

Handläggare
Edwin Björkefall
08-508 266 37

Till
Exploateringsnämnden
2016-09-22

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Dillö 2 och 3 i Farsta till Fastighets AB Erik Dahl och Togo Danielsson Byggnads AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Dillö 2 till Fastighets AB Erik Dahl och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Dillö 3 till Togo Danielsson Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 37
Växel 08-508 276 00
edwin.bjorkefall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Planarbete för nya bostäder pågår för området Nykroppagatan i Farsta. Inom projektområdet har AB Familjebostäder i juni 2013 fått en markanvisning omfattande ca 80 lägenheter och Svenska hem i Bromma i juni 2016 fått en markanvisning omfattande ca 60-70 lägenheter. Området som ingår i projektet föreslås genom denna markanvisning utökas till att även omfatta fastigheterna Dillö 2 och 3 intill Ölmevägen, söder om Nykroppagatan i Farsta.

Fastighets AB Erik Dahl har en befintlig tomträtt på fastigheten Dillö 2 och Togo Danielsson Byggnads AB har en befintlig tomträtt på fastigheten Dillö 3. Fastighets AB Erik Dahl och Togo Danielsson Byggnads AB, nedan kallat bolagen, har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 30 hyreslägenheter vardera inom deras befintliga tomträtter.

Det område som föreslås markanvisas till bolagen omfattar totalt ca 1 200 kvm och består i dagsläget av kvartersmark inom de befintliga tomträtterna på Dillö 2 och 3. Marken avses även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Det föreslagna området ingår i planprogrammet för Tyngdpunkt Farsta, inom vilket föreslås en utveckling av stadsdelen. Den föreslagna platsen utpekas för ny bebyggelse i planprogrammet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för den aktuella exploateringen bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 0,5 mnkr. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnation av husen.

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

Exploateringskontoret bedömer att den aktuella exploateringen bidrar med ett välbehövligt tillskott av hyresrätter. Dillö 2 och 3 har i dagsläget ett överskott på parkeringsplatser inom kvartersmark och har även bättre topografiska förutsättningar för att anlägga ett undermarksgarage än marken anvisad för övriga

exploateringar inom projektet Nykroppagatan. Den aktuella exploateringen möjliggör därför en för projektet Nykroppagatan gemensam parkeringslösning förlagd till Dillö 2 och 3 genom exempelvis parkeringsköp från övriga byggherrar.

Bakgrund till markanvisningen

Bolagen har inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 30 lägenheter vardera på sina befintliga tomträtter på Dillö 2 och 3 intill Ölmevägen i stadsdelen Farsta.

Fastighets AB Erik Dahl AB var verksamt inom bostadsbyggande under namnet Byggnadsfirma Erik Dahl AB från 1930-talet till slutet på 1970-talet då byggverksamheten avvecklades. Därefter har bolaget huvudsakligen inriktat sig på fastighetsförvaltning. Bolaget har två registrerade fastighetsinnehav. Utöver fastigheten Dillö 2 har bolaget även fastigheten Självporträttet 4, belägen i Johanneshov och upplåten med äganderätt.

Togo Danielsson Byggnads AB har en lång historik av projektutveckling och förvaltning. Bolaget startades 1937 och har sedan dess uppfört ett hundratal hus i Stockholmsområdet. Några av de projekt de arbetar, eller har arbetat med, är kv. Rasten i Solna, energiåtervinningsprojekt i kv. Dillö i Farsta och gårdsupprustning av kv. Skruven 7. Bolaget utför även mindre omfattande uppdrag för egen och andra bolags räkning.

För området gäller en stadsplan från 1960 (5483) enligt vilken fastigheterna är avsedda för bostadsändamål.

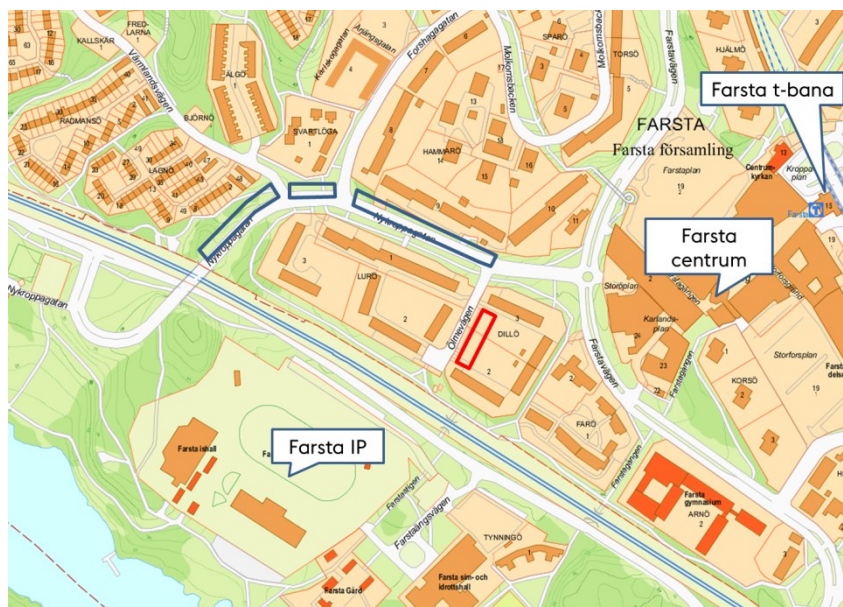


Bild 1. Översiktskarta med markanvisningsområdet utmarkerat med rött. De till AB Familjebostäder och Svenska hem i Bromma tidigare markanvisade områdena är utmarkerade med blått. Ölmevägen är en tvärgata till Nykroppagatan.

Den omkringliggande bebyggelsen är uppförd mellan 1955 och 1965 och utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i lameller.

I Farsta utgör 10 % av bostäderna småhus och 90 % av bostäderna är i flerbostadshus. Ägarfördelningen är 37 % hyresrätter inom allmännyttan, 12 % övriga hyresrätter och 51 % bostadsrätter sett till det totala bostadsbeståndet. Storleksfördelningen är 13 % ettor, 19 % tvåor, 42 % treor, 17 % fyror och 10 % femmor och större (Statistikomstockholm.se, 2014).

Under de tre senaste åren har 12 markanvisningar lämnats i stadsdelen Farsta.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende vad gäller markanvisning för bostäder på fastigheterna Dillö 2 och 3. AB Familjebostäder och Svenska hem i Bromma har sedan tidigare markanvisningar inom projektområdet (2013-06-13, respektive 2016-06-09). Inriktningsbeslut för projektet togs 2016-06-09. Den aktuella exploateringen bedöms inte påverka projektets ekonomi varför ett reviderat inriktningsbeslut inte behövs.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2013-06-13 och förväntas fatta beslut om att utöka detaljplaneområdet till att även omfatta Dillö 2 och 3 i september 2016. Stadsbyggnadsnämnden har även godkänt ett planprogram för Tyngdpunkt Farsta 2016-06-16.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

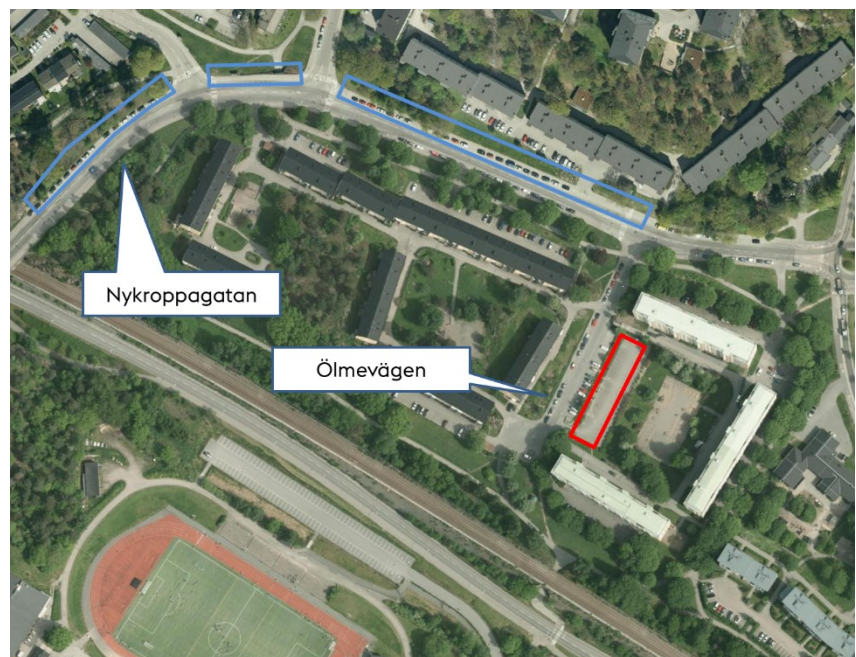


Bild 2. Ortofoto med markanvisningsområdet utmarkerat i rött. De till AB Familjebostäder och Svenska hem i Bromma tidigare markanvisade områdena är utmarkerade med blått.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt till bolagen till bostadsavgäld. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Bostäderna ska uppföras som ett sammanhållet projekt av bolagen. Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmarken och i första hand i undermarks garage.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med vart och ett av bygherrarna enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ett inriktningsbeslut är taget för projektet i juni 2016 (dnr E2016-01551). Stadens utgifter i den aktuella exploateringen bedöms ej påverka projektets totala ekonomi varför ett reviderat inriktningsbeslut ej bedöms behövas.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet överensstämmer med stadens mål om att:

- Verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.
- Markanvisa 8 000 lägenheter under 2016.
- Markanvisa minst 4 000 hyresrätter under 2016.
- Främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter.
- Satsa på attraktiva tyngdpunkter.
- Gynna en mångfald av upplåtelseformer.
- Bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser ca 60 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2 834 lägenheter i hyresrätt samt 2 923 lägenheter i bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av

bebyggelsen är buller från Magelungsvägen, järnvägen och Nykroppagatan, samt dagvattenhantering.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön i Farsta.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken för den aktuella exploateringen utgörs huvudsakligen av hårdgjord yta som i dagsläget utgör markparkering. Grönytekompensation bedöms därför ej vara nödvändig för denna exploatering.

Energihushållning

Bolagen 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Innergården på kv. Dillö utgör i dagsläget ett populärt vistelserum bland barn i området. Genom den aktuella exploateringen inramas innergården på ett tydligare sätt än idag vilket kan bidra till en tryggare gårdsmiljö. Genom att dagens markparkering delvis ersätts med undermarksparkering minskar även biltrafiken inom kvarteret, vilket ökar tryggheten för lekande barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst inom Tyngdpunkt Farsta-programmet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 11 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina byggstartar till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kring årsskiftet 2016/2017.

Risker och osäkerheter

Den för exploateringen aktuella platsen ligger inom ett bullerstört område varför buller utgör en fråga som behöver studeras noggrant under planprocessen. Platsen är även belägen i närheten av järnväg. Avståndet mellan den planerade bebyggelsen och järnvägen överstiger dock 50 meter, varför bedömningen görs att ingen vidare riskutredning är nödvändig. I övrigt bedöms inga risker föreligga på platsen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Farsta stadsdelsförvaltning, vilka ställer sig positiva till förslaget.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att de har behov av en gruppbostad med tillhörande gemensamhetsutrymmen enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherrarna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen inom ramen för Tyngdpunkt Farsta. Närheten till Farsta centrum och kollektivtrafik ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende. Genom att utöka projektområdet för Nykroppagatan till att även innefatta fastigheterna Dillö 2 och 3 möjliggörs även en gemensam lösning för det tillkommande parkeringsbehovet inom projektområdet. En samlokalisering av parkering inom Dillö 2 och 3 för de

markanvisade byggherrarna inom projektområdet skulle bidra med en yteffektiv markanvändning i enlighet med Tyngdpunkt Farsta.

Slut