

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 876 98**Till**
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 och inom del av fastigheterna Äpplarö 2 och Äpplarö 3 i Farsta strand till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 och inom del av fastigheterna Äpplarö 2 och Äpplarö 3 till AB Familjebostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 98
Växel 08-508 276 00
niklas.a.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

AB Familjebostäder, nedan kallat Bolaget, föreslår erhålla markanvisning för ca 90 lägenheter i seniorboende i anslutning till Bolagets befintliga tomträtter Äpplarö 2 och 3 i Farsta strand. Förslaget omfattar ca 9 000 – 10 000 kvm ljus BTA och Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Kontoret och Bolaget har utrett platsen och dess förutsättningar sedan sommaren 2020 och har nu landat i ett förslag tillsammans med stadsbyggnadskontoret. För markanvisningsområdet finns beslutad start-PM sedan december 2020. I start-PM ingick även projektområden intill korsningen Magelungsvägen – Ågesta broväg för dessa områden har en separat detaljplanprocess startats sedan tidigare. Detta projekt avses att tas fram i en separata detaljplan.

Bolaget har valts genom direktanvisning.

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, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

Kontoret ser positivt på projektet som bedöms vara värdeskapande genom att tillföra stadsdelen fler former av bostäder samt det tillskapar bostäder i ett gott kollektivtrafikläge. Den föreslagna bebyggelsen kan bidra till en mer attraktiv stadsmiljö samtidigt som den byggbara marken används på ett effektivt sätt.

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder, nedan Bolaget, har under 2020 inkommit med en markanvisningsansökan för ytor i anslutning till deras befintliga tomträtter Äpplarö 2 och 3. Projektiden har sedan dess diskuterats med stadsbyggnadskontoret och vidareutvecklats för att konkretiseras utifrån platsen.



Bild 1. Projektområdet markerat med röd begränsningslinje.

Stadsbyggnadskontoret beslutade i december 2020 om start-pm för området. Kontoret var vid den tidpunkten inte redo att markanvisa området då projektets förutsättningar inte var tillräckligt utredda.

Förutsättningar som har studerats är bl.a. hur projektområdet ska kunna angöras, var bebyggelsen bör placeras samt att naturvärden har utretts.

Bolaget har valts genom direktanvisning då projektidén delvis ligger inom deras befintliga tomträtter, men även på grund av att del av den tillkommande bebyggelsen kräver angöring via tomträtterna. Dessutom var Bolaget beredda att tillföra seniorboende i hyresrätt på platsen vilket går väl i linje med stadens mål.

Bolaget har under de senaste tre åren fått sju markanvisningar om totalt 825 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för naturändamål och en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för planerad gård.

Området utgörs idag en brant naturslänt, parkeringsplatser och gård till Familjebostäders befintliga hus. Fastigheterna på

Brunskogsbacken är byggda under 1950-60 talet. Befintliga hus nedanför skogsslätten är uppförda under tidigt 1990-tal.

I stadsdelen Farsta strand (2021) finns ca 2 533 bostäder i flerbostadshus och ca 286 bostäder i småhus. Ägarfördelningen mellan olika upplåtelseformer ser ut som följande: allmännyttan 55 %, privat hyresrätt 7 %, bostadsrättsföreningar 27 % och äganderätt 10 %. I stadsdelen är ca 67 % av lägenheterna 2-3 rum med kök, 16 % är 0-1 rum och ca 16 % är 4 rum och kök eller större (<http://statistik.stockholm.se/>).

Närliggande projekt är bl.a. Värmdö vid värmeverket som omfattar ca 400- 500 lägenheter intill korsningen Magelungsvägen – Ågesta broväg. Det projektet markanvisades under 2016 och under 2020. Detaljplanen för projektet planeras gå på samråd under kvartal 3 2023. Norrut längs Magelungsvägen markanvisade nämnden i december 2021 ca 300 bostäder inom projekt Farstarondellen.

Nordöst om projektområdet, intill Farsta strands pendeltågsstation, har nämnden lämnat markanvisning i omgångar under 2015-2018 för totalt ca 350 bostäder i projektet Nordmarksvägen etapp 2. Detaljplanen för Nordmarksvägen etapp 2 antogs 1 mars 2022 och produktion av allmän plats planeras påbörjas under år 2024.

Tidigare beslut

Kontoret fattade utredningsbeslut på delegation 2021-11-08.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-11-26.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 90 seniorlägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 2. Ortofoto med markanvisningsområdet markerat

Exploateringen 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. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Parkering ska lösas i underjordsgarage. Vidare ska möjlighet till bottenvåningsförskola utredas.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till målen:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa 4 000 hyresrätter
- markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Inom projektet avser kontoret att utreda möjligheten att tillskapa en bottenvåningsförskola. En förskola i bottenvåning om fyra avdelningar kan tillskapa cirka 12 arbetstillfällen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller- och riskfrågor kopplat till Stockholm exergis värmeverk. Vidare bör det utredas hur förslaget påverkar grön- och blåstrukturen, stadsbilden samt habitatnätverk för barrskogsfåglar. Även hur den nya bebyggelsen kan tillgodogöras tillgång till park bör studeras.

Naturvärden har utretts i tidigt skede. Utredningen visar att det inte finns högre värden i skogsslänten som nu planeras att bebyggas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljökvalitetsnormer och möjlighet att rena vatten enligt åtgärdsnivån.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen tar i anspråk naturmark och parkeringsplatser och kan därmed minska tillgången till eventuella lekmiljöer i denna del av Farsta. Samtidigt kommer den nya bebyggelsen kunna tillskapa tryggare gaturum och tydligare kopplingar till olika målpunkter som t.ex. Stieg Trenters torg. Barnkonsekvenser ska beaktas under planarbetet.

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 rapporten Trygghet i Farsta 2020 är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 19 % kvinnor, 20 % äldre (65-79 år) och 15 % utlandsfödda. Det kan jämföras med 14 % i den totala gruppen för Farsta. 14 % av de som bor i Farsta upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta.

Området som markanvisas utgörs främst av en brant skogsslänt men även av markparkering och en undanskymd bostadsgård. I slänten finns stigar som leder ner mot Stieg Trenters torg och tunnelbanan. Stigarna används främst av de som tar sig mellan torget och Bruskogsbacken. I samband med att markanvändningen ändras kommer skogsmiljöer försvinna. Samtidigt tillskapas befolkade bostadsgårdar och tydligare

orienteringspunkter mellan tunnelbanetorget och
bruskogsbacken.

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.

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 cirka 25
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
byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett
genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4
2024.

Risker och osäkerheter

I området som avses bebyggas finns större höjdskillnader som
behöver hanteras. Husen kommer byggas i suterräng och kräva
bergschakt. Sprängning av berg är en risk då det är svårt att
bedöma omfattningen i tidigt skede samt att det finns risk för
sulfidberg. Sulfidberg kräver omfattande och dyr hantering,
vilket kan påverka byggbarheten.

Vidare planeras byggnation ske på befintliga parkeringsplatser
varför det kommer bli viktigt att säkerställa att
parkeringssituationen inte försämras efter exploateringen.

I närheten av projektområdet finns dessutom ett värmeverk
tillhörande Stockholm exergi. Buller- och riskfrågor kopplat till
värmeverket kommer behöva studeras.

I och med att byggnation planeras i en skogsslänt kommer
naturvärden att behöva hanteras och utredas vidare.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av förskola i projektet. Möjlighet till förskola i bottenvåning ska utredas tidigt under projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Berörd socialförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på en förtätning i ett mycket attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Projektet bidrar till stadens övergripande mål och ger ett välbehövligt tillskott med ca 90 nya bostäder i stadsdelen, samtidigt som det kan öka både trivsel och trygghet i området. Fler bostäder bidrar till Stockholms bostadsmål och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Frågor av särskild vikt att studera i det vidare arbetet är den nya bebyggelsen placering och hantering av höjdskillnader.

Slut