

Handläggare
Johan Rapping
08-508 266 98**Till**
Exploateringsnämnden
2016-08-25

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Fagersjö till AB Familjebostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av Farsta 2:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

AB Familjebostäder har ansökt om markanvisning för att uppföra ett punkthus om 50 lägenheter samt lokaler mot Havsörnsvägen i markplan inom mark som delvis ägs av staden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva tillskottsmarken för 5200 kr per kvm ljus BTA för bostadsändamål och 1200 kr per kvm ljus BTA för lokaländamål.

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. 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 och natur.

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

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder avser att inom de av bolaget ägda fastigheterna Mätipinnen 1 och 2 uppföra totalt ca 100 hyreslägenheter i två punkthus, bygga om ett befintligt garage i bottenplan till smålägenheter och anlägga ett nytt garage. Då det föreslagna norra punkthuset är placerat delvis inom stadens mark på fastigheten Farsta 2:1 krävs ett markförvärv och en markanvisning blir därför aktuell. Det norra punkthuset föreslås vara i 10 våningar med cirka 50 lägenheter. Eftersom fastigheterna Mätipinnen 1 och 2 ägs av Familjebostäder ska tillskottsmarken överlåtas till bolaget.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 25 markanvisningar om totalt 3000 lägenheter varav cirka hälften är markanvisade i programområdet för tyngdpunkt Farsta.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för bostadsändamål samt parkmark. Områdets närhet är bebyggt med ett antal punkthus samt en livsmedelsaffär (Lidl).

I stadsdelen Fagersjö är ca 82 % av lägenheterna hyresrätter och 18 % bostadsrätter. 24 % av lägenheterna är ettor, 29 % tvåor, 25 % treor och 22 % är fyror eller större.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende i exploateringsnämnden. Start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 15:e november 2015.

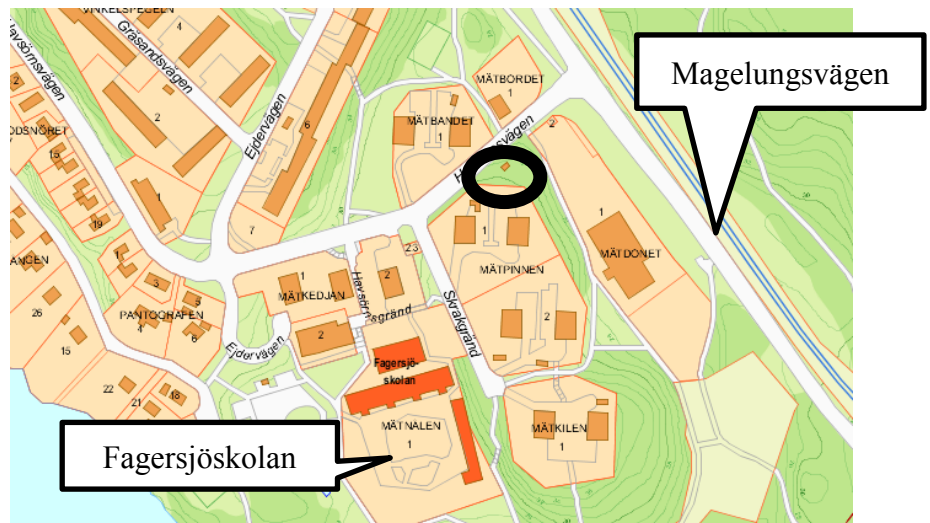


Bild 1. Föreslaget område för markanvisning markerat med svart oval



Bild 2. Ortofoto över området, markanvisningsområdet markerat med röd oval

Markanvisning

Genom markanvisningen möjliggörs nybyggnation av cirka 50 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkeringstal kommer att bestämmas i planprocessen. I området finns idag mestadels markparkeringar. En förutsättning för markanvisningen är att parkeringsbehovet

ska lösas under mark för att bostadsgårdarna ska kunna utvecklas. Tillgång till friytor är begränsad då området är kuperat.

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 och arbetet för detta har påbörjats. Projektets innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-08-18 (dnr E2016-00758).

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 tillskottsmarken för 5200 kr per kvm ljus BTA för bostadsändamål och 1200 kr per kvm ljus BTA för lokaländamål.

Inga kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftskostnaderna för staden påverkas inte. Nödvändig flytt av busskur och nätstation ombesörjs av bolaget. 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens mål om ökat bostadsbyggande. Denna markanvisning är en del av stadens mål att markanvisa 8000 lägenheter år 2016 varav hälften till hyresrätter.

Miljö

Projektet innebär exploatering i en kuperad skogsmiljö. I planprocessen ska utredas om delar av skogsmiljön kan bevaras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har 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.

Risker och osäkerheter

Inga större risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga. En svårighet som behöver lösas är parkeringen i området då terrängen är kuperad.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder på mark som till största delen redan är ianspråktagen. Viktigt är att parkering sker under mark för att inte ta bostadsgårdarna i anspråk.

Slut