



Margareta Catasús
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-05-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Perstorp1-och studentbostäder inom del av Farsta 2:1 i Farsta till AB Familjebostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och studentbostäder inom fastigheterna Perstorp 1 och del av Farsta 2:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

AB Familjebostäder söker markanvisning vid Farsta sjukhem i Farsta. På fastigheten Perstorp 1 finns idag f.d. Farsta sjukhem som innehas med tomträtt av Familjebostäder och avses bebyggas med bostäder. På del av Farsta 2:1 förslås ca 80 studentlägenheter. Kontoret avser också att tillsammans med Farsta stadsdelsförvaltning utreda möjligheten att på sikt bygga ut den befintliga förskolan till åtta avdelningar från dagens fyra avdelningar. I området finns sedan tidigare ett antal bostadshus i Stockholms hems ägo, vilka kommer att överföras till

Familjebostäder. Marken avses upplåtas med tomträtt. 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 4,5 mnkr.

I december 2011 anvisades mark i områdets norra del till Byggnadsfirman Viktor Hanson och Stockholms hem för ca 150 lägenheter. Familjebostäder ska överta Stockholms hems del. Exploateringen kräver ny detaljplan. En gemensam detaljplan föreslås tas fram för de båda markanvisningarna. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

I december 2011 köpte Familjebostäder Farsta sjukhem i Farsta av Micasa och därefter har verksamheten successivt avvecklats och byggnaderna ska rivas. Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 375 hyreslägenheter och cirka 80 studentlägenheter. Huvuddelen av de nya bostäderna ska byggas på fastigheten Perstorp 1 (Farsta sjukhem). Studentlägenheterna byggs på del av Farsta 2:1.



 Markanvisning

 Tidigare markanvisat till Viktor Hansson och Stockholms hem. Stockholms hems markanvisning övertas av Familjebostäder.

Familjebostäder har under de senaste tre åren fått 8 markanvisningar om totalt 336 lägenheter.

För området gäller en detaljplan från 1965 enligt vilken fastigheterna är avsedda för allmänt ändamål (sjukhemmet), barndaghem och park. De befintliga bostäderna i området består av cirka 275 hyresrätter och ett sextiotal bostadsrätter.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 375 lägenheter och ca 80 studentlägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

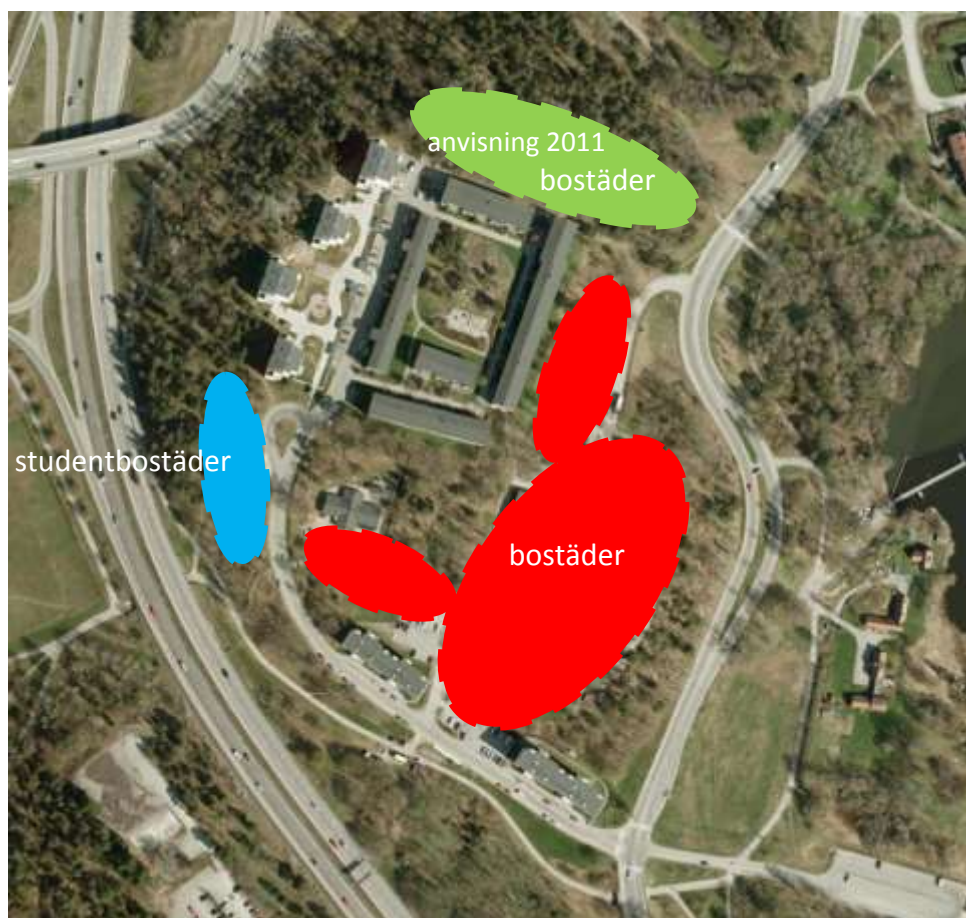
Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken upplåts med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt. Parkering anordnas inom kvartersmark, över och under mark.

Kontoret avser också att tillsammans med Farsta stadsdelsförvaltning utreda möjligheten att bygga ut den befintliga förskolan från fyra till åtta avdelningar alternativt riva den befintliga förskolan och bygga en ny.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. I december 2011 anvisades mark i områdets norra del till Byggnadsfirman Viktor Hanson och Stockholmshem för ca 150 lägenheter. Familjebostäder ska överta Stockholmshems del. Exploateringarna kräver ny detaljplan. I ett första skede föreslås en gemensam planprocess för båda markanvisningarna. 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.

Marken 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.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att projektet inte medför några större ekonomiska risker och att stadens investeringar kan inrymmas i budgeten.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Bostadsbebyggelse

Denna markanvisning är en del av stadens mål att bygga 4 000 lgh/år och att markanvisa minst 300 studentlägenheter under 2013. Staden ska också planera för ökat cyklande och kommer att beakta behovet av cykelparkering.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Nynäsvägen, hantering av dagvatten inom kvartersmark samt en fornlämning väster om den föreslagna bebyggelsen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, kultur miljö och hydrologi. Risk för markföroreningar bedöms vara liten och det finns inga verksamheter i närområdet som kräver skyddsavstånd.

Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I planarbetet ska frågan om kompensation för exploatering på grönmark utredas vidare liksom stadens mål att plantera ett träd per lägenhet.

Energiushållning

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

Påverkan på barn

Behovet av förskolor, lekplatser och grönytor kommer att beaktas i planeringen. Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på 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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Kontoret ser inga större risker eller osäkerheter i detta projekt.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat 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, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Slut