

Handläggare
Ayub Aden
08-508 869 17**Till**
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för förskola inom fastigheten Hemmarö 2 i Farsta strand till Hemmarö 2 Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Hemmarö 2 till Hemmarö 2 Fastigheter AB och ger Exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Hemmarö 2 Fastigheter AB, nedan kallat Bolaget föreslås erhålla markanvisning genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt och Bolaget är idag nuvarande tomträttsinnehavare. 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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,6 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 0 miljoner kronor. Projektet har ett positivt nuvärde om 1 miljoner kronor.

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

Bakgrund till markanvisningen

Detaljplanen omfattar fastigheten Hemmarö 2, belägen i stadsdelen Farsta Strand. Gällande stadsplan (Stadsplan Pl 5723) medger allmänt ändamål. Fastigheten omfattar ca 2 200 kvadratmeter och är idag bebyggd med en sekelskiftsvilla på ca 160 kvadratmeter BYA. Byggnaden har tidigare använts som förskola. Idag bedrivs ingen verksamhet på fastigheten.

Bolaget har velat möjliggöra förskoleverksamhet genom uppförandet av kompletterande bebyggelse i anslutning till den befintliga byggnaden. I ett tidigt skede bedömdes att endast ett tillägg till befintlig detaljplan krävdes för att möjliggöra tillbyggnaden. Bolaget har därefter ansökt om ett medgivande från exploateringskontoret som beviljades.

Stadsbyggnadskontoret har sedan bedömt att uppförandet av den kompletterande bebyggelse och den utökade byggrätten bedömts vara av sådan omfattning att en ny detaljplan behöver upprättats. Enligt stadens exploateringsprocess behövs en markanvisning göras vid framtagande av en ny detaljplan på kommunal mark.

Marken upplåts till nuvarande tomträttsinnehavare (Bolaget) inom fastigheten Hemmarö 2. Markanvisningen sker därför genom direktanvisning.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att bristen på förskoleplatser i Farsta Strand förväntas öka. Kontoret bedömer att markanvisningen tillgodoser ett allmänt behov, i detta fall behovet av förskoleplatser. Genom direktanvisningen kan flera mål i budgeten uppfyllas.

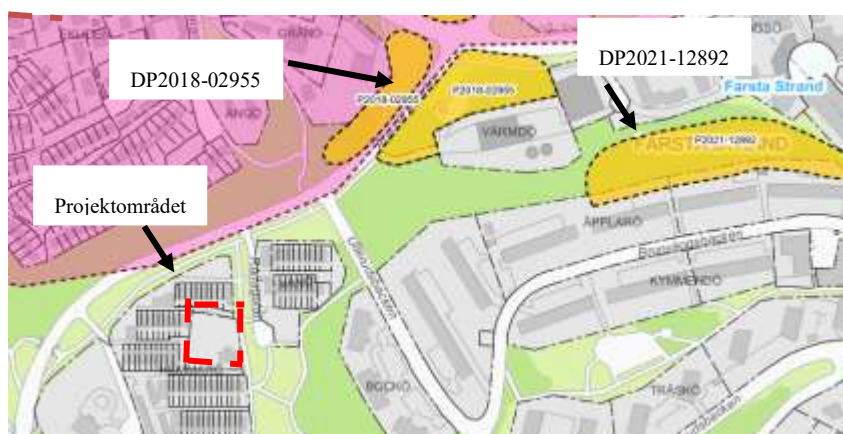
Bolaget är ett onoterat fastighetsbolag. Bolaget är dotterbolag till S RR Holding AB 556868 1224 som i sin tur är ett dotterbolag till Mother Of All Mothers Holding AB. Bolaget avser att

finansiera projektet genom koncernbidrag från Mother Of All Mothers Holding AB.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bolaget har under de senaste åren inte fått några markanvisningar.

Nordost om projektområdet vid kv. Äpplarö har stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om ett start PM (DP2021-12892) för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. I norr längs med Ågesta Broväg har stadsbyggnadsnämnden fattat ett beslut om start PM (DP2018-02955) för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.



Karta som visar projektområdets läge, samt angränsande pågående detaljplaner markerat med gult.

Tidigare beslut

Kontoret har 2022-10-20 fattat utredningsbeslut på delegation.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning men avser att fatta beslut om start-pm 2023-02-23.

Markanvisning

Kontoret föreslår att Bolaget erhåller markanvisning för utökad byggrätt inom befintligt tomträtt på fastigheten Hemmarö 2. Markanvisningen sker genom direktanvisning. Förslaget innehåller nybyggnation av komplementbyggnader till befintlig byggnad.

Överenskommelse om tomträttsavgäld för förskola ska träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.



Bild 1. Ortofoto med en ungefärlig avgränsning av markanvisningsområdet markerat med röstreckade linjer.



Bild 2. Bebyggelseförslag som visar ett tidigt koncept som visar i stora drag projektets utformning med.

Skisserna visar i stora drag Bolagets förslag till projektets utformning.

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 och Bolaget är idag nuvarande tomträttsinnehavare.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören 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 understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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 att uppfylla stadens mål om bland annat:

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas är:

- natur- och rekreationsvärden samt grönytefaktor.
- ljudkvalitet, bl.a. buller från Ullerudsbacken.
- skyfall- och dagvattenhantering; hantering av flödet samt fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån.
- Grundvattennivåer.
- Mark- och grundvattenförhållanden, exempelvis risk för föroreningar.
- Spridningssamband och habitat nätverk för groddjur och fladdermöss/fåglar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på:

- Fornlämningar.
- Skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning samt transport av farligt gods.

- Luftkvaliteten för omgivningen.
- Översvämningsrisk pga. höga vattennivåer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Utvecklingen sker inom befintlig tomträtt på kvartersmark ingen allmän platsmark ianspråkta. Grönkompensation är ej aktuellt.

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

Ur ett barnperspektiv är planområdena väl lämpat för förskola. Området är tydligt avskilt från trafikerade genomfartsvägar och är lättillgängligt till fots. Planområdet har god tillgång till närbelägna naturområden och även strandområde finns inom gångavstånd. Den nära kopplingen till lekplats, gräsmattor och skogsområden kan tillföra höga rekreativa värden för förskoleverksamhet.

Särskild vikt ska läggas vid att förskolegården innehar tillräckliga friytor av god kvalitet. Barnkonsekvenserna 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.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning samt en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2020 beskrivs resultat för olika

grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis bland kvinnor, äldre och utlandsfödda.

(<https://start.stockholm/aktuellt/nyheter/2020/09/positiv-trend-i-arets-trygghetsmatning/>)

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. I Farsta strand där projektområdet är beläget är motsvarande siffra 17 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är 21 % för Farsta Strand, vilket är i linje med den totala gruppen för hela Farsta. (Rapporten finns här: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>)

Idag är fastigheten tomställd och vildvuxen med stora och delvis täta buskage som leder till sämre sikt och ökad otrygghet. Genom uppförandet av en förskola kommer fastigheten öppnas upp och upplevas som tryggare och mer levande.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2027. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga större risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga då projektet omfattar ett relativt litet område som tidigare varit bebyggt. Det finns trots det en rad olika faktorer som är värda att ta i beaktning.

Det finns ett område med potentiellt förorenad mark (dock ej riskklassat) precis sydväst om Hemmarö 2. Det har varit en plantskola på platsen för den potentiella föroreningen.

Området avrinner till sjön Magelungen. En dagvattenutredning behöver göras som visar hur dagvattnet från fastigheten ska tas omhand och som inte riskerar att belasta Magelungen med föroreningar.

Fastigheten befinner sig precis utanför det ekologiskt särskilt betydelsefulla området (ESBO). Att den inte inkluderas beror sannolikt på det förhållandevis isolerade läget där radhusen skärmar av tomten från omgivande naturmark. Då fastigheten också är av mindre storlek är risken för påverkan på ekologiska värden tämligen begränsad men en naturvärdesinventering föreslås för att fastställa befintliga kvaliteter.

Allén längs Rådavägen omfattas sannolikt av biotopskydd, vilket måste undersökas då den kan påverkas av angöring och tillgänglighetsåtgärder.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, Farsta stadsdelsförvaltning. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att det finns behov av förskola i området.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i stadsdelen. Projektet möjliggör utbyggnaden av en ny förskola i ett attraktivt läge vid Magelungens norra strand.

Den nya förskolan utgör ett viktigt tillskott till ett växande Farsta och bidrar till att fler föräldrar och barn får tillgång till barnomsorg i nära anslutning till hemmet. Vidare lämpar sig området väl för en förskola i och med den lugna trafiksituationen samt närheten till naturområden, gräsmattor och lekplatser.

Slut