



## EXPLOATERINGS KONTORET

2007-11-13  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR E2007-513-02050

Nils Tunving  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 269 29  
nils.tunving@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-12-13

### **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 vid Värmlandsvägen i Farsta till Svenska Hem i Bromma Mark AB.**

#### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 till Svenska Hem i Bromma Mark AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

#### **Sammanfattning**

Svenska Hem i Bromma Mark AB har sökt markanvisning för ca 30 lägenheter i låga flerbostadshus i stadsdelen Farsta, fördelat på två markområden längs Värmlandsvägen.

Bolaget ska förvärva marken för 4900 kr/kvm ljus BTA. Staden flyttar en fjärrvärmeledning inom det ena markområdet. För övrigt förutses inga större kostnader för kommunala anläggningar. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Expertrådet har godkänt ärendet 2007-11-07.

## **Bakgrund**

Svenska Hem i Bromma Mark AB (nedan kallad Svenska Hem) har sökt markanvisning för ca 30 lägenheter i stadsdelen Farsta, fördelat på två markområden längs Värmlandsvägen.

För en del av marken gäller en detaljplan som föreskriver parkändamål, medan en del av marken inte är planlagd. Stadsbyggnadskontorets strategiska avdelning har studerat förutsättningarna för ett naturreservat i Fagersjöskogen. De nu aktuella markområdena var inte tänkta att ingå i ett eventuellt naturreservat.

## **Tidigare beslut**

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen av ärendet. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggningen men stadsbyggnadskontoret deltar i arbetet.

Tidigare har SMÅA ansökt om markanvisning för ett mer omfattande markområde för småhus på berget bakom det aktuella området vid Rottnerosbacken. Gatu- och fastighetsnämnden avslog 2004-06-15 ansökan eftersom påverkan på Fagersjöskogen bedömdes som alltför stor. Det aktuella förslaget är avsevärt mindre.

## **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnad av 30 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget planerar att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget (bilaga 1) visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Denna del av Farsta består uteslutande av småhus. De låga flerfamiljshus i tre plan som Svenska Hem föreslår smälter väl in i miljön samtidigt som en annan boendeform erbjuds i området.

## **Förslag till markanvisning**

Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Svenska Hem köper marken av staden efter direktanvisning av marken. Boendeparkeringen kan lösas genom markparkering, bland annat genom att en allmän parkering längs Värmlandsvägen tas i anspråk för nybebyggelsen vid Rottnerosbacken. Den allmänna parkeringen byggdes ursprungligen för en affär som inte varit i bruk på

många år, byggnaden är idag lager och kontor med parkering inom den egna fastigheten.

Expertrådet har godkänt ärendet den 7 november 2007 (dnr E07-384-1096).

## **Konsekvenser**

### **-Ekonomi**

Bolaget ska förvärva marken för 4900 kr/kvm ljus BTA. Beloppet indexuppräknas enligt kontorets mall. Bolaget har undertecknat förslaget till markanvisningsavtal. Staden flyttar en fjärrvärmeledning inom det ena markområdet och anlägger en mindre gångstig. För övrigt förutses inga större kostnader för kommunala anläggningar. Byggherren betalar plankostnader och VA-anslutning.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk för byggherrens del av projekteringen tar Bolaget. Stadens risk för förgävesprojektering står vi själva för. Stadens utgifter i projektet bedöms inte större än att inriktnings- och genomförandebeslut kan tas av kontoret i enlighet med gällande delegation.

### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på miljön.

Den aktuella marken är i huvudsak ängsmark. Bostäderna placeras i utkanten av ängen och lägenheterna får endast en uteplats mot ängen och skogen. Den inre delen av ängen förblir därmed park. Ängen är en entré till Fagersjöskogen och bebyggelsen placeras så att den gångstig som anläggs längs skogsbrynet upprätthåller denna funktion. Gångstigen (se bilaga 1) leder ut till en kuperad naturstig i Fagersjöskogen och bör utformas som en enkel grusad stig utan gängse krav på tillgänglighet.

### **-Måluppfyllelse**

Projektet blir en del av de 15 000 lägenheter som planeras under innevarande mandatperiod.

#### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en viss påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

#### **-Påverkan på barn**

Ängen och skogen vid Rottnerosbacken används för lek. Exploateringen sker i kanten av ängen och de inre delarna kommer även fortsättningsvis att kunna användas för lek.

Upplevelsen av trygghet längs Värmlandsvägen kommer att öka eftersom husen vänder sig mot Värmlandsvägen och Rottnerosbacken. De flesta befintliga radhusen vänder sig bort från Värmlandsvägen.

### **Genomförande och tidsplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2010 och första inflyttning till år 2011. Stadsbyggnadskontoret har för närvarande inte kapacitet att starta en planprocess vilket gör tidsplanen osäker.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen. Genomförandebeslut kommer kontoret att kunna fatta på delegation.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Radhusområdet längs Värmlandsvägen kan med fördel kompletteras med dessa låga flerbostadshus för att erbjuda en annan boendeform.

Parkeringsstalet är 1,0 parkeringsplatser per lägenhet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt att påbörja utredningsarbetet.

### **Slut**