

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85

Till
Exploateringsnämnden
2023-11-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hammarö 10, Hammarö 11 och del av Farsta 2:1 i Farsta till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hammarö 10, Hammarö 11 och del av Farsta 2:1 till AB Familjebostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 85
Växel 08-508 276 00
caroline.cronvall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

AB Familjebostäder, nedan kallat Bolaget, föreslår erhålla markanvisning för cirka 75 lägenheter på och i anslutning till Bolagets befintliga tomträtt Hammarö 11 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.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

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

Kontoret ser positivt på projektet då nya bostäder i hyresrättsform kan tillskapas nära till befintlig kollektivtrafik och service.

Bakgrund till markanvisningen

I Översiktsplan för Stockholms stad, lagakraftvunnen 2018, är Farsta ett av fyra utpekade fokusområden i stadens utbyggnadsstrategi. Översiktsplanen anger att Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter och många kvaliteter att bygga vidare på. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort i och med överenskommelsen om utbyggd tunnelbana, 2013 års Stockholmsförhandling.

Enligt översiktsplanen finns utvecklingsmöjligheter i centrala Farsta som skulle innebära ett positivt nyttjande av det goda serviceutbudet och kollektivtrafknära läget. Farstavägen och Magelungsvägen nämns särskilt för utveckling till urbana stråk med ny bebyggelse och bättre kopplingar mellan olika stadsdelar.

Med utgångspunkt i översiktsplanen har exploateringskontoret startat ett utredningsarbete för centrala Farsta. Under våren 2022 togs en trafikutredning för Farstavägen fram som visar på förutsättningar för kommande markanvisningar och det fortsatta arbetet med utvecklingen av gatan.

Kontoret avsåg att under hösten 2023 föreslå fler markanvisningar längs Farstavägen efter att ha genomfört ett jämförelseförfarande på tre områden. Kontoret sökte efter preliminärt två byggaktörer som kunde bygga bostadsrätter och marken skulle överlåtas till ett fastlagt pris. Dock inkom inga ansökningar i jämförelseförfarandet vilket antas beror på den rådande mycket osäkra marknadssituationen för bostäder i Sverige. Kontoret bedömer att det fortfarande finns potential för

exploatering på fler områden längs Farstavägen, men föreslår i dagsläget att arbetet går vidare med enbart området enligt detta tjänsteutlåtande.

AB Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 75 lägenheter inom fastigheten Hammarö 10, Hammarö 11 och del av Farsta 2:1.



Karta med projektområdet markerat

Bolaget innehar fastigheterna Hammarö 10 och Hammarö 11 med tomträtt.

Fastigheten Hammarö 11 ligger på adressen Nykroppsgatan 2 i stadsdelen Farsta och på fastigheten finns en byggnad med samhällsfunktion/för vårdändamål samt en komplementbyggnad. Fastighetens areal är 1864 kvm. I dagsläget hyr en ekonomisk förening lokalerna och använder fastigheten tillfälligt för förskoleverksamhet. Befintliga byggnader inom Hammarö 11 planerar Bolaget att riva och ersätta med ny bostadsbebyggelse.

Bolaget har valts för markanvisning genom direktanvisning då Bolaget är tomträttsinnehavare till Hammarö 11 och har intresse av att utveckla fastigheten. För att möjliggöra planering av bostäder med tillhörande funktioner på området anvisas även mark inom fastigheten Hammarö 10 och del av Farsta 2:1 till Bolaget.

Bolaget har under perioden november 2021 till och med augusti 2023 fått åtta stycken markanvisningar om totalt cirka 920 lägenheter inom Stockholms stad.

För fastigheterna Hammarö 10 och Hammarö 11 gäller stadsplan 5241 från år 1957 enligt vilken marken är avsedd för byggnadskvarter respektive specialområde för allmän anläggning (A-tomt). För berörd del av fastigheten Farsta 2:1 gäller stadsplan 5310A från 1958 som medger gatumark och allmän plats park.

I stadsdelen Farsta (2022) är andelen hyresrätter 50,3 % samt andelen bostadsrätter och äganderätter 49,7 %. Av samtliga bostäder i flerbostadshus och övriga hus i Farsta är fördelningen mellan lägenhetsstorlekar:

lägenhet utan kök	5 %
1 rok	9 %
2 rok	23 %
3 rok	43 %
4 rok	14 %
5+ rok	6 %

[\(https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/\)](https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/)

I stadsdelen har exploateringsnämnden under år 2022 lämnat markanvisning för 70 hyresrätter vid Brattforsgatan samt 140 hyresrätter och 100 bostadsrätter vid Filipstadsbacken. Under år 2023 har nämnden hittills markanvisat 80 hyresrätter vid Färnebogatan i Farsta.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende längs med Farstavägen. Området var tidigare aktuellt att ingå i detaljplanen för Nykroppagatan (dnr 2013-06730) men ansågs snarare ingå i utvecklingen av Farstavägen.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 75 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat

Förslaget utgörs av ett lamellhus i 5-6 våningar mot Farstavägen med vinkel mot Nykroppagatan som trappar ned en våning. Parkeringslösning behöver studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med garage.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Under planarbetet kommer möjligheten till Stockholmshus att studeras.

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.

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 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser begränsade åtgärder på Farstavägen för att anpassa gatan till den nya bebyggelsen, exempelvis genom att tillskapa angöringsmöjligheter.

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.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- markanvisa 1 000 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag
- 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)

Den aktuella exploateringen avser cirka 75 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen idag (statistik från 2022) finns 3 879 bostäder i hyresrätt samt 3 834 bostäder i bostadsrätt och äganderätt (<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>).

Arbetsplatser och lokaler

Inom projektet har socialförvaltningen uttryckt behov av en gruppbostad. En LSS-gruppbostad (sex lägenheter) genererar arbetstillfällen för ca 6-8 anställda.

Miljö

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

- möjlighet till rekreation för tillkommande brukare
- påverkan på stads- och/eller landskapsbilden samt kulturmiljö
- påverkan på ekologiska värden
- utformning med hänsyn till riktvärden för trafikbuller
- dagvattenhantering; fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån
- grundvatten och markförhållanden
- risk för översvämning vid skyfall
- mark- och grundvattenföroreningar

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

- befintliga rekreativa värden
- den övergripande grön- och blåstrukturen i Stockholm
- kända fornlämningar
- luftkvaliteten för omgivningen
- översvämning p.g.a. höga vattennivåer i sjöar och vattendrag
- skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning samt transport av farligt gods
- upptagningsområdet för befintlig kollektivtrafik

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

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.

Påverkan på barn

Området som föreslås markanvisas har inga registrerade rekreativa värden. Då delar av området har använts för förskoleverksamhet kan det ändå finnas befintliga värden men som inte upplevs tillgängliga för allmänheten.

Planerat projekt bör beakta de befintliga gångkopplingar som finns inom markanvisningsområdet.

Från området är det cirka 500 meter till närmsta kvarterspark. Stadsdelsparken Farsta Äng ligger cirka 500 meter nordost om platsen och är avskilt från området genom Farstavägen och Farsta centrum. Möjligheten till rekreation för dagens och tillkommande brukare behöver beaktas vidare under planarbetet.

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 till största del redan ianspråktaget för bebyggelse. Gatubelysning finns längs med Farstavägen och Nykroppagatan. 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 exploateringsprojekten ska en 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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka tre år. Mot bakgrund av detta bedöms Bolagets byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden, eftersom även genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Risker och osäkerheter

Markanvisningsområdet omfattas av ett spridningssamband för ädellövträd.

Markanvisningsområdet är utsatt för trafikbuller från främst Farstavägen. Det behöver säkerställas att planerat projekt klarar gällande riktvärden.

Då området består främst av lera är det dåliga förutsättningar för infiltration av dagvatten och risk för sättningar. Det bedöms även vara höga grundvattennivåer i området.

Farstavägen är utpekad som ett större rinnstråk vid skyfall vilket behöver beaktas vid höjdsättning av marken för att inte riskera stående vatten mot fasad eller översvämning i källare/garage i nya bebyggelsen. Projektet får inte förvärra den befintliga situationen för andra områden nedströms.

Risk för förekomst av mark- och grundvattenföroreningar inom markanvisningsområdet från potentiellt förorenade objekt såsom kemtvätt och grafisk industri i närheten.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av en gruppbostad (sex lägenheter) enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. I enlighet med översiktsplanen föreslås komplettering utmed en huvudgata i centrala Farsta som kan tillföra nya stadskvaliteter och öka orienterbarheten i området.

Slut