

HandläggareJohan Skutin
08-508 266 73**Till**Exploateringsnämnden
2023-09-28

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Fackverket 1 och del av Örby 4:1 i Högdalen till Fackverket AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Fackverket 1 och del av Örby 4:1 till Fackverket AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden tog 2021-05-27 beslut om att markanvisa ett markområde längs Sjösavägen i Högdalen till Fackverket AB för att möjliggöra ny bebyggelse om cirka 20-30 hyreslägenheter. Då markanvisningen gick ut under våren 2023 så behöver ett nytt markanvisningsbeslut fattas av nämnden.

Marken är till största del redan upplåten med tomträtt till Fackverket AB. Viss tillskottsmark från stadens fastighet Örby 4:1 avses överföras till Fackverket AB:s tomträttsfastighet.

Exploateringsnämnden beslutade 2020-11-12 om markanvisning för två närliggande platser längs Sjösavägen till Bergsundet Projekt nr 1 AB om totalt 100 lägenheter.

Inriktningsbeslut för samtliga tre platser längs Sjösavägen fattades av exploateringsnämnden 2020-11-12. Stadens utgifter avser främst ledningsomläggningar och gatuarbeten. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning prövas i den pågående planprocessen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-12-10 att godkänna start-pm för de tre platserna.

Exploateringskontoret ställer sig positivt till exploateringen eftersom den skapar ett tillskott av bostäder i ett redan utvecklat kollektivtrafikhärla område.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden tog 2021-05-27 beslut om att markanvisa det aktuella markområdet längs Sjösavägen i Högdalen till Fackverket AB, nedan kallat Bolaget, för att möjliggöra ny bebyggelse om cirka 20-30 hyreslägenheter. Denna markanvisning har löpt ut och måste därför förnyas.

Sjösavägen är i översiktsplanen utpekad som möjligt område för stadsutveckling genom kompletteringar längs gatan.

En förnyad markanvisning föreslås till Bolaget på området längs Sjösavägen, inom Fackverket 1 och viss tillskottsmark från stadens fastighet Örby 4:1 (plats 2 i kartbild på sida 4). Bolaget är tomträtthavare till fastigheten Fackverket 1.

En detaljplan från 1954 omfattar nuvarande kvartersmark inom tomträttsfastigheten och en cirka 4 m bred markremsa längs Sjösavägen, som är utlagd som allmän plats för park. En detaljplan från 1953 omfattar gatumarken som är utlagd som allmän plats för gata.

I stadsdelen Högdalen finns 5273 lägenheter i flerbostadshus, 299 småhus och 160 specialbostäder. Av bostäderna i flerfamiljshus är 24 % ettor eller mindre, 37 % är tvåor, 26 % treor och 13 % fyror eller större. I stadsdelen är 55 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt, varav 45 % av hyresrätterna tillhör allmännyttan. (statistik hämtad 2023-08-25, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Den aktuella platsen utgörs till största del av tomträttsfastighetens gårdsmark med berg i dagen, en iordningställd uteplats och parkeringsplatser. Intill den del av stadens mark som berörs finns en oxelallé, vilken är önskvärd att bevara. Om allén kommer att påverkas av projektförslaget krävs dispens från biotopskyddet. Om befintlig trädallé inte kan bevaras ska Bolaget ersätta allén genom återplantering.

Befintlig bebyggelse i området utgörs till stor del av flerfamiljs- hus byggda under 1950-talet. Vid Högdalens centrum har på senare år flera nybyggnadsprojekt genomförts och ytterligare några är i planerings- och genomförandeskedet.



I närområdet finns ett antal pågående projekt som redovisas i kartbild på sida 3 och beskrivs närmare:

- **Plats 2** – aktuellt markanvisningsområde, 20-30 nya hyresrätter.
- **Plats 1 och 3** – tidigare markanvisningar i detta projekt, cirka 100 nya hyresrätter.
- **Område A** – Rangstaplan, cirka 355 nya hyresrätter, detaljplanearbete pågår.
- **Område B** – Branddörren, cirka 350 nya hyresrätter och bostadsrätter, byggnation i slutskede.
- **Område C** – Brukslaven, cirka 42 nya hyresrätter, detaljplanearbete ska påbörjas under 2023.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den tredje redovisningen i detta ärende. I exploateringsnämnden 2020-11-12 togs beslut om markanvisning vid plats 1 och 3 till Bergsundet Projekt nr 1 AB för totalt 100 lägenheter. Då fattade nämnden även ett inriktningsbeslut. I exploateringsnämnden 2021-05-27 togs beslut om markanvisning vid plats 2 till Fackverket AB för 20-30 lägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-12-10.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 20-30 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto över området där markanvisning föreslås.



Illustration av föreslagen ny byggnad (Bau arkitekter)

Skissen visar i stora drag Bolagets förslag till projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i den pågående planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken upplåts fortsatt med tomträtt, med viss utökning från stadens fastighet Örby 4:1, genom att tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal tecknas.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmark i underjordsgarage. Befintlig trädallé längs Sjösavägen ska i möjligaste mån bevaras, och om det inte kan ske ska den ersättas genom återplantering på Bolagets bekostnad. Breddning av gångbanor längs Sjösavägen ska utredas.

Planbeställning

Exploateringen ingår i ett pågående detaljplanearbete, Dnr 2020-14338, som startade i december 2020. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska förutsättningarna för projektet som helhet har i detalj redovisats för exploateringsnämnden i samband med inriktningsbeslut och markanvisning till Bergsundet Projekt nr 1 AB den 2020-11-12.

Stadens utgifter avser främst ledningsomläggningar och gatuarbeten. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser 20-30 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2919 lägenheter i hyresrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Någon offentlig service eller nya arbetsplatser planeras inte inom ramen för projektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är: möjligheten att skapa fler rekreationsvärden i intilliggande grönytor, hur nya hus och deras placering förhåller sig till områdets befintliga struktur som delvis utgör kulturhistoriskt värdefulla miljöer, buller, lokalt omhändertagande av dagvatten, risk för höga vattenflöden och översvämning vid skyfall samt eventuell förekomst av markföroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på: Stockholms övergripande grön- och blåstruktur, ekologiska värden, fornlämningar, luftkvalitet, grundvatten, industrier eller annan störande verksamhet. Projektet ligger inte i riskområde för översvämning på grund av höjda vattennivåer för sjöar eller Östersjön. Projektet är lokaliserat där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga enligt SL:s riktlinjer. Projektet är inte lokaliserat i anslutning till transportväg för farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den plats som nu föreslås för markanvisning för nya bostäder utgörs främst av gårdsyta, berg i dagen och parkeringsplatser inom Bolagets tomträttsfastighet Fackverket 1. Viss parkmark utmed Sjösavägen kan komma att påverkas, bland annat en trädallé. Parkområdet används i någon mån till rekreation för lek, natur och hundrastning. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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 delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

I planeringen kommer barnperspektivet inkluderas, vilket bland annat inbegriper att studera behovet av lekplatser och grönytor. För barns möjlighet till lek är det viktigt med bostadsnära parkmiljöer och kompensationsåtgärder för minskad grönyta ska utredas under planprocessen.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet

får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Enligt underlaget *Lägesbild Samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm* (av lokalpolisområdet Globen och Farsta, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningen) har det framkommit i dialoger som stadsdelsförvaltningen och lokalpolisen genomfört att kvinnor generellt är mer otrygga än män i Enskede-Årsta-Vantör, bland annat i Högdalen. I Högdalens centrum beskriver också både medborgare och centumpersonal att området runt tunnelbanan upplevs som otryggt.

Området som föreslås för markanvisning utgörs främst av gårdsyta, berg i dagen och parkeringsplatser, samt en liten remsa parkmark intill Sjösavägen. Remsan med parkmark används i någon mån till rekreation för lek, natur och hundrastning.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Exempel på trygghetsskapande åtgärder kan vara förbättrad belysning och ökad närvaro i det offentliga rummet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad 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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2025.

Risker och osäkerheter

- Bebyggelsevolymen minskar på grund av trång plats
- Fördyrade och försenade ledningsflyttar
- Angöring och bilparkering i underjordiskt garage är en utmaning på grund av att det är trångt
- Eventuella markföroreningar

Kommunikation

Stadsbyggnadskontoret har fattat beslut om att starta detaljplan för området.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet, det går väl i linje med stadens mål om att markanvisa nya bostäder i kollektivtrafikhärla områden och att få till bostäder i hyresrätt. Kontoret kommer att söka lösningar för att i möjligaste mån bevara befintlig trädallé.

Slut