

Handläggare
Ayub Aden
08-508 869 17

Till
Exploateringsnämnden
2024-09-26

Skrivelse angående lägesredovisning för bostäder i Farsta Strand. Svar på skrivelse från Dennis Wedin m.fl. (M)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anser skrivelsen besvarad i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

I en skrivelse till exploateringsnämnden, daterad 2024-05-16 har Dennis Wedin (M), Johan Ekwall (M) och Robert Stahre (M) framfört ett önskemål om en skriftlig lägesredovisning avseende inriktningsbeslutet, projekt Högerudsbacken.

Projektet startades med ett inriktningsbeslut och markanvisning för bostäder 2023 och kompletterades med ytterligare en markanvisning för en förskola 2024. Projektet har sedan inriktningsbeslut bland annat fokuserat mycket på att utreda naturvärden i förhållande till angöringsvägar och föreslagna byggrätter.

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 869 17
Växel 08-508 276 00
ayub.aden@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Skrivelsen

En skrivelse har inkommit från Dennis Wedin (M), Johan Ekwall (M) och Robert Stahre (M) där ett önskemål framförts om ett skriftligt och separat ärende till dagordningen utöver det som beskrivs i nämndens tertialrapport 1, som redovisades i nämndens sammanträde i juni. I skrivelsen önskas en lägesredovisningen av arbetet med projektet Högerudbacken och status i förhållande till inriktningsbeslutet.

Lägesredovisning

Inriktningsbeslut togs 2023-03-23 för projekt Högerudsbacken. Inriktningsbeslutet innefattade även markanvisningar till Aros Bostadsutveckling AB och fastighetskontoret. I samband med inriktningsbeslutet togs även beslut om Start- PM i stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanarbetet påbörjades av stadsbyggnadskontoret efter sommaren 2023. Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, Aros Bostadsutveckling AB och fastighetskontoret studerat hur exploateringen utformas med hänsyn till områdets karaktär och höga naturvärden.

I inriktningsbeslutet beskrivs det hur angöringen till fastighetskontorets byggnader är en utmaning i projektet med avseende på topografi, markanvändning och naturvärden. Fastighetskontorets byggnader angörs idag genom vägar som i huvudsak ligger inom naturmark i vad som kallas för Farstas strandskog. Byggnaderna är fyra till antalet där en del nyttjas som ateljéer för konstnärer och en del nyttjas som bostäder.

Under planarbetet har exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret studerat hur befintliga angöringsvägar inom värdefull naturmark kan plantekniskt handläggas. En viktig aspekt i arbetet har varit att säkerhetsställa att angöringsvägarna både ska möjliggöra transport av olika fordonsslag (sophämtning, räddningsfordon, personbil etc.) till byggnaderna samt vara tillgängliga för allmänheten. Angöringsvägarna har även en viktig funktion av gångstråk i naturområdet. Hur angöringsvägar ska planläggas för att uppnå fullgoda angöringsmöjligheter och tillgänglighet utreds inom planarbetet. I det arbetet förs en dialog med trafikkontoret kring utformning och förutsättningarna för gatorna. De olika parterna diskuterar även hur angöringsvägarna kan planläggas där tillgängligheten för allmänheten säkerhetsställs.

I inriktningsbeslutet hade en naturvärdesinventering gjorts och under hösten 2023 samt vintern 2023/2024 har fågel- och fladdermusinventeringar slutförts. För området som berör Aros Bostadsutveckling AB har fotavtrycket som arbetats fram i projektet anpassats i sin helhet till naturvärdesklassområden i enlighet med nämndens önskemål om stor försiktighet med byggnationen. Ingen bebyggelse planeras för närvarande i naturvärdesklass 1 område. Utformning på bebyggelsen har även anpassats efter platsens förutsättningar och de terrasserade lamellbyggnaderna som skickades in i samband med markanvisningsansökan har bytts ut till punkthus som bedömts göra ett mindre intrång på naturmarken.

Exploateringskontoret ska tillsammans med övriga parter i ett nästa steg utreda bebyggelsen påverkan på skyddsvärda arter. Det görs genom en artskyddsutredning där en beskrivning av hur den planerade bebyggelsen påverkar skyddsvärda arter och vilka skyddsåtgärder eventuellt är lämpliga för att minska påverkan. De föreslagna åtgärderna som framkommer i det arbetet skall även syfta till att stärka de höga naturvärdena i området och den biologiska mångfalden och ombesörja fullgod grönkompensation.

Utöver inriktningsbeslutet har exploateringsnämnden tagit ett beslut om markanvisning till SISAB 2024-03-21. Ett markanvisningsavtal har tecknats och ett arbete har påbörjats med SISAB för att utveckla en förskola.

I maj 2024 meddelade Aros Bostadsutveckling AB att de lämnar tillbaka markanvisningen. Exploateringskontoret har dialog med flertalet intressenter och avser att återkomma med ett ärende under hösten om en markanvisning till en ny aktör.

Ekonomi

I inriktningsbeslutet gav exploateringsnämnden exploateringskontoret ett uppdrag att fortsätta planering för projekt Högerudsbacken upp till 4,8 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut. Hittills har projektet bokfört utgifter på cirka 1,3 miljoner kronor.

Exploateringskontoret bedömer i dagsläget inte att inriktningsbeslutet på 4,8 miljoner kommer att överskridas.

Tidplan och kommande beslut

Tidplanen har förändrats under projektets gång med anledning av den kompletterande markanvisningen till SISAB och de komplexa diskussionerna kring angöringsvägarna för fastighetskontorets byggnader samt att Aros bostadsutveckling har lämnat tillbaka markanvisningen och en ny aktör behöver hittas.

Samråd – Q2 2025

Granskning – Q1 2026

Genomförandebeslut – Q3 2026

Antagande – Q3 2026

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Slut