

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Larsboda till AB Familjebostäder och ByggVesta AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Farsta 2:1 till AB Familjebostäder och ByggVesta 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
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 12
Växel 08-508 276 00
therese.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

AB Familjebostäder tillsammans med ByggVesta AB föreslås få markanvisning för hyresrätter innehållande två tredjedelar av ca 250-350 bostäder i stadsdelen Larsboda i Farsta. En tredjedel av de ca 250-350 bostäderna föreslås anvisas till en aktör som bygger bostadsrätter i ett senare skede.

AB Familjebostäder och ByggVesta AB, nedan gemensamt kallade Bolagen, har presenterat ett samverkansprojekt i syfte att möjliggöra för lägre hyresnivåer. Bolagen har förbundit sig till att hyresrätterna ska upplåtas till en hyresnivå som föreskrivs för att erhålla statligt investeringsstöd. Bolagen har därmed förbundit sig till att normhyran per kvadratmeter boarea per år inte får överstiga 1 550 kr.

Stadens utgifter i projektet bedöms överstiga 10 mnkr. Kontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden med ett separat ärende med en markanvisning för bostadsrätter och inriktningsbeslut för hela projektet. Kontoret bedömer i det här tidiga skedet att exploateringen ger ett överskott till staden. Marken för hyresrätterna avses upplåtas med tomträtt.

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

Kontoret är positivt till projektet som är förenligt med stadens mål med att markanvisa bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader.

Bakgrund till markanvisningen

Bolagen har inkommit med en gemensam ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse vid Filipstadsbacken i stadsdelen Larsboda i Farsta. Kontoret föreslår att Bolagen erhåller markanvisning om två tredjedelar av ca 250-350 bostäder och att en tredjedel av de ca 250-350 bostäderna ska anvisas till en aktör som bygger bostadsrätter i ett senare skede.

Kontoret har valt att direktanvisa marken till Bolagen då det är förenligt med stadens mål att markanvisa bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader. Bolagen har ingått en avsiktsförklaring i vilken ingår att Bolagen gemensamt ska driva ett projekt på den föreslagna platsen i syfte att möjliggöra för lägre hyresnivåer. Bolagen har förbundit sig till att hyresrätterna ska upplåtas till en hyresnivå som föreskrivs för att erhålla statligt investeringsstöd. Bolagen har därmed förbundit sig till att normhyran per kvadratmeter boarea per år inte får överstiga 1 550 kr. Bolagen möjliggör de låga hyresnivåerna genom att planera för yteffektiva lägenheter och hus samt att Bolagen gynnas av att dela erfarenheter.

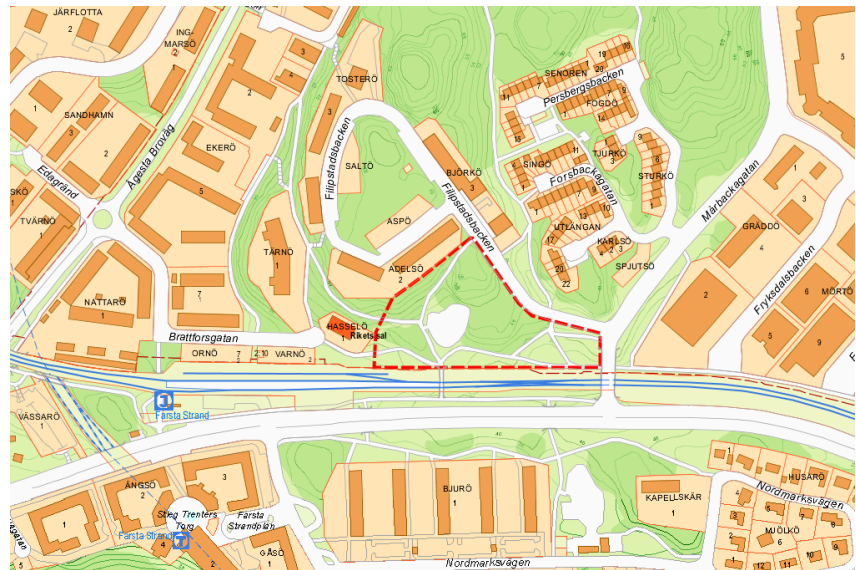


Bild 1. Områdesbild med föreslaget område för markanvisning markerat med rött

Området är delvis utpekad i programmet för Tyngdpunkt Farsta som ett område för bebyggelseexploatering. Tre andra byggaktörer har sökt om markanvisning på platsen.



Bild 2. Utsnitt ur programmet för Tyngdpunkt Farsta med föreslaget markanvisningsområdet markerat med rött

ByggVesta AB har sedan år 2014 fått 3 stycken markanvisningar om totalt 385 lägenheter. AB Familjebostäder har sedan år 2014 fått 19 markanvisningar om totalt 2020 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för Park, allmän plats.

Inom det föreslagna markanvisningsområdet ligger det idag en kvarterspark med en lekplats och dessa kommer även i fortsättningen att finnas kvar inom området.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 250-350 lägenheter i flerbostadshus. Två tredjedelar av de ca 250-350 lägenheterna ska upplåtas i hyresrätt och upplåtas med tomträtt. Resterande del markavisas i ett senare skede till en aktör som bygger bostadsrätter och då avses marken säljas. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Bild 3. Ortofoto på det föreslagna markanvisningsområdet

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolagen enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms överstiga 10 mnkr. Kontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden med ett separat ärende med en markanvisning för bostadsrätter och inriktningsbeslut för hela projektet. Kontoret bedömer i det här tidiga skedet att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken för två tredjedelar av de föreslagna ca 250-350 bostäderna avses upplåtas med tomträtt.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 9 000 lägenheter under 2018
- markanvisa minst 4 500 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa minst 2 250 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- markanvisa 300 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Föreslagen markanvisning är förenlig med stadens mål att markanvisa hyresrätter till de kommunala bostadsbolagen samt markanvisa bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader.

Lokaler

Projektets möjlighet att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas under planprocessen. I strategiska lägen bör kommersiella lokaler och mötesplatser tillskapas.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Platsens ekologiska värden behöver utredas vidare genom inventering, spridningsanalyser av stadens prioriterade habitatnätverk samt

vilken anpassning av bebyggelsen som krävs och hur eventuella borttagna värden kompenseras. Området ligger inom både Forsåns och Drevvikens avrinningsområde och åtgärdsbehov och högsta tillåtna halter i tillrinnande vatten för att klara miljökvalitetsnormerna för vatten behöver utredas vidare och även samordnas med LÅP (lokalt åtgärdsprogram). Andra miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är störningar från Larsboda verksamhetsområde i form av omgivningsbuller, damning och lukt. Området påverkas av buller från Magelungsvägen samt järnvägen och utsätts för över 60 dB inom delar av området vilket behöver utredas vidare.

Inom området ligger en av stadsdelens parker. Parken har flera sociotopvärden såsom pulkaåkning, promenader, blomprakt, lek och skogskänsla. Parken har potential att utvecklas med fler kvaliteter och det bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen hur sociotopvärdena påverkas samt möjligheten till utveckling av parken i samband med projektet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 2016-2019 ”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 detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektets påverkan på barn samt behovet av förskoleplatser kommer att utredas under projektets gång.

Konstnärlig utsmyckning

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 ca 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid markanvisning av de planerade bostadsrätterna samt inriktningsbeslut, preliminärt Q1 2019.

Risker och osäkerheter

Området ligger i direkt anslutning till Nynäsbanan och närheten till järnvägen och dess risker samt buller kommer att behöva utredas vidare. Risk- och buller från järnvägen kan påverka projektets exploateringsgrad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet kan ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut