

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12**Till**
Exploateringsnämnden
2020-04-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Farsta strand till Riksbyggen ekonomisk förening

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 till Riksbyggen ekonomisk förening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Under åren 2015-2019 har exploateringsnämnden i olika omgångar dels tagit inriktningsbeslut och dels beslutat att anvisa mark för bostäder, parkeringshus och förskolor inom Farsta 2:1 invid Magelungsvägen. Arbetet med att ta fram ny detaljplan pågår (Dp-2016-16240). Innan detaljplanen gick ut på samråd valde ett av de markanvisade bolagen att lämna tillbaka sin markanvisade del. Ett av de tillbakalämnade områdena markanvisades i oktober år 2019 till Åke Sundvall projekt AB genom direktanvisning efter jämförelseförfarande.

Det återstår ytterligare en del att anvisa som kontoret föreslår att markanvisa till Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallat Riksbyggen, för uppförande av cirka 55 lägenheter i flerbostadshus. Marken avses säljas och lägenheterna upplåtas med bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 200 kr per kvadratmeter ljus BTA. Riksbyggen har sedan tidigare en markanvisning i en del av detaljplanen som angränsar till det område som nu föreslås att markanvisas.

Bolaget kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet för bostäder.

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

Bakgrund till markanvisningen

Det pågår arbete med att ta fram en ny detaljplan för nya bostäder vid Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand (Dp-2016-16240). Under åren 2015-2019 har exploateringsnämnden beslutat att anvisa bostäder, parkeringshus och förskolor. Innan detaljplanen gick ut på samråd vintern år 2019 valde ett av de markanvisade bolagen att lämna tillbaka sin markanvisade del. En av delarna markanvisades i oktober år 2019 till Åke Sundvall projekt AB genom direktanvisning efter jämförelseförfarande.

Av de delar som sedan tidigare lämnats tillbaka återstår ytterligare en del att markanvisa. Kontoret föreslår att ett område inom del av fastigheten Farsta 2:1 markanvisas till Riksbyggen för uppförande av cirka 55 lägenheter i flerbostadshus. Marken avses säljas och lägenheterna upplåtas med bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 200 kr per kvadratmeter ljus BTA.

Riksbyggen har sedan tidigare en markanvisning i en del av detaljplanen som angränsar till det område som nu föreslås att markanvisas, markerat med blå linje på kartan nedan. Den del som avses markanvisas till Bolaget i detta ärende är markerat med röd linje på kartan nedan.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått fem markanvisningar om totalt 630 lägenheter.

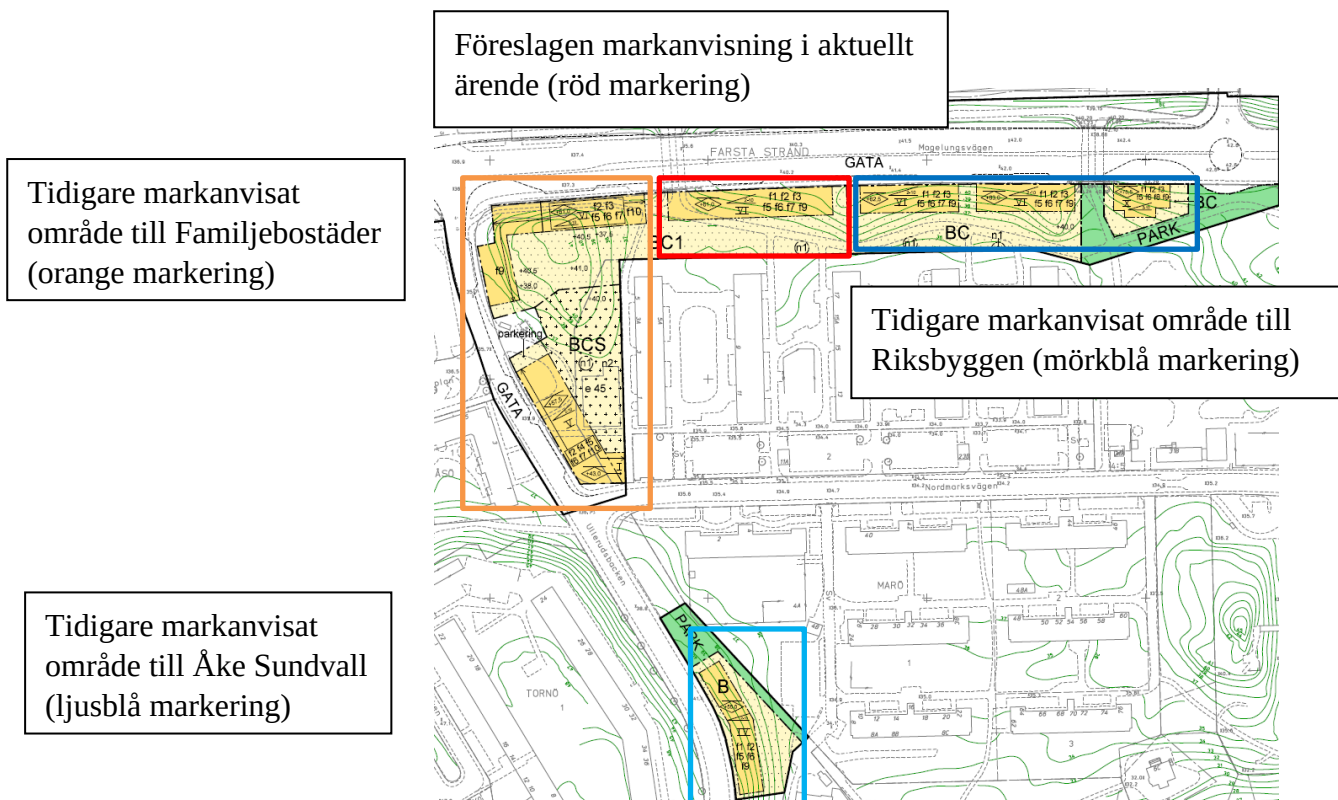


Bild 1. Utsnitt ur detaljplaneförslag S-Dp-2016-16240 med föreslaget markanvisningsområde i aktuellt ärende markerad med röd linje.

Tidigare beslut

- Markanvisning för cirka 225 hyresrätter till AB Familjebostäder (2015-11-10)
- Start-PM för detaljpaneläggning (2015-11-24)
- Markanvisning för Parkeringshus till Stockholm Parkering AB (2016-10-20)
- Markanvisning för 174 bostadsrätter varav 90 bostadsrätter anvisades till Riksbyggen ekonomisk förening samt inriktningsbeslut. (2016-12-15)
- Markanvisning för utbyggnad av förskolor och uteplats till vårdboende (2018-04-19)
- Markanvisning för cirka 38 bostäder till Åke Sundvall Projekt AB (2019-10-17)

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 55 lägenheter i flerbostadshus.

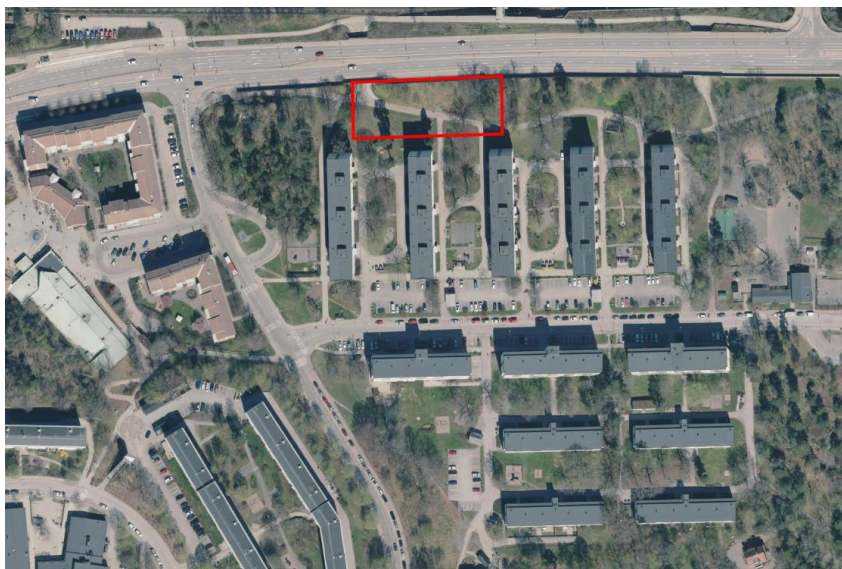


Bild 2. Ortofoto med föreslaget markanvisningsområde markerad med röd linje.

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 Bolaget enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-11-03 (dnr E2016-02387).

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 2020
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 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 intill Magelungsvägen. Området är idag starkt präglad av 1950- och 1960-talens trafikplanering. Berörd del av Magelungsvägen har flera gång- och cykeltunnlar som kan upplevas som otrygga kvälls- och nattetid. Trafiken håller hög hastighet på Magelungsvägen och närmiljön har en stark trafikal karaktär. Magelungsvägen planeras byggas om med trädplanteringar, nya övergångar i plan, angöringsfickor m.m. Kontoret bedömer att exploateringen kommer att bidra till ökad trygghet längs med Magelungsvägen och i närområdet. 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 cirka 9

månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

När avtal om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q1 2021.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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 bidra till att öka tryggheten i närområdet.

Slut