

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12**Till**
Exploateringsnämnden
2019-10-17

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta strand till Åke Sundvall Projekt AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 till Åke Sundvall projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplanearbete pågår för nya bostäder vid Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand (Dp-2016-16240). Under åren 2015-2016 har exploateringsnämnden anvisat mark för ca 300 lägenheter. Innan detaljplanen gick ut på samråd valde ett av de markanvisade bolagen att lämna tillbaka sin markanvisade del.

Efter att detaljplanen hade varit ute på samråd bjöd Exploateringskontoret in till direktanvisning efter jämförelseförfarande vid Ullerudsbacken i Farsta strand. Staden

har utarbetat en förenklad jämförelseförfarandeprocess för att inskickat material ska vara jämförbart. Urvalet har skett i två steg.

Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallat Bolaget, föreslås få markanvisning för bebyggelse om cirka 38 lägenheter.

Bolaget kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet för bostäder.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Inriktningsbeslut togs 2016-12-15. Denna markanvisning kommer att ingå i det tidigare tagna inriktningsbeslutet.

Bakgrund till markanvisningen

Detaljplanearbete pågår för nya bostäder vid Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand (Dp-2016-16240). Under åren 2015-2016 har exploateringsnämnden anvisat mark för ca 300 lägenheter. Innan detaljplanen gick ut på samråd i februari t.o.m. mars i år valde ett av de markanvisade bolagen att lämna tillbaka sin markanvisade del.

Efter att detaljplanen hade varit ute på samråd, bjöd Exploateringskontoret in till direktanvisning efter jämförelseförfarande vid Ullerudsbacken i Farsta strand den 22 maj t.o.m. 7 juni i år. Staden har utarbetat en förenklad jämförelseförfarandeprocess för att inskickat material ska vara jämförbart. Urvalet sker i två steg. Förutsättningarna i jämförelseförfarandet var att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt och marken säljas till pris 9 000 kr/m² ljus BTA i värdetidpunkt april 2019. Förutsättningarna beskrevs i övrigt i inbjudan till jämförelseförfarande inför direktanvisning, daterad 2019-05-20.

De byggaktörer som har visat intresse inom området för programmet för Tyngdpunkt Farsta bjöds in för att delta i jämförelseförfarandets första steg. Staden mottog fem bidrag. Aktörerna lämnade skriftligt material med beskrivning av bolaget och projektidén. Fyra aktörer valdes ut av Staden för att medverka i jämförelseförfarandets andra steg:

1. Besqab Projektutveckling AB
2. Storstaden Stockholm Bostad AB
3. Maxera Bostad AB
4. Åke Sundvall Projekt AB

I det andra steget av jämförelseförfarandeprocessen fick byggaktörerna lämna in ett fördjupat material. Inkomna bidrag bedömdes utifrån fyra utvärderingskriterier: förståelse för platsen, form och skala, övergripande idéer och kvalitet samt genomförbarhet.

Utifrån detta material valde Staden ut Åke Sundvall Projekt AB för direktanvisning. Den samlade bedömningen är att Bolagets förslag tar sig an Farstas karaktär på ett modernt och förfinat sätt. Förslaget visar störst förståelse för platsens förutsättningar och potential. Det har många boendekvaliteter men främst ger det mycket till det allmänna, bland annat genom att i byggnadens mest exponerade läge placera en gemensamhetslokal och en omsorgsfullt gestaltad gavel. I markanvisningsavtalet finns krav på genomförande av projektidén, både gällande utformning och övriga åtaganden.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 10 markanvisningar om totalt 925 lägenheter.

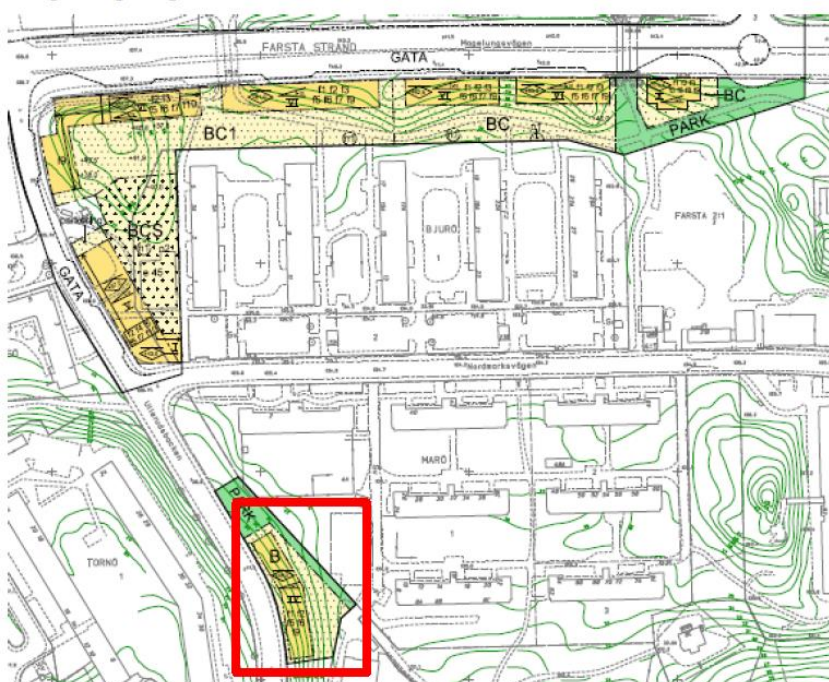


Bild 1. Utsnitt ur detaljplaneförslag S-Dp-2016-16240 med föreslaget markanvisningsområde markerad med röd linje.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut togs på delegation 2015-10-15.

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Familjebostäder 2015-11-12.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning 2015-11-24.

Exploateringsnämnden har anvisat mark till MA Living & Partners samt Riksbyggen ekonomisk förening samt tagit ett inriktningsbeslut 2016-12-15.

Exploateringsnämnden har anvisat mark för förskoleändamål inom fastigheterna Tornö 2, Kapellskär 1 och del av fastigheten Farsta 2:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) samt anvisat mark för äldreboende inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Stenvalvet 245 Farsta AB 2018-04-19.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 38 lägenheter i flerbostadshus.

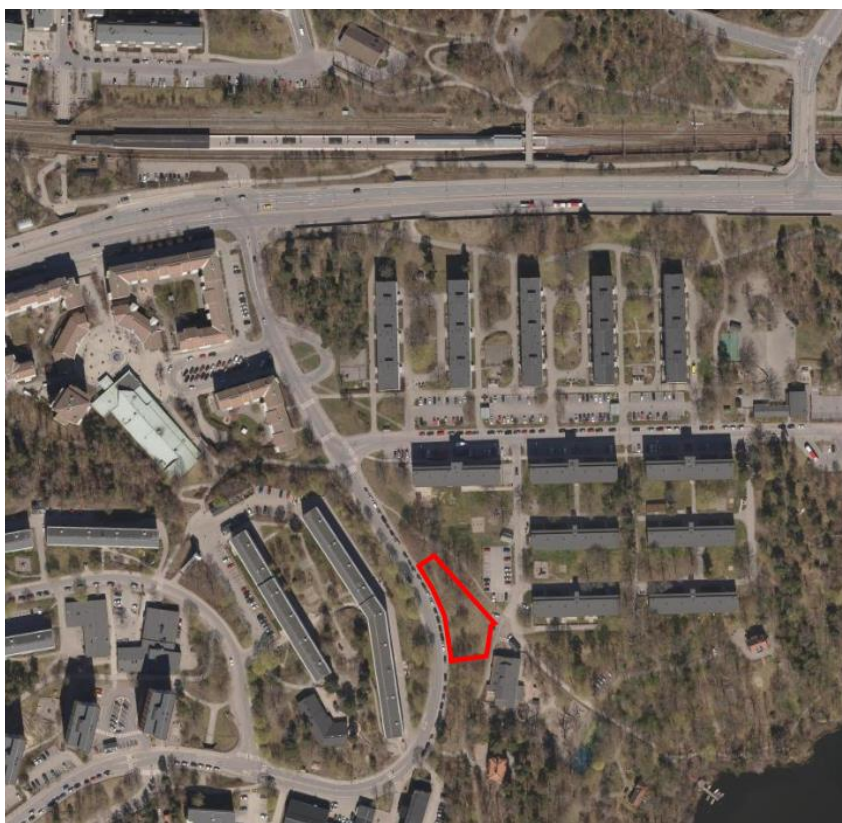


Bild 2. Ortofoto med föreslaget markanvisningsområde markerad med röd linje.

I markanvisningsavtalet finns krav på genomförande av projektidén, både gällande utformning och övriga åtaganden.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-05-16 (dnr E2019-01355).

Planbeställning

Ett detaljplanearbete har påbörjats för området. Bolaget kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden har 2016-12-15 tagit ett inriktningsbeslut för den del som ingår i det pågående detaljplanearbetet för bostäder. Denna markanvisning kommer att ingå i det tidigare tagna inriktningsbeslutet.

Utgifterna för projektet i det tidigare tagna inriktningsbeslutet bedömdes till 95 mnkr och avser framförallt ombyggnad av berörd del av Magelungsvägen samt ledningsflyttar.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektekonomi, t.ex. att utformningen och exploateringsgraden förändras eller att stadens anläggningsarbeten blir dyrare än förväntat.

Slutsats-ekonomi

Projektekonomi är god och ryms inom inriktningsbeslutet enligt exploateringsnämndens beslut 2016-12-15.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och bedömt att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan för närområdet.

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 miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

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.

Trygghetsmätningen från år 2017 visar på skillnader mellan könen. I Farsta är andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anslutning till detta 24 % kvinnor och 14 % män.

Området som föreslås att markanvisas är en otillgänglig slänt. Kontoret bedömer att exploateringen kommer att bidra till ökad upplevd trygghet längs med Ullerudsbacken och för den upptrampade stigen mellan Ullerudsbacken och sjön Magelungen. Åtgärder för att höja stigens standard kommer att utredas inom ramen för det fortsatta detaljplanearbetet. Denna analys kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet.

Konstnärlig utsmyckning

Aktuell markanvisning kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet inom vilket medel och konstnärlig gestaltning redovisas 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 ytterligare cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

När avtal om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q3 2020.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

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 anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut