrätter per år
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- bygga i goda kollektivtrafiklägen
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- satsa på attraktiva tyngpunkter

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Riskfrågan med buller från Magelungsvägen, bör studeras i ett tidigt skede. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskapskaraktär, fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, dagvatten samt yt- och grundvatten. Projektet bedöms inte heller påverkas av ökad och intensivare nederbörd, förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter eller kraftledning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken är huvudsakligen kvartersmark och mestadels ianspråktagen. Grönkompensationsåtgärder för den naturmark som tas i anspråk ska utredas under planarbetet i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning.

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

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

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. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Kontoret återkommer till exploateringsnämnden med ett separat ärende för bostadsrätterna.

Risker och osäkerheter

Inga större risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga. Bullerproblematiken från Magelungsvägen kan orsaka en lägre exploatering i området.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. 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 i ett kollektivtrafiknära läge på mark som till största delen redan är ianspråktagen.

Slut