

Handläggare
Bahar Erdogan
08-508 266 60**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen till Gimle Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Farsta 2:1 till Gimle Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Gimle Bostad AB, nedan kallat Bolaget, föreslår erhålla markanvisning för ca 50 studentbostäder i Hökarängen invid Fredagsvägen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Marken avses upplåtas med tomträtt. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) nettonuvärde i balans.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 2,8 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 studentlägenheter i stadsdelen Hökarängen.

Bolaget har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar om totalt 325 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmän plats eller parkändamål.

Området används idag som park och är obebyggt. Genom området går ett gång- och cykelstråk som kommer att behöva studeras under planprocessen.

I Hökarängen pågår för närvarande inget framtagande av någon detaljplan.



Det aktuella markanvisningsområdet markerat i blått.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att hantera start-pm för detaljplaneläggning 2021-12-09.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 studentlägenheter i flerbostadshus i anslutning till befintlig gata, Fredagsvägen. Angöring och parkering för rörelsehindrad föreslås anordnas ifrån Fredagsvägen. Bebyggelsen placering i förhållande till gång- och cykelstråket, som kopplar ihop Fredagsvägen med Söndagsvägen ska studeras under planprocessen. Bolaget föreslår att flerbostadshuset byggs i trä och att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Aktuellt markanvisningsområde markerat i rött.

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 byggherren 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 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) nettonuvärde i balans.

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 om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 400 bostäder i trähus
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 50 studentlägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 4256 lägenheter i hyresrätt och 704 lägenheter i bostadsrätt.

Miljö

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

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan utöver ev. påverkan på naturvärden.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Exploateringen bedöms inte ha 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.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per

stadsdelsförvaltning samt en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2020 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis kvinnor, äldre och utlandsfödda.

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. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är 18 % i den totala gruppen för Hökarängen och 20% för hela Farsta. (Rapporten finns här: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>)

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.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning 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 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Genomförandebeslut beräknas kunna fattas på delegation, preliminärt kvartal 3, 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga större risker anses föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och de är positiva till projektet. En träd- och naturvärdesinventering behöver göras för att minska påverkan på befintlig natur.

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 studentbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut