

**Handläggare**  
Johan Skutin  
08-508 266 73

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-04-28

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

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Fackverket 1 och Örby 4:1 till Fackverket AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Fackverket AB har inkommit med ansökan om markanvisning för att bygga 30 hyresbostäder inom den egna tomträttsfastigheten Fackverket 1 samt inom del av den allmänna platsmarken inom Örby 4:1 längs Sjösavägen i Högdalen se plats 2 i kartsnitt på sida 4.

Exploateringsnämnden beslutade 2020-11-12 om markanvisning på två närliggande platser längs Sjösavägen till Bergsundet

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 73  
Växel 08-508 276 00  
johan.skutin@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Projekt nr 1 AB för totalt 100 lägenheter, se plats 1 och 3 i kartskiss på sida 4. Nu är också markanvisningsavtalet med Fackverket AB klart och kan tas upp i exploateringsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020 om att starta detaljplan för de tre platserna.

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

Byggaktören har valts genom direktanvisning, då exploateringen till största delen är inom deras befintliga tomträtt.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Inriktningsbeslut för samtliga tre platser längs Sjösavägen fattades av Exploateringsnämnden 2020-11-12.

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

Exploateringskontoret ställer sig positivt till exploateringen eftersom den skapar ett tillskott av bostäder i ett redan utvecklat kollektivtrafiknära område. Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Fackverket 1 och Örby 4:1 till Fackverket AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

## **Bakgrund till markanvisningen**

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

En plats längs Sjösavägen, inom Fackverket 1 och viss tillskottsmark från stadens fastighet Örby 4:1, se plats 2 i kartbild på sida 4, föreslås direktanvisas till Fackverket AB.

Fackverket AB som är tomträttshavare till fastigheten Fackverket 1, har 2016-04-08 inkommit med ansökan om markanvisning för att bygga cirka 30 hyresbostäder inom den egna tomträttsfastigheten samt inom del av den allmänna platsmarken inom Örby 4:1. En förnyad ansökan för samma plats har inkommit från bolaget 2021-04-06..

Projektet föreslås omfatta hyreslägenheter om cirka 2 200 kvm BOA.

Fackverket AB har inte tidigare fått några markanvisningar.

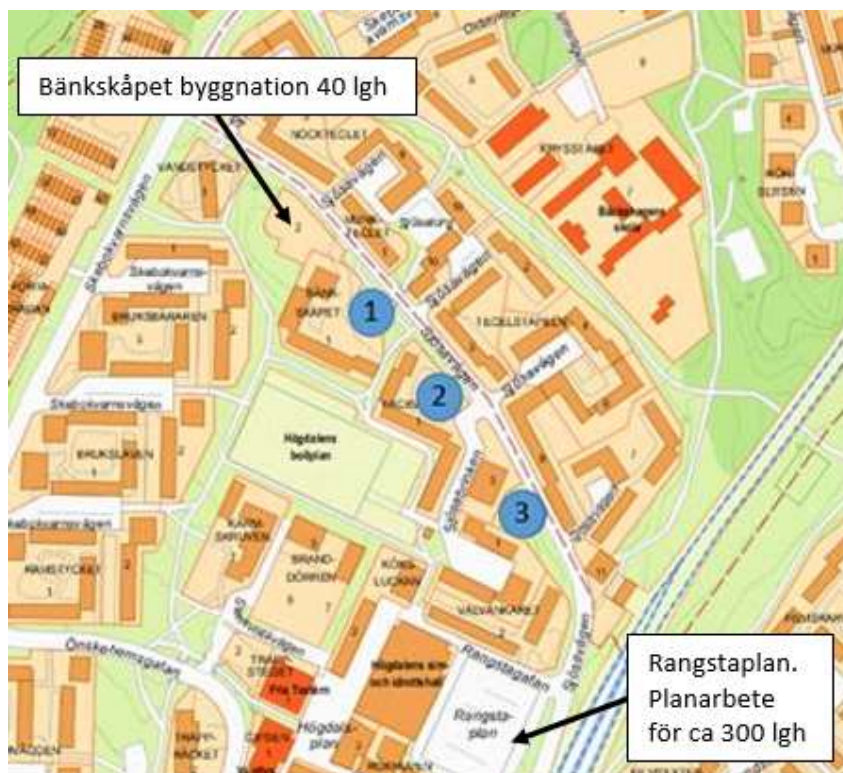
En detaljplan från 1954 omfattar nuvarande kvartersmark inom tomträttsfastigheten och en ca 4 m bred markremsa längs Sjösavägen, som är utlagd som allmän plats för park. En detaljplan från 1953 omfattar gatumarken som är utlagd som allmän plats för gata.

I stadsdelen Högdalen är 58 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt varav 44 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns 298 småhus och 2948 hyreslägenheter. Av bostäderna i flerfamiljshus är 14 % är ettor, 37 % är tvåor, 26 % treor och 13 % fyror eller större. (statistik hämtad 2020-10-14, <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. Inom den del av stadens mark som berörs finns en oxelallé, vilken är önskvärd att bevara. Om allén kommer att påverkas av projektförslaget krävs sannolikt dispens från biotopskyddet. Bolaget ska då ersätta allén genom återplantering på bolagets bekostnad.

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

Längs Sjösavägen i kvarteret Bänkskåpet, strax norr om plats 1 i kartbild på sida 4, pågår byggnation av cirka 70 lägenheter. De beräknas stå klara under 2022. Längre söderut längs Sjösavägen vid Rangstaplan lämnade exploateringsnämnden markanvisning för bostäder 2012 och 2016. Detaljplanearbete pågår och planerad byggstart är under 2022.



*Kartbild med projektförslagets läge i stadsdelen. Aktuell markanvisning här är vid plats 2*

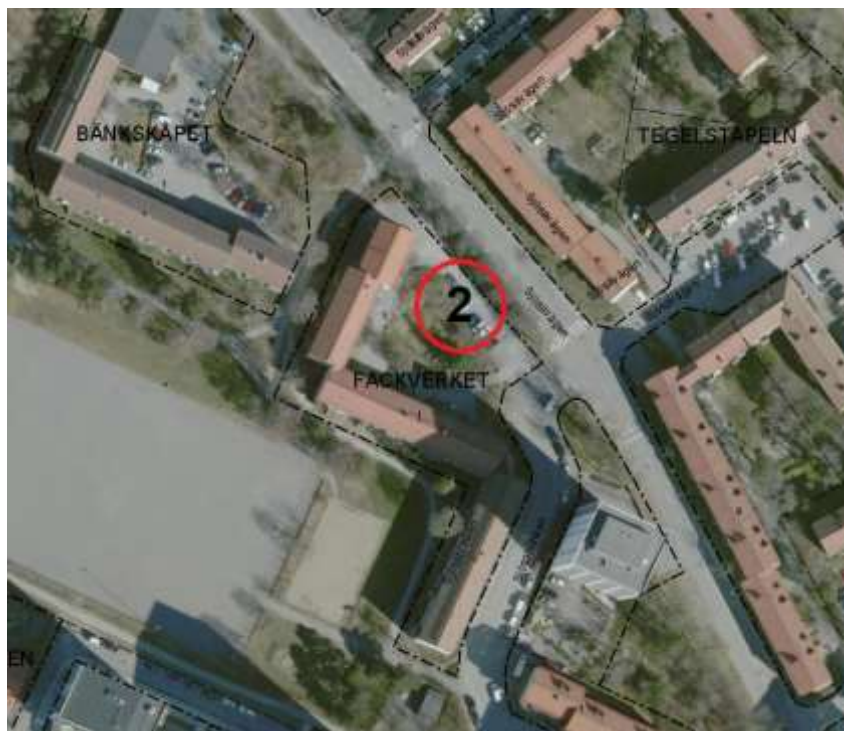
### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra 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.

Stadsbyggnadsnämnden har haft ärendet för beslut avseende planläggning 2020-12-10.

### Markanvisning

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



*Ortofoto över områden där markanvisning föreslås.*



*Utsnitt ur skissförslag från Fackverket AB med 30 nya lägenheter markerat i brunt vid kv. Fackverket*

Skissen i förslaget från Fackverket AB visar i stora drag projektets utformning i detta tidiga skede. Exploateringsens 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 Fackverket AB enligt detta utlåtande. Marken upplåts med tomträtt genom att tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal tecknas. 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 planarbete, Dnr 2020-14338, som startats 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.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

## **Bostadsbebyggelse**

Den aktuella markanvisningen bidrar med cirka 20-30 hyresrättslägenheter och överensstämmar med flera av stadens mål:

- att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- att markanvisa 5000 hyresrätter
- prioritera byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen

## **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 rekreativsvärden 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, luftburna kraftledningar. Projektet ligger inte i riskområde för översvämning på grund av höjda vattennivåer för sjöar eller Östersjön. Projektet är lokaliserat där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga. 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 Fackverket AB:s 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.

### 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 delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

## 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

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde där Högdalen ingår är andelen som en gång i månaden eller oftare under de senaste tolv månaderna varit oroliga för att utsättas för ett brott av något slag 25 % kvinnor och 16 % män. Andel som mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån den tunnelbanestation/pendeltågsstation/tvärbanestation som ligger närmast där de bor, därför att de skulle kunna utsättas för ett brott av något slag eller inte gör detta av oro för att utsättas för brott är 15 % kvinnor och 7 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

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 % 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 en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Fackverket AB sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.



Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt kvartal 2 2023 när överenskommelse om exploatering ska träffas med bolaget och ett genomförandebeslut ska tas.

### Risker och osäkerheter

- Bebyggelsevolymen minskar på grund av trånga plats
- Fördrade och försenade ledningsflyttar
- Bilparkering i underjordiskt garage är en utmaning på grund av det är trångt
- Angöring är en utmaning på grund av 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 kollektivtrafiknära områden och att få till bostäder i hyresrätt. Kontoret kommer att söka lösningar för att i möjligaste mån bevara befintlig trädallé.

### Slut