

**Handläggare**  
Therese Ericsson  
08-508 266 12

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-12-07

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Fagersjö till AB Familjebostäder**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Daniel Linder  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Markanvisning om 100-200 lägenheter föreslås till AB Familjebostäder, nedan kallat Bolaget, i stadsdelen Fagersjö. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt men projektet kan också innebära försäljning av tillskottsmark till Bolaget. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen Fagersjö. Förtätningen är i linje med intentionerna i översiktsplanen att skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar samt att koppla samman stadens delar.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för flera platser i Fagersjö. Kontoret föreslår att Bolaget erhåller markanvisning om 100-200 lägenheter och att andra delar inom stadsdelen markanvisas i ett senare skede till bland annat aktörer som bygger bostadsrätter.



*Bild 1. Ungefärligt område markerat med röd streckad linje inom vilken exploateringskontoret föreslår att Bolaget ska få en markanvisning. Anvisningen avser delar av stadens mark inom området.*

Bolaget innehar ett flertal fastigheter med tomträtt och äganderätt inom stadsdelen.

Bolaget har sedan år 2014 fått 22 markanvisningar om totalt 2553 lägenheter.

Gällande detaljplaner för de markområden som bedöms kunna exploateras med nya bostäder anger i huvudsak att marken är avsedd för park- och naturändamål.

I stadsdelen Fagersjö är cirka 16 % av bostäderna små- eller radhus. Cirka 68 % av bostäderna är lägenheter upplåtna med hyresrätt och cirka 16 % av bostäderna är lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Bolaget innehar 64 % av bostäderna i stadsdelen.

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### **Markanvisning**

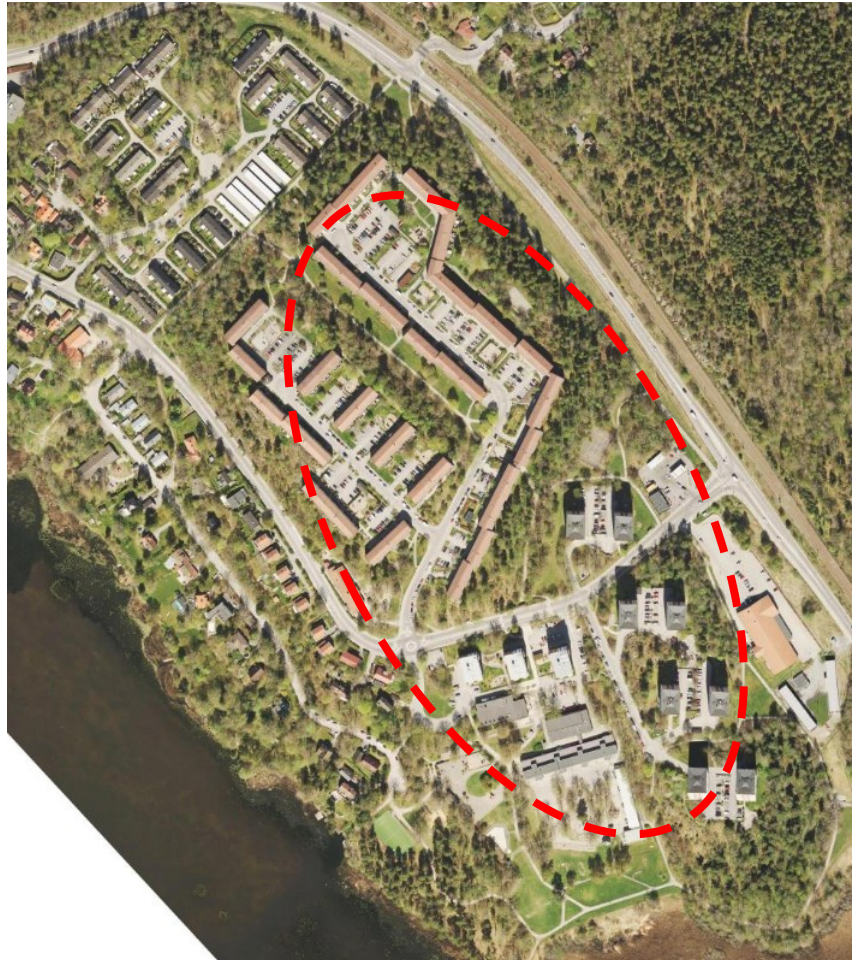
Kontoret föreslår att cirka 100-200 lägenheter ska upplåtas med hyresrätt och markanvisas till Bolaget. Exakt läge för de tillkommande bostäderna ska studeras vidare och kan komma att delas upp i flera markområden. Plats kommer bland annat att utses utifrån hur naturvärden påverkas av exploatering och vilka platser som kan bidra till en social hållbar utveckling. Bolagets blivande del kommer i första hand att ligga i anslutning till de fastigheter Bolaget innehar med tomträtt och äganderätt.

Kontoret föreslår vidare att andra delar inom stadsdelen markanvisas i ett senare skede till bland annat aktörer som bygger bostadsrätter i syfte att uppnå en jämnare balans mellan upplåtelseformer i stadsdelen.

Syftet med projektet är att tillföra stadsdelen nya bostäder, förbättrade stadskvaliteter och att varje enskilt byggprojekt bidrar till att öka kvaliteterna i det offentliga rummet. Att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen kommer också att vara en målsättning med projektarbetet.

Parkeringsplan kommer att bestämmas under planprocessen. I området idag finns det mestadels markparkeringar. En förutsättning för markanvisningen är att parkeringsbehovet ska

lösas under mark för att både befintliga och nyttillkommande bostadsgårdar ska kunna utvecklas.



*Bild 2. Föreslagen markanvisning på Ortofoto. Anvisningen avser delar av stadens mark inom området.*

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren 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 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt men projektet kan också innebära försäljning av tillskottsmark om bostäder planeras i anslutning till Bolagets privatägda fastigheter.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

## **Bostadsbebyggelse**

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 8 500 lägenheter under 2017
- markanvisa minst 4 250 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa minst 2 000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser 100-200 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 779 stycken lägenheter i hyresrätt och 172 lägenheter i bostadsrätt.

## **Lokaler**

Projektets möjlighet att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas under planprocessen. I strategiska lägen bör kommersiella lokaler och mötesplatser tillskapas, något som saknas i stadsdelen idag.

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning för hela stadsdelen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare i området är hur exploatering i området påverkar naturvärden och spridningssamband för ek. Det kan även bli aktuellt att utreda

andra miljökonsekvenser för mer specifika platser under arbetet med detaljplanen.

## 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 2012-2015 ”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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Behovet av skol- och 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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

## Risker och osäkerheter

Det är viktigt att parkering sker under mark för att inte ta befintliga och nytillkommande bostadsgårdar i anspråk. Det finns en risk att det är mycket svårt eller omöjligt att ordna underjordiskt garage inom kvartersmark i vissa lägen och att parkeringsfrågan kommer att behöva lösas på annat sätt exempelvis genom gemensamt garage på annan fastighet. Detta kan i sin tur påverka exempelvis tidplanen.

## 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 ser positivt på markanvisningen inom stadsdelen Fagersjö. Markanvisningen är ett viktigt steg i den kommande utvecklingen inom området. Att planera för nya bostäder i stadsdelen kan leda till ett stärkt underlag för service och kollektivtrafik vilka båda är bristfälliga idag.

## Slut