

Handläggare
Rebecca Granström
08-508 266 67,
Nora Al Dewany
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2023-11-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 m.fl. i Hökarängen och Gubbängen till AB Stockholmshem och AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Farsta 2:1 m.fl. till AB Stockholmshem och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Gubbängen 1:1 m.fl. till AB Familjebostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 67
Växel 08-508 276 00
rebecca.granstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Exploateringskontoret har för avsikt att ta fram en förstudie för områdena Hökarängen och Gubbängen. Förstudien ska behandla en rad övergripande frågor i relation till den bebyggelsepotential som finns inom områdena.

AB Stockholmshem föreslås erhålla en markanvisning om cirka 100 lägenheter inom Hökarängen och AB Familjebostäder föreslås erhålla en markanvisning om cirka 150 lägenheter inom Gubbängen. Marken upplåts med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. De båda bolagen ska delta i förstudien i egenskap av ankarbyggaktörer. Efter genomförd förstudie preciseras markanvisningarnas läge inom respektive stadsdel. Det markanvisningsförfarande som har valts är direktanvisning. Motivet till direktavvisningen är bolagens långa erfarenhet som bostadsutvecklare och fastighetsägare i de aktuella områdena.

Efter genomförd förstudie kommer den ordinarie exploaterings- och planprocessen att ta vid och det är först då som kontoret återkommer med inriktningsbeslut och planbeställning. För att kunna genomföra förstudien har kontoret fattat ett utredningsbeslut på delegation.

Kontoret ser positivt på att ta ett samlat grepp om bostadspotentialen i området i relation till viktiga kopplingar, grönstruktur och skyfall, vilket möjliggörs inom arbetet med förstudien.

Bakgrund till markanvisningen

Områdena Hökarängen och Gubbängen byggdes under 50-talet med låg skala och en sammanhållen arkitektonisk idé. Under 2000-2020 har områdena kompletterats med fler förtätningsprojekt som har bedrivits och studerats enskilt. Det finns ett fortsatt stort intresse från byggaktörer inom olika delar i områdena, för att analysera bebyggelsepotentialen i förhållande till en övergripande struktur, så lämpar sig området för en förstudie. Förstudien görs tillsammans med stadsbyggnadskontoret och ska visa på en övergripande struktur och bebyggelsepotential för områdena i förhållande till viktiga gröna samband, naturvärden och skyfall. En kartbild över stadsdelarna redovisas i Figur 1 nedan.



Figur 1: Kartbild över stadsdelarna Gubbängen och Hökarängen

Som ett led i arbetet med förstudien föreslås AB Stockholmshem och AB Familjebostäder erhålla varsin direktanvisning inom Hökarängen respektive Gubbängen.

Syftet med de föreslagna markanvisningarna är att bolagen, i egenskap av ankarbyggaktörer, i ett tidigt skede ska bistå med sin kompetens och erfarenhet för att utreda utvecklings- och förtätningsmöjligheterna i Hökarängen respektive Gubbängen utifrån platsens potential och stadens framtida behov. De båda bolagen är erfarna bostadsbyggare och de har en historiskt hög närvaro i respektive stadsdel i egenskap av fastighetsägare med ett befintligt bestånd av hyresrätter. De båda bolagen ägs av Stockholms stad och är allmännyttiga bostadsbolag. Att markanvisa till dem ligger i linje med nämndens budgetuppdrag. Med hänsyn till aktuell plats, förstudiens utformning och uppdragets omfattning bedöms direktanvisning vara det bäst lämpade markanvisningsförfarandet.



Figur 2: Karta över Bolagens fastigheter, Familjebostäder redovisas i rosa och Stockholmshem i gult.

AB Stockholmshem föreslås erhålla en markanvisning om cirka 100 lägenheter upplåtna med hyresrätt i Hökarängen.

AB Familjebostäder föreslås erhålla en markanvisning om cirka 150 lägenheter upplåtna med hyresrätt i Gubbängen. En andel av lägenheterna kan komma att lokaliseras inom bolagets befintliga tomträtt.

Markanvisningarnas exakta lägen är i detta skede inte bestämda. Efter genomfört arbete med förstudien kommer staden att precisera inom vilket område som respektive bolag erhåller markanvisning. Området, eller områdena, som bolagen tilldelas kommer att redovisas i kommande ärenden.

Stockholmshem har sedan 2015 fått 31 markanvisningar om totalt 3 471 lägenheter. Familjebostäder har sedan 2015 fått 33 markanvisningar om totalt 3 589 lägenheter.

Områdesbeskrivning och statistik

Hökarängen och Gubbängen byggdes ut under 1950-talet, men har kompletterats med nyare bebyggelse under framförallt år 2000-2020. I Gubbängen finns flera idrottsanläggningar på Gubbängsfältet och Gubbängens IP. Båda stadsdelarna har varsitt litet centrum i anslutning till tunnelbanestationerna. Bebyggelsen från 50-talet är tydligt anpassad till topografin.

I Gubbängen är 93 procent av bostäderna lokaliserade i flerbostadshus och 7 procent i småhus. Antal bostäder efter upplåtelse-/äganndeform år 2022 framgår av nedanstående tabell:

Upplåtelse-/äganndeform	Antal	Procentuell fördelning
Hyresrätter Allmännyttan	911	27 %
Hyresrätter övriga	764	23 %
Bostadsrätter	1423	43 %
Äganderätter	221	7 %
Totalt	3319	100 %

Tabell 1: Statistik Gubbängen, källa: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>

Antal bostäder i flerbostadshus och övriga hus i Gubbängen utifrån lägenhetsstorlek år 2022 redovisas i nedanstående tabell:

Lägenhetsstorlek	Antal	Procentuell fördelning
Lägenhet utan kök	92	3 %
1 rok	262	9 %
2 rok	1641	55 %
3 rok	698	23 %
4 rok	243	8 %
5+ rok	60	2 %
Uppgift saknas	1	0 %
Totalt	2997	100 %

Tabell 2: Statistik Gubbängen, källa: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>

I Hökarängen är 98 procent av bostäderna lokaliserade i flerbostadshus och 2 procent i småhus. Antal bostäder efter upplåtelse-/ägarform år 2022 framgår av nedanstående tabell:

Upplåtelse-/ägarform	Antal	Procentuell fördelning
Hysesrätter Allmännyttan	3398	62 %
Hysesrätter övriga	1061	19 %
Bostadsrätter	917	17 %
Ägarätter	90	2 %
Totalt	5466	100 %

Tabell 3: Statistik Hökarängen, källa: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>

Antal bostäder i flerbostadshus och övriga hus i Hökarängen utifrån lägenhetsstorlek år 2022 redovisas i nedanstående tabell:

Lägenhetsstorlek	Antal	Procentuell fördelning
Lägenhet utan kök	161	3 %
1 rok	760	14 %
2 rok	2779	52 %
3 rok	1271	24 %
4 rok	344	6 %
5+ rok	61	1 %
Uppgift saknas	0	0 %
Totalt	5376	100 %

Tabell 4: Statistik Hökarängen, källa: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>

Pågående exploateringsprojekt

I Gubbängen har exploateringskontoret två projekt som befinner sig i planskedet, det ena projektet som omfattar cirka 90 nya bostäder ligger utmed Bordsvägen/Herrhagsvägen. Det andra projektet som omfattar cirka 75 nya bostäder ligger utmed Kistvägen i anslutning till Gubbängens centrum.

I Hökarängen har exploateringskontoret två projekt i planskedet. Det ena projektet ligger vid Fredagsvägen och omfattar cirka 50 studentbostäder och det andra projektet ligger i anslutning till Kvickentorpsskolan och innehåller förslag till nya bostäder, ny förskola samt en utbyggnad av Kvickentorpsskolan. Det finns också ett projekt som är i genomförandeskedet utmed Kontoristvägen, där ska det uppföras 12 radhus.

Tidigare beslut

Exploateringskontoret har under våren 2023 tagit ett utredningsbeslut för Hökarängen på delegation med diarienummer E2023-01286. Därefter utökades området för förstudien till att även inkludera Gubbängen. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Förstudien som avses tas fram utgör ett förarbete inför planläggning.

Markanvisning

Markanvisningarna innebär att de båda bolagen ska delta i arbetet med den planerade förstudien i egenskap av ankarbyggaktörer. En specifik plats för markanvisning inom området specificeras efter genomförd förstudie, och då tar den ordinarie exploaterings- och planprocessen vid.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. De båda byggaktörerna ska i ett första skede utreda de samlade möjligheterna för byggnation och dess genomförbarhet inom området. När arbetet med förstudien är färdigt kommer staden att specificera en eller flera platser inom vilka byggaktörerna kommer att få arbeta vidare med de anvisade bostäderna. Vilka platser det blir kommer att redovisas i ett separat ärende.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringskontoret återkommer med separata inriktningsbeslut för de projekt som kan initieras efter genomförd förstudie. Arbetet med förstudien omfattas av ett utredningsbeslut som har fattats på delegation med diarienummer E2023-01286.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- markanvisa 1 000 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 250 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Gubbängen råder jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter och att det i Hökarängen finns en övervägande andel hyresrätter. Det kan också tilläggas att målet med förstudien är att identifiera en bebyggelsepotential som kan leda till ytterligare markanvisningar, med blandad upplåtelseform, inom de båda stadsdelarna.

Arbetsplatser och lokaler

Förstudien kommer att beakta behovet av offentlig service och möjligheterna för arbetsplatser och lokaler på ett övergripande

plan, men några detaljer kan inte specificeras i det här tidiga skedet utan får redovisas i framtida ärenden.

Miljö

Ett av huvudsyftena med förstudien är att studera bebyggelsepotentialen i relation till viktiga gröna samband, naturvärden och skyfall. De nämnda miljökonsekvenserna kommer att kartläggas genom inventering av tidigare genomförda utredningar, genomgång av tillgänglig data och genom insamling av den kunskap som finns internt inom stadens förvaltningar. Det finns också möjlighet att ta in hjälp av konsulter vid behov. Delar av Gubbängen och Hökarängen utgörs av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Förstudien kan komma att identifiera en bebyggelsepotential inom dessa områden, med förbehållet att mycket stor försiktighet ska råda för eventuell byggnation inom ESBO. Innan en markanvisning eventuellt föreslås inom ESBO kommer en ekologisk bedömning att genomföras för att säkerställa att platsen inte är olämplig att bygga på utifrån de ekologiska värdena.

Förstudien kommer att beakta miljökonsekvenserna på ett övergripande plan. Mer detaljerade utredningar blir aktuella först när den ordinarie exploatering- och planprocessen tar vid.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer inte att behandlas inom arbetet med förstudien. Frågan kommer att beaktas efter avslutad förstudie då ordinarie exploaterings- och planprocess tar vid.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

Förstudien kommer att belysa viktiga kopplingar och samband, om det föreslås nya sådana kommer tillgängligheten att beaktas. Men i huvudsak kommer tillgänglighetsfrågorna att studeras när den ordinarie exploaterings- och planprocessen tar vid efter genomförd förstudie.

Påverkan på barn

Förstudien kommer att beakta påverkan på barn på ett övergripande plan, men några detaljer kan inte specificeras i det här tidiga skedet utan får redovisas i framtida ärenden.

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. Kontoret kommer att genomföra en jämställdhetsanalys när den ordinarie exploaterings- och planprocessen tar vid.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel för offentlig konst hanteras efter avslutad förstudie när den ordinarie exploaterings- och planprocessen tar vid.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Arbetet med förstudien har en preliminär tidplan och beräknas pågå ungefär ett år med start hösten 2023. Efter avslutad förstudie avser exploateringskontoret att anvisa en eller flera specifika platser inom Hökarängen för Stockholms hem och inom Gubbängen för Familjebostäder, där respektive bolag i en ordinarie exploaterings- och planprocess får arbeta vidare med sina markanvisningar. I samband med detta avser kontoret att fatta inriktningsbeslut för respektive projekt.

Målsättningen är, utöver det att förstudien ska belysa ytterligare bebyggelsepotential, att den i framtiden även kan leda till kompletterande markanvisningar där en variation eftersträvas av upplåtelseform.

Risker och osäkerheter

Identifierade risker kopplade till förstudien härrör att inom utsatt tid och budget erhålla det resultat som är målet med arbetet. Området som förstudien berör är stort i förhållande till dess budget, det är viktigt att hela tiden avgränsa arbetet till rätt omfattning i relation till det tidiga skede som projektet befinner sig i.

Risker och osäkerheter kopplade till de projekt som förstudien leder fram till kommer att hanteras vid kommande beslutstillfällen och inom ramen för den ordinarie exploaterings- och planprocessen.

Kommunikation

Kontoret för löpande dialog med stadsbyggnadskontoret avseende förstudien och dess utformning. Under arbetet med förstudien kommer kontakt också tas med andra förvaltningar som berörs eller kan ha värdefull information, exempelvis miljöförvaltningen, trafikkontoret, och stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att förstudien är nödvändig för att komma vidare med både befintliga och nya projekt inom de båda stadsdelarna. Frågor som viktiga kopplingar, grönstruktur och risk för skyfall berör ofta större geografiska områden än vad som studeras inom enskilda projekt. Förstudien ger kontoret ett bra tillfälle att, tillsammans med två ankarbyggaktörer, ta ett samlat grepp om dessa frågor i relation till de platser där det finns potential för ny bebyggelse.

Slut