

Handläggare
Nora Al Dewany
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Markanvisning för bostäder och centrumändamål inom fastigheten Gymnasten 1 i Tallkrogen till Gymnasten 1 AB

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och centrumändamål inom fastigheten Gymnasten 1 till Gymnasten 1 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Gymnasten 1 AB (nedan kallat bolaget) har inkommit med en markanvisningsansökan inom ramen för sin befintliga tomträtt, Gymnasten 1 i Tallkrogen inom Farsta stadsdelsområde. Bolaget önskar riva befintlig bebyggelse och bygga cirka 15 nya hyresrätter kombinerat med lokaler för centrumändamål.

Området ligger i nära anslutning till Tallkrogens tunnelbaneuppgång.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala projektutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Projektutgifterna bedöms uppgå till 1,3 miljoner kronor. Projektet har inga projektinkomster.

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

Exploateringskontoret bedömer att projektet ligger väl i linje med stadens inriktning om att bygga bostäder i kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund till markanvisningen

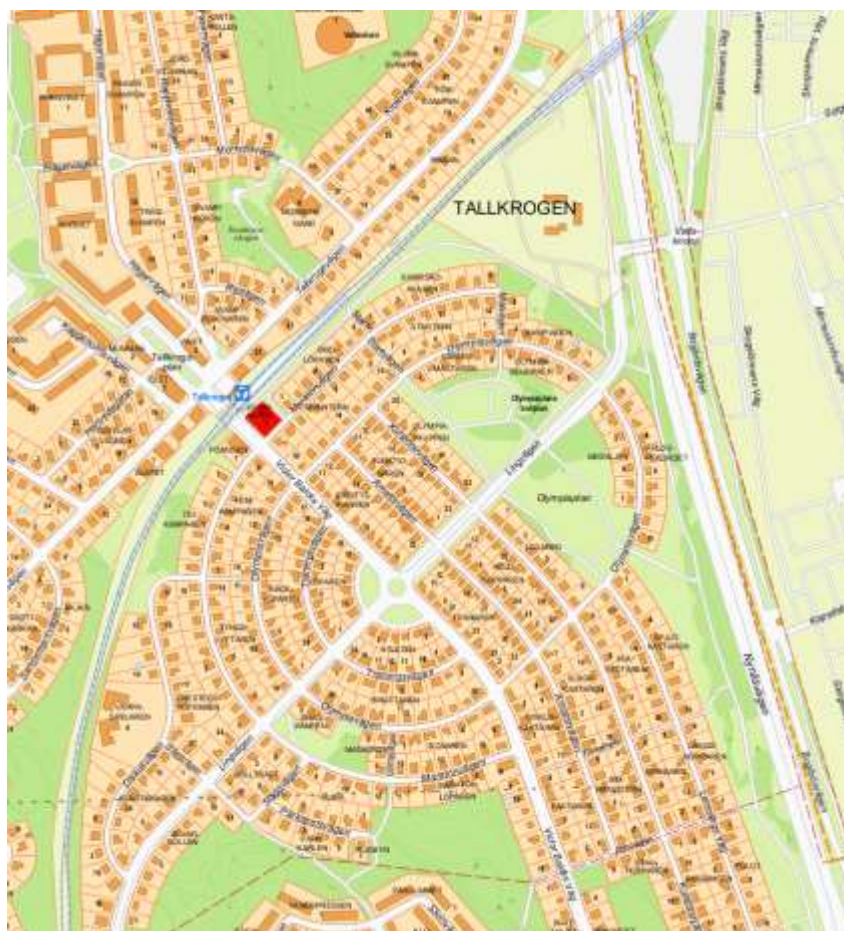
Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan inom ramen för sin befintliga tomträtt i Tallkrogen, Gymnasten 1. Bolaget önskar riva befintlig bebyggelse och bygga cirka 15 nya hyresrätter med centrumändamål. Bolaget önskar inrymma restaurang och butik i bottenvåning mot Victor Balcks Väg.

För området gäller en stadsplan från år 1934 enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Stadsbyggnadsnämnden kan dock medgiva inredning av garage samt lokaler för handel och lokaler för hantverk av mindre omfattning. Tomträttsavtalet medger bostads- och butiksändamål.

På platsen finns i nuläget en befintlig byggnad vars äldre del uppfördes på 1940-talet och den nyare delen på 1990-talet. I nuläget inrymmer byggnaden tio studentlägenheter och en restaurang. Bolaget anser att befintlig byggnad på platsen är i dåligt skick och behöver rivas för att sedan ersättas med nya lägenheter och lokaler.

Bolaget har inga tidigare markanvisningar.

Markanvisningen är en direktanvisning till bolaget, eftersom det är inom bolagets befintliga tomträttsfastighet.



Aktuellt markanvisningsområde markerat i rött.

Gymnasten 1 AB (org.nr. 556601-1036), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 15 lägenheter inom området.

Projektet kommer att finansieras genom bolaget C.M.G. Danielson Fastighetsförvaltning AB, som har samma ägare som Bolaget. C.M.G. Danielson Fastighetsförvaltning AB kommer även stå som solidariskt ansvarig tillsammans med Bolaget.

En bedömning av Bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Detta gäller även det solidariskt ansvariga bolaget. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Tallkrogen byggdes ut på 1930-talet och räknas till Stockholms så kallade trädgårdsstäder. Det finns totalt 2307 bostäder i Tallkrogen. 56 procent av alla bostäder är hyresrätter och av dessa tillhör 62 procent allmännyttan. Tre procent av alla bostäder är utgörs av bostadsrätter och cirka 41 procent utgörs av äganderätter i form av småhus.

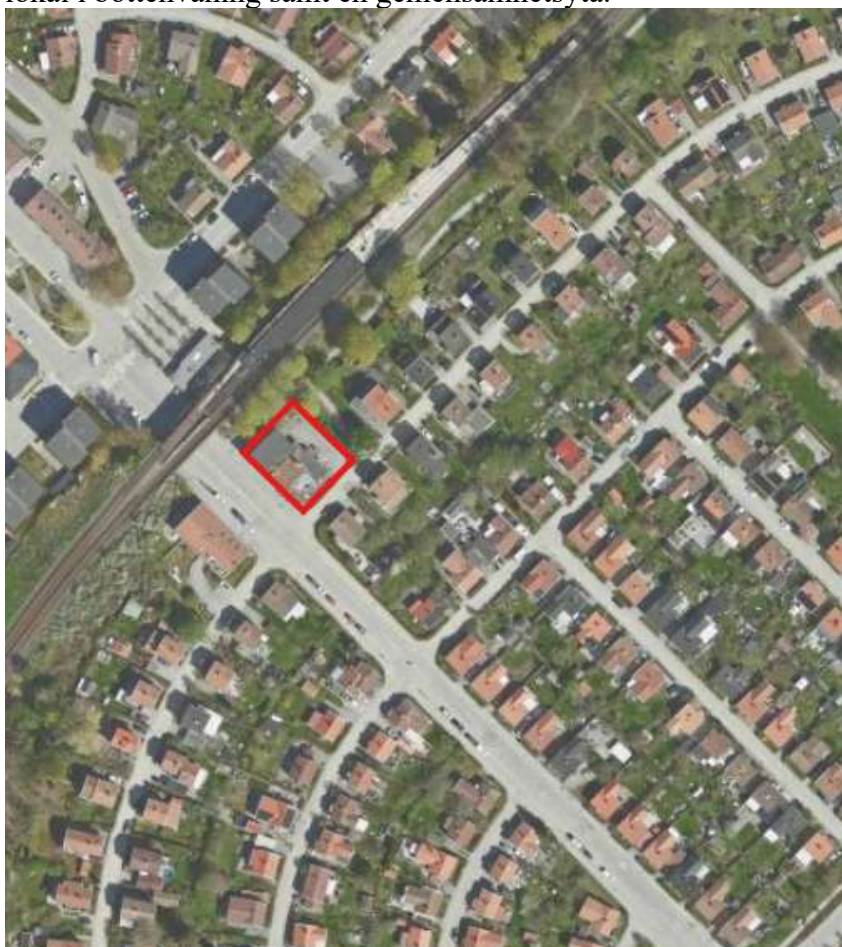
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 15 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Förslaget innehåller även en restaurang och en lokal i bottenvåning samt en gemensamhetsyta.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat med röd linje.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2025-05-15.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas 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 byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- 4 000 bostäder i inriktningsbeslut
- 2 000 hyresrätter i inriktningsbeslut
- markanvisa 1 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- använd den centrala stadens attraktionskraft
- möjliggör värdeskapande kompletteringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential

Den aktuella exploateringen avser cirka 15 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1293 lägenheter i hyresrätt.

Social hållbarhet

Förslaget för projektet har potential att förstärka de sociala värdena på platsen. Bland annat planeras lokal och restaurang i bottenvåning med entréer mot gatan som kan bidra till ökad upplevd trygghet i området. Befintlig bebyggelse är i dåligt skick. En ny byggnad med högre standard kan bidra till att lyfta gaturummet och förbättra stadsbilden. Området är beläget i närheten av parker och det finns god tillgång till rekreativa ytor för de boende.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män i olika åldrar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018–2022. En jämställdhetsanalys kommer att tas fram i samband med planarbetet.

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader mellan olika målgrupper. Inom Farsta stadsdelsområde anger 11 procent att de känner sig mycket otrygga i bostadsområdet och i stort sett aldrig går ut ensamma på kvällen av oro för att utsättas för brott, bland kvinnor är den andelen 14 procent och bland äldre (66–79 år) är det 16 procent.

I Farsta anger 14 procent att de i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning, varav 23 procent kvinnor.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedömer kontoret att barn inte berörs.

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.

Miljömässig hållbarhet

Miljömässiga bedömningar av förslaget har genomförts.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bullersituationen, eventuell förekomst av sulfidberg och risker för markföroreningar.

Platsen för projektet ligger inom ett bullerstört område dels från tunnelbanespåret intill och dels från Victor Balcks väg. Bullernivåerna uppgår till 60–65 dBA ekvivalent ljudnivå inom fastigheten och behöver utredas vidare under planskedet.

Fastigheten ligger inom en kulturhistoriskt värdefull miljö men riskerar inte att påverka landskapsbilden. Påverkan på stadsbilden kommer dock behöva utredas vidare under planprocessen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på skyfall eller kolförråden då ytan redan är hårdgjord. Projektet tar varken rekreativa eller ekologiska värden i anspråk och påverkar inte den övergripande grön- och blåstrukturen i nämnvärd grad.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar ingen grönyta eller ytor med rekreativa värden.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

I detta tidiga skede av projektet kan enbart en övergripande bedömning av risker och osäkerheter göras.

En av riskerna som föreligger är att sulfidberg upptäcks i samband med sprängning vilket kan leda till fördyrningar av projektet för byggaktören.

Det finns även en risk att planarbetet försenas på grund av en mer komplicerad planprocess än förväntat. Frågor som medför risk är:

- Bullerproblem
- Osäkra markförhållanden

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Stadsdels- och socialförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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 tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut