

**Handläggare**  
Niklas Karlsson  
08-508 876 98

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-05-12

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Tärnö 1 och Farsta 2:1 samt fastigheten Farsta 2:10 i Farsta till Heba Farsta AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Tärnö 1 och Farsta 2:1 samt fastigheten Farsta 2:10 till Heba Farsta AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upp-  
rättar 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.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

Heba Farsta AB, nedan kallat Bolaget, föreslås erhålla markanvisning för ca 70 lägenheter på, och i anslutning till, Bolagets befintliga tomträtt Tärnö 1 i Farsta. 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.

Kontoret avser att komplettera ärendet med ytterligare markanvisning och inriktningsbeslut vid senare tillfälle.

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 byggbar mark används på ett mer effektivt sätt.

## Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har under 2021 inkommit med en markanvisningsansökan som omfattar mark inom Bolagets befintliga tomträtt Tärnö 1 och intilliggande mark på stadens fastigheter Farsta 2:1 och Farsta 2:10. Inom tomträten Tärnö 1 finns idag ett vård- och omsorgsboende med 8 avdelningar med tillhörande parkering som uppfördes under åren 2015-2016.

Projektidén har konkretiserats till att omfatta en yta intill Brattforsgatan i anslutning till Tärnö 1 samt en yta där Bolaget har parkering till vård- och omsorgsboendet mot spårområdet.



Bild 1. Markanvisningsområdena inringade med rödstreckad linje.

Bolaget har valts genom direktanvisning då projektidén delvis ligger inom Bolagets befintliga tomträtt samt att del av den tillkommande bebyggelsen kräver angöring över tomträten.

Bolaget är ett dotterbolag till Heba Fastighets AB. Heba äger och förvaltar hyresbostäder och samhällsfastigheter, totalt i Stockholm ca 3 500 bostäder varav ca 1 100 i söderort.

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

Bolaget har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 120 lägenheter.

Området omfattas av detaljplanerna P2012-12502 och P2011-12096. Områdena som avses markanvisas används idag för parkering till vård och omsorgsboendet, gångväg, naturmark samt för elnätstation. Vård- och omsorgsboendet byggdes under perioden 2015-2016.

Befintlig bebyggelse utmed Brattforsgatan utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i fyra våningar från 2000-talet. På fastigheten Hasselö 1, som ligger i slutet av Brattforsgatan, finns en byggnad uppförd i två våningar som inhyser verksamhet för Jehovas vittnen. Norrut, upp på höjden bakom Tärnö 1 finns skivhus för bostäder i åtta våningar som uppfördes under 1950-60-talet.

I Farsta (2020) finns ca 22 644 bostäder i flerbostadshus och ca 4 662 bostäder i småhus. Ägarfördelningen mellan olika upplåtelseformer ser ut som följande: allmännyttan 36 %, privat hyresrätt 18 %, bostadsrättsföreningar 32 % och äganderätt 13 %. I stadsdelen är ca 71% av lägenheterna 2-3 rum med kök. 14% är 0-1 rum och ca 15 % är 4 rum och kök eller större.

Exploateringsnämnden har under 2018 lämnat markanvisning till ByggVesta och AB Familjebostäder för ca 250-350 lägenheter i anslutning till Filipstadsbacken (E2018-01917). Planarbete pågår för det projektet. Vidare upp längs Mårbackagatan har nämnden under 2018 lämnat markanvisning till AB Familjebostäder för ca 80 lägenheter i Stockholmshus (E2018-00413). Planarbete pågår även där och detaljplanen förväntas antas under 2022.

På motsatt sida av Nynäsbanan, invid Nordmarksvägen och Mangelungsvägen, 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 2024 (E2021-03770).



Bild 2. Projektområdet markerat med rött samt projektområdet för Nordmarksvägen etapp 2 markerat i blått.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden kommer att ha ärendet för beslut avseende planläggning 2022-05-12.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 70 lägenheter i flerbostadshus. Antalet lägenheter är uppskattat utifrån att Bolaget kommer bygga mindre lägenheter intill järnvägen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



*Bild 3. Ortofoto med markanvisningsområdena markerade*

Förslaget utgörs av kompletteringsbebyggelse på tomträttshavarens parkering mot Nynäsbanan samt kompletteringsbebyggelse på gräs- och naturytan invid vård- och omsorgsboendet. På parkeringsplatsen kommer en smalare lamellhusbebyggelse prövas för att få plats inom den begränsade ytan. Läget är bullerutsatt, men ligger i ett utmärkt kollektivtrafikläge. Mindre lägenheter kommer antagligen vara aktuella för att anpassa sig till platsens förutsättningar.

På gräsytan invid vård- och omsorgsboendet planeras för en kompletterande lamell i vinkel.

Parkering planeras att lösas i underjordiskt garage. Som utgångspunkt har parkeringstalet bedömts till 0,5 parkeringsplatser per lägenhet.

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 byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet avseende avgäld för lokaler i bottenvåning 2022-05-05 (dnr E2022-01493).

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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.

Kontoret planerar för att återkomma med ytterligare markanvisning under 2022 med försäljning av mark inom området, vilket kommer stärka inkomsterna. I samband med tillkommande markanvisning kommer även inriktningsbeslut fattas.

## **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 nedan:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022, varav 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

## **Arbetsplatser och lokaler**

Inom projektområdet har socialförvaltningen uttryckt behov av en gruppbofast. En LSS-gruppbofast genererar arbetstillfällen för ca 6-8 anställda.

## Miljö

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

- Anpassning av gatusektion på Brattforsgatan med gångbanor och angöringsfickor.
- Värdefulla träd och vegetation samt eventuell påverkan på spridningskorridor för arter som lever i ädellövskog.
- Buller från järnvägen (Nynäsbanan) och Magelungsvägen. Järnvägen kan trafikeras med farligt gods varför risk bör utredas. Även möjligheten att bygga närmare än 30 m från spåren behöver utredas.
- En flödesväg för skyfall som går genom området samt att marken invid spåret består av lera, ej genomsläpplig, vilket medför att området kan översvämmas.
- Den intilliggande parken Klippbacken. Parken kan ge projektet tillgång till rekreativa värden. Det är en park med hög kvalitet som inrymmer sociotopvärden som grön oas, lekplats, naturlek mm.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

## 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

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 vissa terrängkillnader.

## Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen tar i anspråk naturmark, en mindre gräsyta 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 orienteringspunkter till olika målpunkter som t.ex. parken Klippbacken. Barnkonsekvenser ska beaktas under planarbetet.

På ca 500 meters gångavstånd finns bl.a. förskolorna Kavat, Fryken och Forsängen. Vid Forsängens förskola finns även Forsängens parklek. Närmsta grundskola är Farsta strandskolan, Mangelungsskolan och Friskolan Hästens finns inom ca 600-800 meters gångavstånd från projektområdet.

## 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.

Det föreslagna markanvisningsområdet är i dag naturmark, en liten gräsyta och markparkering. Parkeringarna kommer ersättas av bostadsbebyggelse. Gatubelysning finns längs med Brattforsgatan. Den nya bostadsbebyggelsen kommer bidra till att befolka området, skapa orienterbarhet 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 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 30



månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Kontoret kommer komplettera projektområdet med ytterligare markanvisning under 2022 och avser då att återkomma med ett till beslut.

### **Risker och osäkerheter**

I och med projektets närhet till Nynäsbanan, som är transportled för farligt gods, kommer risk och buller vara viktiga frågor att utreda vid utformande av projektet. Höga bullervärden kommer behöva hanteras för att kunna få till bebyggelse i dessa lägen.

Inom området finns en befintlig elnätstation samt vissa befintliga ledningar som behöver beaktas.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbostad (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 kollektivtrafiknära läge. Projektet bidrar till stadens övergripande mål och ger ett välbehövligt tillskott med ca 70 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 möte med befintliga hus. Vidare behöver fortsatt planarbete fokusera på bl.a. angöring, parkering och bullerfrågor.

### **Slut**