

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 876 98

Till
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Teodoliten 1, Måttstocken 1, del av Farsta 2:1 och del av Örby 4:1 i Fagersjö till Hållbo Teodoliten AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Teodoliten 1, Måttstocken 1, del av Farsta 2:1 och del av Örby 4:1 till Hållbo Teodoliten 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

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 98
Växel 08-508 276 00
niklas.a.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Hållbo Teodoliten AB, nedan kallat Bolaget, föreslås erhålla markanvisning för ca 80 lägenheter i anslutning till Bolagets befintliga tomträtter Teodoliten 1 och Måttstocken 1 i Fagersjö. Bolaget är ett dotterbolag till HållBo AB som är ett joint venture mellan ByggVesta AB och Bonnier Bostad AB. ByggVesta AB

kommer att driva projektet. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

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, dvs. lägre än 10 mnkr.

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

Kontoret ser positivt på projektet som bedöms vara värdeskapande genom att tillföra stadsdelen fler former av bostäder, både vad gäller upplåtelseform och lägenhetsstorlekar. Den föreslagna bebyggelsen kan bidra till en mer attraktiv stadsmiljö samtidigt som den byggbara marken används på ett mer effektivt sätt.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har under 2018 inkommit med en generell ansökan om markanvisning i Fagersjö. Projektidén har sedan konkretiserats tillsammans med staden till att omfatta ett område i anslutning till Bolagets befintliga tomträtter Teodoliten 1 och Måttstocken 1 samt del av stadens fastigheter Farsta 2:1 och Örby 4:1. 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 över tomträtterna.



Bild 1. Blått område avser framtida projektområde. Röda områden avser markanvisningsområdena.

Bild 1 visar de befintliga tomträtterna Teodoliten 1 och Måttstocken 1 samt ytorna som avses markanvisas till Bolaget. Blått område visar ett tänkt projektområde där kontoret utreder möjligheterna till en ytterligare markanvisning utmed Skrattnåsvägen och Havsörnsvägen.

Fastigheterna Teodoliten 1 och Måttstocken 1 ligger i Fagersjö i anslutning till den norra korsningen mellan Havsörnsvägen och Magelungsvägen. På fastigheterna finns idag sammanlagt tre mindre flerbostadshus om totalt 46 lägenheter i hyresrätt. Dessa färdigställdes år 2012 efter att Bolaget erhållit markanvisning för projektet i november 2011.

Bolaget har tidigare inte fått någon markanvisning i staden. Däremot har ByggVesta AB sedan 2011 fått 14 markanvisningar om totalt 1 781 lägenheter.

Området omfattas idag av detaljplanerna P2003-02157, P1 5620 och P1 5465. Inom området medges användningen gata, park, natur, bostäder, elnätstation, gatumark och gatuplantering.

I Fagersjö (2019) är andelen hyresrätter 71 % samt andelen bostadsrätter och äganderätter 29 %. Av samtliga bostäder i flerbostadshus och övriga hus i Fagersjö är fördelningen mellan lägenhetsstorlekar: lägenhet utan kök 9 %, 1 rok 4 %, 2 rok 21 %, 3 rok 50 %, 4 rok 6 % och 5+ rok 9 %.[Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad \(start.stockholm\)](#)

Exploateringsnämnden har under 2017 lämnat markanvisning till AB Familjebostäder för ca 200 lägenheter i anslutning till Familjebostäders befintliga fastigheter och tomträtter i Fagersjö. Planarbete pågår och detaljplanen förväntas antas under hösten 2022. Byggstart kan ske våren 2023.

Söder om projektområdet pågår ett detaljplanearbete för avstyckning av tre småhusfastigheter (2015-04164). Öster om planområdet pågår en detaljplan för cirka 200 bostäder, ovan nämnd markanvisning, fördelat över två områden i Fagersjö, Vinkelspegeln 4 m.fl. (2017-17481).



Karta som visar projektområdets läge och preliminära avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden kommer att ha ärendet för beslut avseende planläggning 2021-10-21.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 80 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Bild 2. Ortofotograf med markanvisningsområdet markerat.

Förslaget utgörs av kompletteringsbebyggelse ut mot Magelungsvägen. Tomträttshavarens befintliga markparkering på Teodoliten 1 bebyggs med flerbostadshus i lamellform samt att tillkommande och befintlig parkeringen placeras i garage under tillkommande bebyggelse. Intill Måttstocken 1 planeras en lamell mot Magelungsvägen.



Bild 3. Tidig skiss på projektidé. Kirsh + Dereka Arkitekter. Ny föreslagen bebyggelse i grönt.

Bolaget har tagit fram ett förslag med mindre storlekar på lägenheterna på ca 50-60 kvm BOA vilket innebär att uppskattat antal lägenheter i projektet även baseras på dessa antaganden. Generellt jobbar bolaget med mindre yteffektiva lägenheter.

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.

I markanvisningsavtalet tillskriver sig staden möjligheten att markanvisa del av tomträtten Måttstocken 1 till en annan byggaktör. Den del av tomträtten som då ska ingå i en annan fastighet överlåter Bolaget till staden utan ersättning.

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.

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.

Kontoret planerar för att återkomma med ytterligare markanvisning med försäljning av mark inom projektområdet, vilket kommer stärka inkomsterna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- 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)

Den aktuella exploateringen avser 80 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 875 lägenheter i hyresrätt och 361 i bostadsrätt samt äganderätt.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet bidrar inte till offentlig service och nya arbetsplatser, såsom kontor, handel, kultur, vård och skola.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är

- natur- och rekreationsvärden samt grönytefaktor
- Ljudkvalitet, bl.a. buller från Magelungsvägen och Nynäsbanan
- skyfall- och dagvattenhantering; fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån
- förekomst av sulfidberg och markföroreningar

Kontorets bedömning är att bebyggelsen *inte* påverkas av/medför någon betydande påverkan på

- den övergripande grön- och blåstrukturen i Stockholm
- kända fornlämningar

- luftkvaliteten för omgivningen
- grundvatten och markförhållanden
- skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning samt transport av farligt gods

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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 park- och naturmark och kan därmed minska tillgången till eventuella lekmiljöer i denna del av Fagersjö. Barnkonsekvenser ska beaktas under planarbetet.

Jämställdhet

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 kvinnor, äldre och utlandsfödda.

[\(https://start.stockholm/aktuellt/nyheter/2020/09/positiv-trend-i-arets-trygghetsmatning/\)](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. 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 16 % i den totala gruppen för Fagersjö och 20% för hela Farsta. (Rapporten finns här: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>)

Det föreslagna markanvisningsområdet är i dag natur- och parkmark och markparkering. Gatubelysning finns längs med Magelungsvägen och Havsörnsvägen. Bostadsbebyggelsen kommer bidra till att befolka området samt att bostadshusen lyser upp området. Jämställdhetsfrågor kommer beaktas och utredas vidare under planprocessen. Fokus i projektet kommer vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

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 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 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Kontoret kommer komplettera projektområdet med ytterligare markanvisning under nästa år och avser då att återkomma med ett till beslut.

Risker och osäkerheter

Inom området finns vissa befintliga ledningar som behöver beaktas.

I och med att del av området tidigare använts som drivmedelsstation finns även risk för föroreningar. Dock ska

området vara sanerat och kontrollerat vid byggnationen som ägde rum år 2011.

Vidare kommer exploateringen kräva god planering vid genomförande då befintliga boendes parkeringar ska inrymmas i ett nytt garage placerat där befintlig markparkering finns idag.

Dessutom kommer exploateringen behöva utformas med hänsyn till områdets karaktär, naturvärden samt ekologiska värden. Närheten till Magelungsvägen och Nynäsbanan innebär risk för höga bullervärden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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 Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott med cirka 80 nya bostäder i ett attraktivt läge som kan förstärka Fagersjös norra entré. Förslaget bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden på platsen. Fler bostäder bidrar till Stockholms bostadsmål och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Frågor av särskild vikt att studera i planprocessen är kompletterings placering och möte med befintlig bebyggelse. Vidare behöver fortsatt planarbete fokusera på bl.a. angöring, parkering och naturvärden.

Slut