

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12**Till**
Exploateringsnämnden
2016-10-20

Markanvisning för parkeringshus inom fastigheten Farsta 2:1 i Farsta Strand till Stockholm Parkering AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringshus inom fastigheten Farsta 2:1 till Stockholm Parkering 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
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Denna markanvisning är en del av ett större projekt där nya bostäder planeras längs med Nordmarksvägen, Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta Strand. Projektet innefattar cirka 225 hyresrätter varav minst 90 lägenheter i så kallade Stockholmshus som exploateringsnämnden anvisade till Familjebostäder i november 2015. Projektet innefattar även cirka 145-175 bostadsrätter som kontoret avser att återkomma med till

exploateringsnämnden i ett separat ärende under hösten 2016. Kontoret eftersträvar att hela projektet ska kunna finansiera ombyggnaden av berörd del av Magelungsvägen i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta. Magelungsvägen ska få en ny utformning som ger den mindre karaktär av genomfartsgata och mer som stadsgata.

Stockholm Parkering AB föreslås få en markanvisning för att uppföra ett parkeringshus på en befintlig infartsparkering vid Farsta Strand pendeltåg och tunnelbana. Det aktuella markområdet är upplåtet med arrende sedan år 2005 till Stockholm Parkering AB. Parkeringshuset möjliggör parkeringsköp för de kommande bostäderna, samt besöks- och infartsparkering. Parkeringshuset kan tillgodose både Familjebostäders och de tilltänkta bostadsrätternas parkeringsbehov. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostadsparkering är idag 1200 kr per bilplats och år och för infartsparkering 10 kr per plats per år.

Inriktningsbeslut för projektet tas i samband med kommande markanvisning för bostadsrätterna.

Ett detaljplanearbete har påbörjats för området. Bolaget kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet.

Bakgrund till markanvisningen

I november 2015 anvisade exploateringsnämnden mark till Familjebostäder för att uppföra cirka 225 hyresrätter varav minst 90 lägenheter i så kallade Stockholmshus på och i anslutning till befintlig tomträttsfastighet Marö 1-3 samt intilliggande fastigheten Bjurö 1. Kontoret föreslog då att cirka 75 lägenheter skulle upplåtas med bostadsrätt inom samma område i ett senare skede för att få ekonomi i projektet. Kontoret avser att återkomma till nämnden med ett separat ärende för de resterande 75 bostadsrätterna under hösten 2016. Därutöver avser kontoret att markanvisa ytterligare cirka 75-100 bostadsrätter under hösten 2016. För att kunna finansiera ombyggnaden av berörd del av Magelungsvägen behöver mark säljas i detta projekt.

En förutsättning för markanvisningen i november 2015 var att parkeringsbehovet kunde lösas under mark. I enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta har även alternativa parkeringslösningar undersökts. Programmet föreslår att det i vissa fall kan vara aktuellt med samlade parkeringsgarage som

medger parkeringsköp för de enskilda bostadsföretagen. En sådan lösning underlättar byggandet på tomter av begränsad storlek, håller nere kostnaderna samt är en yteffektiv lösning.

Stockholm Parkering AB föreslås få en markanvisning för att uppföra ett parkeringshus på den befintliga infartsparkeringen vid Farsta Strand pendeltåg och tunnelbana. Det aktuella markområdet är upplåtet med arrende sedan år 2005 till bolaget. Parkeringshuset möjliggör parkeringsköp för de nya bostäderna, samt viss del besöks- och infartsparkering. Parkeringsgaraget avser att lösa parkeringsbehovet för Familjebostäder och för ytterligare två bostadsrättsbyggare som kontoret avser att markanvisa till under hösten 2016.

Kontoret eftersträvar att hela projektet ska kunna finansiera ombyggnaden av berörd del av Magelungsvägen i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta. Programmet föreslår att Magelungsvägen ska få en ny utformning, som ger den mindre karaktär av genomfartsgata och mer som stadsgata. Det innebär att gatan ska kantas av bebyggelse och få en ny sektion med generösa gång- och cykelytor, trädplanteringar och minskade körfält. I linje med stadens övergripande ambition ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras.

Investeringsbeslut för projektet tas i nästa nämndärende.



Bild 1. Översiktsskarta över område med tidigare markanvisade hyresrätter samt tillkommande bostadsrätter



Bild 2. Översiktskarta med markanvisningsområdet för parkeringsgaraget

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Familjebostäder 2015-11-12.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-11-09.

Markanvisning

Inom del av fastigheten Farsta 2:1 föreslås mark anvisas till Stockholm Parkering AB för uppförande av parkeringshus. Parkeringshuset ska dels innehålla infartsparkering samt besöksparkering men också möjliggöra parkeringsköp för redan markanvisade lägenheter till Familjebostäder och för ytterligare två bostadsrättsbyggare som kontoret avser att markanvisa till under hösten 2016. Tomträttsavgälden för bostadsparkering är idag 1200 kr per bilplats och år och för infartsparkering 10 kr per plats per år.



Bild 2. Ortofot med föreslaget område för markanvisning

Exploateringsens 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Ett detaljplanearbete har påbörjats för området. Bolaget kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostadsparkering är idag 1200 kr per bilplats och år och för infartsparkering 10 kr per plats per år.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret kommer att redovisa de ekonomiska förutsättningarna för hela projektet i nästa nämndärende.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskapskaraktär, fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, dagvatten samt yt- och grundvatten. Projektet bedöms inte heller påverkas av ökad och mer intensiv nederbörd, förhöjda vattennivåer, miljöfarliga verksamheter eller kraftledning. Eventuell förekomst av markföroreningar kommer att utredas under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det aktuella området i denna markanvisning består enbart av redan ianspråktagen mark, därmed är det inte aktuellt med någon grönkompensation.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ge några negativa konsekvenser för barn i området.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret överväger att dela upp projektet i två detaljplaner.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med den första detaljplanen där parkeringshuset ingår kommer att pågå i ytterligare knappt ett år. Mot bakgrund av detta planerar Stockholm Parkering AB sin byggstart till år 2017 och anläggningen beräknas vara färdigställd till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Stockholm Parkering AB ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under hösten 2017.

Risker och osäkerheter

Det föreslagna parkeringshuset ligger relativt långt från vissa av de planerade bostäderna. I planprocessen kommer kontoret att bevaka att parkering för rörelsehindrade för de nya bostäderna placeras enligt stadens riktlinjer, dvs. inom 10 m från entré. Det föreslagna markområdet ligger nära tunnelbane- och pendeltågsspår vilket kräver aktsamhet under byggnationen. Projektets tidplan kan komma att justeras beroende på planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Att uppföra ett parkeringshus på mark som idag utnyttjas som infartsparkering är ett bra sätt att utnyttja mark som är svårbebyggd då området ligger omringat av en bensinstation, tunnelbane- och pendeltågsspår samt två vägar. Parkeringshuset bidrar även till en hållbar parkeringssituation i området och möjliggör ny bostadsbebyggelse.

Slut