

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-508 266 92**Till**
Exploateringsnämnden
2021-11-25

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 till AB Familjebostäder 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**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 92
Växel 08-508 276 00
mattias.sjoberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Markanvisningen avser byggnation av flerbostadshus väster om Gubbängens tunnelbanestation samt ett punkthus vid Kistvägen. Husen i förslaget är mellan fem till åtta våningar. Kontoret föreslår att AB Familjebostäder anvisas ca 75 lägenheter. Parkering kommer förslagsvis att göras under husen och på gata

på kvartersmark. Stadens åtgärder innebär att flytta ca 150 m gångvbana, ledningsflytt och byggande av ny belysning.

Marken ska 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, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,4 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 75 lägenheter i stadsdelen Gubbängen. Bakgrunden till markanvisningen är en ambition att utnyttja det kollektivtrafikhäna området mellan Familjebostäders befintliga byggnader längs Kistvägen och Gubbängens tunnelbanestation.

Bolaget har under de senaste 10 åren fått 47 markanvisningar om totalt 4831 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är utlagd som parkmark

Andra bolag har sökt markanvisning inom samma område. Familjebostäders ansökan ansågs lämpligast eftersom det fanns samordningsfördelar då det markanvisade området angränsar till bolagets befintliga bestånd. Det gör att befintliga anordningar för sophantering och infart kan anpassas så att de även kan nyttjas av den nya bebyggelsen medan andra förslag skulle kräva anläggande av en ny allmän gata. Familjebostäders förslag innebär att bolaget anlägger en ny kvartersgata vilket minskar intrånget i naturmark och minskar kostnaderna och omfattningen av stadens åtgärder jämfört med andra förslag.



Tidigare beslut

Utredningsbeslut för projektet Kistvägen har tagits på delegation 2021-09-17, dnr: E2021- 04447.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden förväntas ta beslut avseende planläggning under december 2021.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 75 lägenheter i flerbostadshus väster om Gubbängens tunnelbanestation samt ett punkthus vid Kistvägen. Husen i förslaget är mellan fem till åtta våningar. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Bolaget har föreslagit att några lägenheter ska utgöra SHIS – bostäder. Detta kommer att utredas vidare i projektet. Bolaget kommer att behöva bygga en ny kvartersgata för angoring till den nya bebyggelsen. I området råder gatuparkering. Tillkommande parkeringsplatser ska anordnas i underjordiskt garage. Stadens åtgärder innebär att flytta ca 150 m gångbana (se blå linje sträcka A-B på bild nedan), ledningsflytt, byggande av ny belysning och göra anpassningar av Kistvägen.

Bilden nedan förslaget på projektets utformning:



Exploaterings 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 och avser tomträttsupplåtelse.

Markanvisningsavtalet följer stadens avtalsmall och innehåller de villkor som normalt förekommer i denna typ av avtal.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,4 mnkr.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Kostnad för flytt av gångbana är beräknad till 2 mnkr och anpassning av gata till 0,3 mnkr. Det skapas inget tillskott av kommunala anläggningar i form av gatumark eller gångbanor varför de framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt av projektet.

I investeringsutgifterna inryms även utgifter för flytt av ledningar, föroreningar, serviser, projektgruppens arbeten mm.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

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

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

Den aktuella exploateringen avser 75 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1659 lägenheter i hyresrätt och 1353 lägenheter i bostadsrätt.

Miljö

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

- Risk för markföroreningar p.g.a. kemtvätt på Hyvelbänken 4 och en grafisk industri på Hyvelbänken 3. Ingen av dem är riskklassade.
- Risk för översvämning vid skyfall behöver beaktas i den nordöstra delen av området. Det behöver också säkerställas att en ökad hårdgörning av området inte ökar översvämningens risk för T-banan.
- Förslaget innebär att en del värdefull grönyta tas i anspråk. Dock bedöms de ekologiska och rekreativa värdena ej vara så stora att området bör undantas från exploatering.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande risk för att miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids.

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.

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

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn och förskolor i närområdet bedöms hantera behovet av förskoleplatser. Gällande skolplatser så finns både den befintliga Gubbängsskolan och Engelska skolan i närområdet.

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 2020 visar på skillnader mellan könen. I Gubbängen är andelen som känner sig oroliga för att vistas på vissa platser i närheten av sitt bostadshus 24%. Motsvarande siffra för 2017 var 17 %. Andelen som känner sig mycket otrygga och inte går ut ensamma på kvällarna av rädsla för att utsättas för brott är 12 %, en ökning från 9 % 2017.

Inom Farsta stadsdelsförvaltning är det 19 % av kvinnorna som känner sig mycket otrygga och inte går ut ensamma på kvällarna av rädsla för att utsättas för brott

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. Konsekvenserna av föreslagen exploatering behöver studeras och projektet behöver säkerställa trygghetsfrågorna längs gång- och cykelstråket.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 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 en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till tidigast år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

I planprogrammet har buller, topografi, markförhållanden och föroreningar identifierats som frågor att utreda vidare.

Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Stadsdelsförvaltningen påpekar att projektet påverkar den biologiska mångfalden negativt eftersom det byggs på parkmark.

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 mycket bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området kring Gubbgängens tunnelbanestations omedelbara närhet.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med garage.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto