

Handläggare
Kamilla Karlsson
08-508 266 34**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta Strand till JM AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till JM AB 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

JM AB söker markanvisning på del av fastigheten Farsta 2:1. Förslaget innehåller nybyggnation av åtta flerfamiljshus med ca 290 lägenheter där ca hälften ska upplåtas med bostadsrätt och ca hälften med hyresrätt. Parkering löses genom garage under byggnaderna. Marken avses delvis säljas till byggherren och delvis upplåtas med tomträtt. Exploateringen beräknas ge ett överskott till staden.

Projektet innebär att parkmark som är svår att använda för rekreatiönsändamål tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom vilken bostadsrätter ska upplåtas för 8500 kr per kvadratmeter ljus BTA. Mark där hyresrätter ska uppföras avses upplåtas med tomträtt.

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

Bakgrund till markanvisningen

JM AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse om ca 290 lägenheter i stadsdelen Farsta Strand, vid Ågesta Broväg. Kontoret har valt att direktanvisa marken då ingen annan byggherre har sökt om anvisning på denna plats.

Bolaget har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 384 lägenheter inom Stockholm stad

För området gäller en detaljplan enligt vilken berörd del av fastigheten är avsedd för parkändamål. Bolagets markanvisningsansökan innebär att byggnader uppförs på båda sidor om Ågesta Broväg vilket bidrar till en mer urban struktur.

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett programförslag för Farsta som konkretiserar hur Farsta kan utvecklas till en tyngdpunkt - en komplett, modern och promenadvänlig stadsdel. Programförslaget var på samråd 20 maj – 7 september 2015. Stadsbyggnadsnämnden godkände den 10 december 2015 redovisningen av programsamrådet och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att uträtta en godkännandehandling i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Beslut om godkännande förväntas under våren 2016. Programförslaget utgår från fyra strategier: skapa urbana stråk, vänd Farsta mot sjöarna, utveckla Farsta centrum och Farstråket. Markanvisningsområdet är utpekad i programmet som ett område för bebyggelse-exploatering. Den aktuella markanvisningen är förenlig med programförslaget.

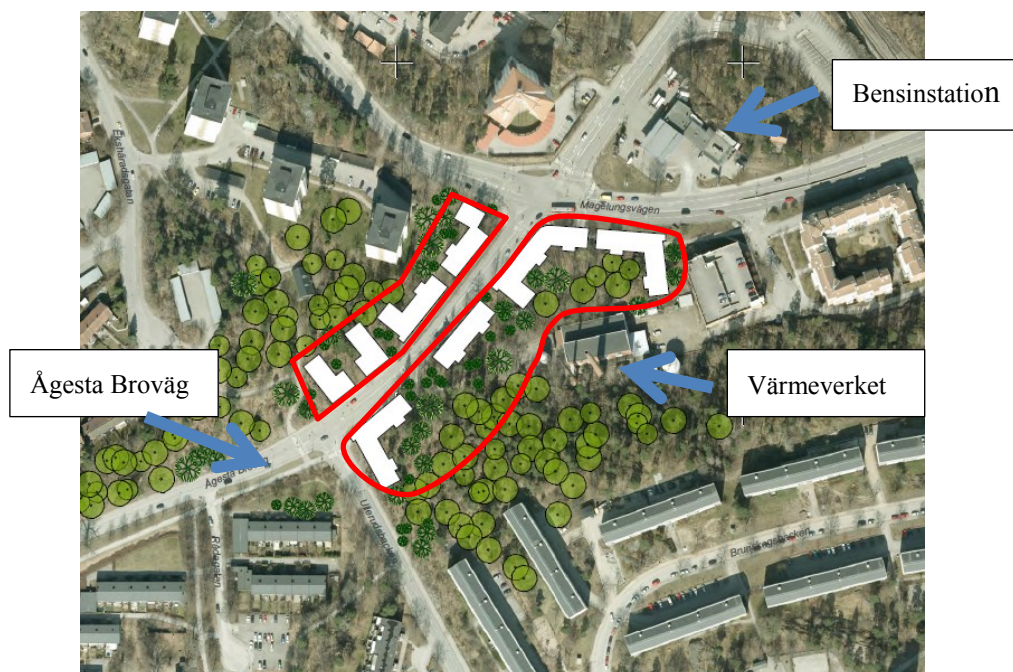
Farsta värmeverk ligger i direkt anslutning till det markområde som föreslås anvisas. Det finns inga restriktioner på avstånd till värmeverket. Miljöförvaltningen inom Stockholm stad bedömer

att det är liten risk för störningar till föreslagna bostäder och att det inte ska utgöra något problem.

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)

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 290 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med delvis hyresrätt och delvis bostadsrätt.



Markanvisningsområdet i ungefärligt läge

Skisserna i ovanstående illustration 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. Parkering anordnas inom kvartersmark under mark.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-09-16 (dnr E2015-01090).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare 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.

Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom vilken bostadsrätter ska upplåtas för 8500 kr per kvadratmeter ljus BTA. Mark där hyresrätter ska uppföras avses upplåtas med tomträtt. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. 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

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016, varav minst hälften ska vara hyresrätter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- satsa på attraktiva tyngpunkter

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Bebyggelsens placering har tagit hänsyn till skyddsavståndet till Fortums värmeverk och bensinstationen på andra sidan Magelungsvägen.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Magelungsvägen och Ågesta Broväg.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen om eventuella förstärkningar av park- och naturmarken i närheten 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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn.

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 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Vägreservatet som finns utmed Magelungsvägen får utredas vidare.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som båda ställer sig positiva till utbyggnadsförslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet stämmer väl överens med stadens riktlinjer och mål och har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Projektet är även förenligt med Tyngdpunkt Farsta programmet.

Slut