

**Handläggare**  
Mattias Sjöberg  
08-508 266 92

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-08-24

## **Markanvisning för förskoleändamål inom fastigheten Farsta strand 4:3 i Farsta Strand till Skolfastigheter i Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskoleändamål inom fastigheten Farsta strand 4:3 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

I stadsdelen Farsta strand i Farsta stadsdelsområde pågår sedan 2016 ett planarbete för nya bostäder inom projektet Magelungens strand. Projektet omfattar ett område söder om Magelungsvägen från Farsta IP till Fagersjö.

Plansamråd genomfördes i januari 2019. Projekteringen pausades hösten 2021 eftersom nya ställningstaganden behövde göras i flera frågor. Det handlade bland annat om hanteringen av fastigheten Farsta strand 4:3, som är planlagd som park men använd som privatbostad. Staden har tidigare löst in fastigheten

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 92  
Växel 08-508 276 00  
mattias.sjoberg@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

efter begäran från fastighetsägarna, ärendet behandlas i nämnden 2022-12-08. Staden har utrett hur fastigheten på bästa sätt ska kunna användas inom den nya planen och avsikten är att fastigheten ska planläggas för förskola och att den strandnära marken ska göras tillgänglig för allmänheten genom en strandpromenad. I utvärdering av fastigheten har bedömningen gjorts att Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat, SISAB ska erhålla en markanvisning för förskola.

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

Ett reviderat inriktningsbeslut för projektet togs 2022-12-08. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade vid denna tidpunkt ett positivt nettonuvärde om 26 miljoner kronor.

## Bakgrund till markanvisningen

Fastigheten Farsta Strand 4:3 är belägen i mitten av projektet Magelungens strand i Farsta, se bild nedan. Fastigheten används för bostadsändamål och omfattar 4257 kvm och är bebyggd med ett bostadshus men planlagd som parkmark.

Exploateringskontoret har på fastighetsägarnas begäran löst in fastigheten.



Kartan visar projektområdet med fastigheten Farsta strand 4:3 i mitten.

Exploateringskontorets inriktning är att fastigheten ska planläggas för en fristående förskola. Det finns ett behov inom detaljplanen och stadsdelen för en förskola. Aktuell plats möjliggör för en fristående förskola i området.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att en ny förskolebyggnad kan uppföras på platsen eftersom befintlig bebyggelse redan inskränkt strandskyddet inom fastigheten. För området gäller en stadsplan enligt vilken fastigheten är planlagd som naturmark.

En kulturmiljöutredning har gjorts där de befintliga byggnaderna på fastigheten inventerats. Utredningen kom fram till att huvudbyggnaden inte har något särskilt kulturhistoriskt värde. Byggnaden föreslås därför rivas och ersättas med en nybyggd förskolebyggnad.

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt kontorets förslag till svar på programremiss för sambandet Högdalen – Farsta där området Magelungens strand ingår 2011-11-24.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt program för sambandet Högdalen – Farsta 2012-03-29.

Exploateringsnämnden har anvisat mark till AB Familjebostäder 2014-04-03

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Maxera Bostads AB 2014-06-12.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning för Magelungens strand 2016-04-14.

Exploateringsnämnden har tidigare markanvisat mark till Folkhem Trä AB, Primula Byggnads AB och Erik Wallin AB samt tagit inriktningsbeslut i ärendet 2016-10-20.

Exploateringsnämnden har godkänt markförvärvet av Farsta Strand 4:3 samt tagit ett reviderat inriktningsbeslut i ärendet 2022-12-08.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en förskola med 6 avdelningar.

Bilden nedan visar i stora drag bolagets förslag till projektets utformning.



*Bilden ovan visar SISABs förslag på utformning av förskola placerad i landskapet i en 3d- studie.*

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. 2023-08-24.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1.

## Planbeställning

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

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten för projektet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet som togs 2022-12-08. Markanvisningen påverkar nuvärdet positivt genom tomträttsavgälder från den fristående förskolan. Det tillkommer mindre utgifter för att anpassa gatan för angöring till den nya förskolan.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade vid det reviderade inriktningsbeslutet ett positivt nettonuvärde om 26 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till cirka 454 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 106 procent.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

## **Arbetsplatser och lokaler**

Bedömningen är att markanvisningen tillför cirka 18 arbetsplatser genom att förskolan etableras på platsen.

## **Miljö**

Hela projektområdet för Magelungens strand ligger inom ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område med många värdefulla träd och biotoper. Inom ramen för projektet har en naturvärdesinventering som beskriver ekologiska samband genomförts. Resultatet visar att det finns starka ekologiska samband mellan ek/ ädellövmiljöer inom och kring planområdet vid Magelungen.

Farsta 4:3 är ianspråktagen som tomtmark. Den nya byggnaden kommer att ha ett annat och större fotavtryck än den befintliga. Den mark som därmed tas i anspråk utgörs idag av gräsmatta och berg i dagen. En trädinventering har identifierat sex skyddsvärda träd på fastigheten och fem av dessa kommer att kunna bevaras. Det träd som behöver tas bort har den lägsta skyddsklassen. Justering av markhöjd kommer att behöva göras på fastigheten. Tomten kommer att utformas så att gränsen flyttas bort från stranden så att strandlinjen omvandlas till allmän plats och kan byggas ut med strandpromenad. Angöringen till fastigheten kommer att kunna göras via den nya gatan som byggs i projektet och ersätta den nuvarande angöringen som sker via en parkväg

Kontorets bedömning är att bebyggelsen på den aktuella fastigheten inte medför någon betydande påverkan på miljön eftersom marken redan är ianspråktagen som tomtmark.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## Hållbarhetskrav

SISAB 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

Markanvisningen syftar till att skapa en förskola belägen på en fastighet omgiven av grönska och med sjöutsikt. I anslutning till förskolan kommer en lekplats att anläggas. Sammantaget skapar projektet flera nya attraktiva miljöer för barn.

## Jämställdhet

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.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen och projektering fram till granskning kommer att pågå under 2023. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

Projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor  
Avstämning har skett med stadsledningskontoret inför det  
reviderade inriktningsbeslutet som togs 2022-12-08.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att markanvisningen möjliggör ett välbehövligt  
tillskott av förskoleplatser i en fristående förskola i ett fantastiskt  
naturskönt läge.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Markanvisningsavtal