

**Handläggare**  
Nora Al Dewany  
08 – 508 265 20

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-08-25

## Markanvisning för idrottsanläggning inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Tallkrogen till Hemsö Fastighets AB

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottsanläggning inom fastigheten Gubbängen 1:1 till Hemsö Fastighets AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

### Sammanfattning

Ärendet gäller ett förslag till markanvisning för en idrottsanläggning inklusive lokaler i stadsdelen Tallkrogen inom fastigheten Gubbängen 1:1 till Hemsö Fastighets AB, nedan kallad Bolaget. Markanvisningen sker på området som kallas Tallkrogens bollplan. Hemsö avser att uppföra en idrottsanläggning för Djurgården Hockeys verksamhet. Aktuell

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
nora.al.dewany@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

markanvisning är en första del av en utveckling som kontoret föreslår för området kring Tallkrogens bollplan.

Området för markanvisningen ligger öster om Nynäsvägen/riksväg 73 och är beläget strax norr om Tallkrogens olympiaplan. Förslaget innefattar utveckling av en idrottsanläggning med lokaler i bottenvåningen.



*Tallkrogens bollplan markerad med röd cirkel*

Bolaget föreslås för en direktanvisning för en idrottsanläggning med två isrinkar. Förslaget innehåller även lokaler i bottenvåning och kansli.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Markanvisningen är en del i kommande utveckling av platsen där investeringar inte enbart kommer kunna täckas av intäkter ifrån aktuell markanvisning. Kontoret bedömer att utvecklingen av hela platsen inklusive kommande markanvisningar har möjlighet att ge ett överskott till staden.

Kontoret avser att komplettera ärendet med ytterligare markanvisning för bostäder och inriktningsbeslut för utvecklingen av området vid ett senare tillfälle.

Kontoret ser positivt på projektet då en idrottsanläggning bidrar till att stärka idrotten inom staden samtidigt som projektet kan bidra till att minska buller för framtida bostadsbebyggelse i området och möjliggöra för en väl anpassad komplettering till bostäder.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Djurgårdens Hockey tränar för närvarande på en idrottsanläggning som är belägen i Globenområdet. I dagsläget finns planer på utveckling av Globenområdets arenor (Avicii Arena och Annexet) för att tillsammans med Tele2 Arena ge Stockholm ett modernt och konkurrenskraftigt arenabestånd. I samband med utvecklingen av Globenområdet har Djurgården identifierat ett behov av en ny idrottsanläggning för bland annat träningsverksamhet. Tallkrogens bollplans närhet till Globenområdet och mycket god kollektivtrafik gör att platsen kan fungera som komplement till idrottsverksamheten i Globenområdet.

Tallkrogens bollplan består i dag av en grusplan som tidigare använts av idrottsförvaltningen för bland annat fotboll. Området har inte använts för idrottsverksamhet sedan en tid tillbaka och har stått tom. Under tiden har den bland annat använts som etableringsområde för arbeten med tunnelbanan. På området idag finns ett bygglov för genomgångsbostäder och Stockholmshem ska påbörja byggnation under året. Aktuell byggstart för utveckling enligt detta ärende kan först påbörjas efter att genomgångsbostäderna flyttats. Genomgångsbostäderna beräknas stå fem år på platsen.

Hemsö Fastighets AB har tillsammans med Djurgården Hockey inkommit med ett förslag på idrottsanläggning med två isrinkar och tillhörande funktioner samt kansli. Förslaget passar bra in i omgivningen samtidigt som anläggningen har potential att skapa levande bottenvåningar vilket bidrar till att skapa aktivitet i området och därmed öka tryggheten. Utöver detta kan anläggningen bidra till att öka ljudkvaliteten genom att fungera som bullerskydd till närliggande och tillkommande bostadsområden. Bolaget har även åtagit sig att lösa parkering i underjordsgarage vilket öppnar för möjligheten att samordna parkeringen med kommande markanvisningars behov av parkering.

Bolaget föreslås få en direktanvisning på platsen. Totalt har 13 byggaktörer sökt anvisning på platsen, både för bostäder och för idrottsyta.

Bolaget är ett fastighetsbolag som utvecklar främst så kallade samhällsfastigheter. Bolaget som föreslås markanvisning fick 2022-06-09 en tidig markreservation för utredning av placering av sjukhus i Skärholmen. Bolaget har tecknat samverkansavtal för idrotts- och skoländamål inom Sätra IP och Vårbergs IP 2021-06-17.

Denna markanvisning blir Bolagets första inom staden.

Kontroll har gjorts av Bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

För området gäller en stadsplanekarta enligt vilken fastigheten är avsedd för idrottsändamål.

Stadsdelen Tallkrogen består till stor del av bostäder. Den markanvisade idrottsanläggningen med tillhörande lokaler ses därför som ett välbehövligt tillskott till området med fler funktioner för boende och besökare att ta del av.

Området består av en grusplan och omkringliggande naturområden. Öster om grusplanen är terrängen kuperad. Delar av området utgör viktiga gång- och cykelkopplingar.

Bostadsbeståndet utgörs till knappt 40 % av flerbostadshus varav 7 % är upplåtna med bostadsrätt. Av hyresrätterna tillhör ca 97 % allmännyttan<sup>1</sup>. Tallkrogen består även till 41 % av småhus och 20 % av specialbostäder som upplåts till äldre och funktionsnedsatta.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Förslag till markanvisning innehåller nybyggnation av en idrottsanläggning med plats för kontor/ kansli och lokaler i

bottenvåning. Utformning av markanvisningen och kommande utveckling i området ska göras tillsammans med stadsbyggnadskontoret där Bolaget ska studera hur utformningen kan anpassas till platsen. Det kommer bli viktigt att ta hänsyn till förutsättningarna för hela platsen gällande utvecklingen. Markanvisningsområdet ligger i närheten av världsarvet Skogskyrkogården och intill ett naturområde som ingår i ESBO (Ekologiskt Särskilt Betydelsefulla Områden). Området ligger även i anslutning till befintligt småhusområde och nära både tunnelbanan och Nynäsvägen. Viktiga gång- och cykelkopplingar som knyter ihop både lokala och stadsdelsövergripande cykelstråk passerar området.



*Markanvisningsområdet markerat i rött.*



*Flygfoto över markanvisningsområdet*

Markanvisningen är en första del i en utveckling av området där kontoret bedömer att potential för komplettering av bostäder och verksamheter är möjlig. Markanvisningen är en första viktig del i kommande arbete att hitta strukturen för en utveckling även innehållande fler användningsområden. Rätt planerat kan utvecklingen förstärka kopplingar och utveckla området till ett levande område där nya bostäder och verksamheter skapar stadsliv och nyttjar områdets mycket goda möjligheter till kollektivtrafik.

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. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-08-17 (Dnr: E2022-02586).

### **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken avses upplåtas med tomträtt. Avgälden är satt till 110 kronor per BTA för idrottsändamål.

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

Kontoret bedömer att exploateringen kan ge ett överskott till staden förutsatt att projektet/området kompletteras med markanvisningar för bostäder. Kontoret planerar för att återkomma med ytterligare markanvisning under 2022/2023. I samband med tillkommande markanvisning kommer även inriktningsbeslut fattas vilket kommer inkludera denna markanvisning.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bebyggelse**

- 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
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är befintliga och kommande stigar och kopplingar. Det finns även behov av att utreda påverkan på spridnings samband samt göra en naturvärdesinventering för att identifiera påverkan på både naturvärden och på djur. Utredning av dagvattenrening, kapacitet i ledningssystemet och eventuell risk för markföroreningar bör genomföras. Närheten till världsarvet Skogskyrkogården gör att en kulturmiljöutredning bör tas fram.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på den övergripande grön- och blåstrukturen. Det finns inte några kända fornlämningar på platsen. Projektet påverkas inte av höga vattennivåer och är inte lokaliserat i anslutning till industri eller luftburen kraftledning. Projektet ligger i ett kollektivtrafikhärläge och finns tillgängligt med både buss och tunnelbana.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Angöring till byggnaden kommer att ta delar av befintlig grönyta i anspråk söder om markanvisning. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta och säkerställa spridningssamband kommer utredas under planprocessen.

### Hållbarhetskrav

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

### 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 den nya anläggningen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader. Möjlig angöring mot Lingvägen har större höjdskillnader på delar av sträckan vilket behöver studeras under detaljplanprocessen.

### Påverkan på barn

Projektet bedöms ha liten påverkan på barn. Viss naturmark tas i anspråk, den används främst för att gå igenom området. Hur man rör sig i området även med föreslagen markanvisning ska studeras i planprocessen.

### 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 13 % i den totala gruppen för Tallkrogen 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 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 36 månader. På området kommer genomgångsbostäder att byggas under år 2022 och vara på platsen i ca fem år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2027/2028 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2028.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut, preliminärt kvartal 4 år 2022/ kvartal 1 år 2023. När exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2026.

## Risker och osäkerheter

Området ligger invid tunnelbanan och Nynäsvägen. Riskavstånd och eventuella åtgärder på byggnationen ska studeras nog i kommande process. Området ligger i anslutning till världsarvet Skogskyrkogården samt i anslutning till småhusbebyggelse, anpassning till detta och krav på utformning måste utredas noga och kan få konsekvenser på utformningen av projektet.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och idrottsförvaltningen.

Kontoret kommer diskutera med stadsdelsförvaltningen inför kommande inriktningsbeslut för att anpassa kommande markanvisningar för behov av bland annat bostäder enligt LSS och SoL.

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 ett välbehövligt tillskott av varierade funktioner till stadsdelen Tallkrogen. Markanvisningen är startskottet på en utveckling av Tallkrogens bollplan som under en tid avvaktat utveckling för mer permanent verksamhet. Markanvisningen ger möjlighet för Djurgårdens Hockey att utveckla sin verksamhet på en yta som kan omvandlas till en kombination av verksamheter och bostäder. Det ger möjlighet för en tryggare och mer stadsmässig utveckling av ett centralt och kollektivtrafiknära område.

## Slut