

**Handläggare**  
Margareta Catasús  
08-508 260 62**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-09-24

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 i Hökarängen till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefRebecca Westring  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Kontoret föreslår att Wästbygg Projektutveckling AB, nedan kallat Wästbygg, ska få markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 små hyresrättslägenheter för ungdomar. Området som föreslås anvisas är beläget mellan Hökarängens tunnelbanentréer inom fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1.

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

Byggherren har valts genom direktanvisning – ingen annan har sökt på platsen.

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.

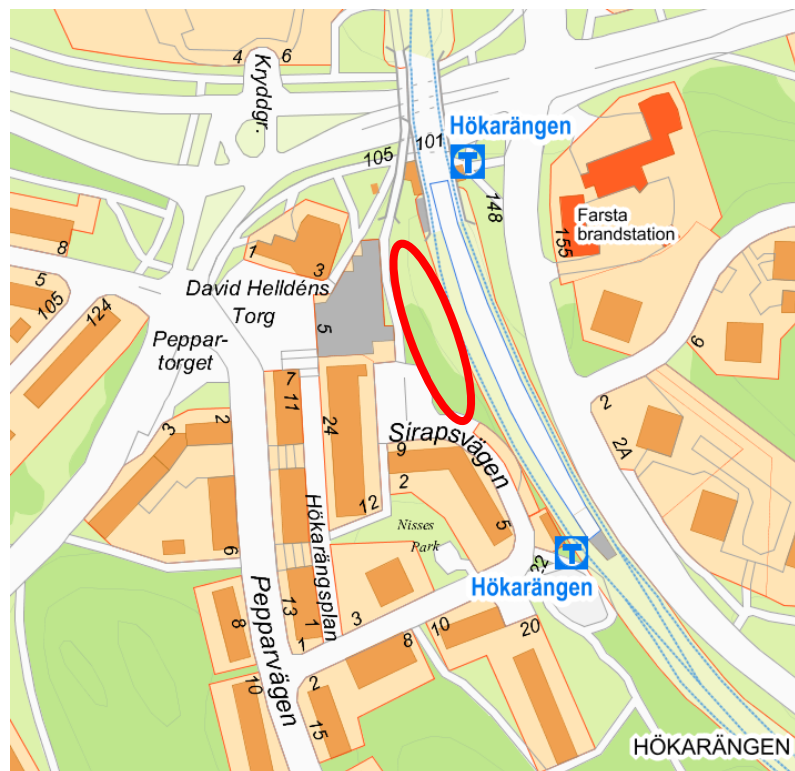
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## Bakgrund till markanvisningen

Sjaelsö Sverige AB inkom 2012 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 små lägenheter för ungdomar i stadsdelen Hökarängen.

Wästbygg köpte under hösten 2013 större delen av Sjaelsö Sverige AB:s verksamhet och har fortsatt att driva Sjaelsös ärenden med oförändrad inriktning vad gäller så väl utformning som upplåtelseform. Denna markanvisning är ett av dessa ärenden.

Kontoret har valt att direktanvisa marken då ingen annan byggherre har sökt om anvisning på denna plats.



*Markanvisningsområdet markerat med röd oval*

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park eller planerad allmän plats. Ytan är en brant trädbevuxen slänt mellan tunnelbanespåren och centrum-parkeringen på baksidan av en stor livsmedelsaffär. Platsen nyttjas inte för rekreation då den är bullerstörd och svår-tillgänglig.

Huvuddelen av den omgivande bebyggelsen är uppförd på 1940-talet och består av tidstypiska punkthus och lamellhus.

I Hökarängen är 74 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, cirka 13 % hyresrätter med privata fastighetsägare och bostadsrätter utgör cirka 13 % av det totala bostadsbeståndet. Mindre än 1 % av bostäderna är småhus. Storleksfördelningen är 13 % ettor, 51 % tvåor, 26 % treor och 10 % fyror och större (Stockholms stads områdesfakta 2014).

Under de tre senaste åren har 5 markanvisningar lämnats i Hökarängen varav huvuddelen är i tidigt planeringsskede.

Bolaget har under de senaste tre åren fått två markanvisningar i staden om totalt 140 lägenheter.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Wästbygg föreslår att platsen bebyggs med ett smalt skivhus i fyra våningar, exklusive entreplan mot Sirapsvägen, med cirka 80 hyresrättslägenheter.

Lägenheterna är små och yteffektiva (< 25 m<sup>2</sup>) och upplåts i första hand till ungdomar genom stadens bostadsförmedling.

Parkering kan anordnas i direkt anslutning till husen.

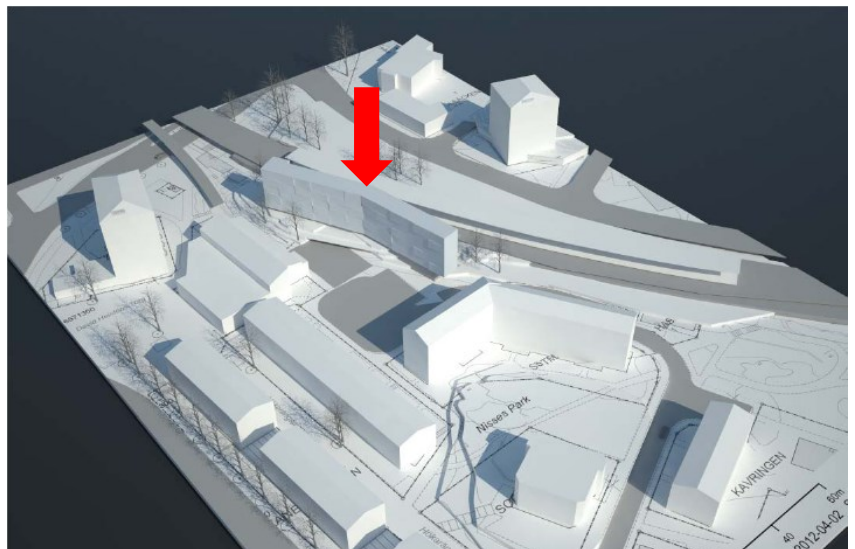
Parkeringstalet föreslås till 0,1 p.g.a. lägenheternas storlek, närheten till centrum och det extremt kollektivtrafiknära läget (100 m till vardera tunnelbaneentré). Cykelparkering ska prioriteras.

Totalt ianspråktagen markyta beräknas till ca 2 000 kvm.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



*Markanvisningsområdet markerat med röd oval*



*Volymstudie – slutgiltig utformning prövas i planprocessen*

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om 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 föreslås upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

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

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2015 varav minst hälften hyresrätter
- markanvisa minst 700 små, yteffektiva hyresrätter för unga per år
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- bygga i goda kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar. Det goda centrum- och t-banenära läget kan motivera att göra försämringar i habitatnät-

verket, men det bör undersökas hur de negativa effekterna kan mildras och vilka kompensationsåtgärder som kan göras. Riskfrågorna, framför allt gentemot tunnelbanan, bör studeras i tidigt skede tillsammans med trafikförvaltningen. Ytterligare miljökonsekvenser som bör utredas vidare är vibrationer och buller från tunnelbanan och buller från Örbyleden och leveranser till och från livsmedelsaffären.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskapskaraktär, fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, dagvatten samt yt- och grundvatten. Projektet bedöms inte heller påverkas av ökad och intensivare nederbörd, förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter eller kraftledningar.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Förslagsvis bör kompensationsåtgärderna fokusera på att stärka tallsambandet öster och väster om Lingvägen.

## Energiushållning

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 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos 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 inte bedöms ha någon negativ påverkan på barn. Marken används inte för lek då den är bullerstörd och svårtillgänglig.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidsplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga i detta projekt.

## Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret som alla ser positivt på den föreslagna bebyggelsen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger staden ett välbehövligt tillskott av små lägenheter för ungdomar i ett mycket kollektivtrafiknära läge med god tillgång på service.

Det är viktigt att gång- och cykelkopplingen till tunnelbaneentréerna behålls och om möjligt ges en attraktivare utformning.

## Slut