



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2006-513-02173

2007-01-02

Kontaktperson

Isabell Lundberg

Innerstad

Telefon: 08-508 26393

isabell.lundberg@mk.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-01-25

Markanvisning för bostäder invid Långreven 13 inom fastigheten Sänket 1 och del av fastigheten Södermalm 8:57 på Södermalm till Byggnads AB Abacus samt planbeställning.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och ev förskola inom fastigheten Sänket 1 och del av fastigheten Södermalm 8:57 till Byggnads AB Abacus och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Byggnads AB Abacus har ansökt om markanvisning för bostäder eventuellt i kombination med förskola inom fastigheten Sänket 1 samt del av fastigheten Södermalm 8:57. Föreslagen bebyggelse inrymmer 17 lägenheter samt ett alternativ med 15 lägenheter och förskola med 3 avdelningar om 440 kvm.

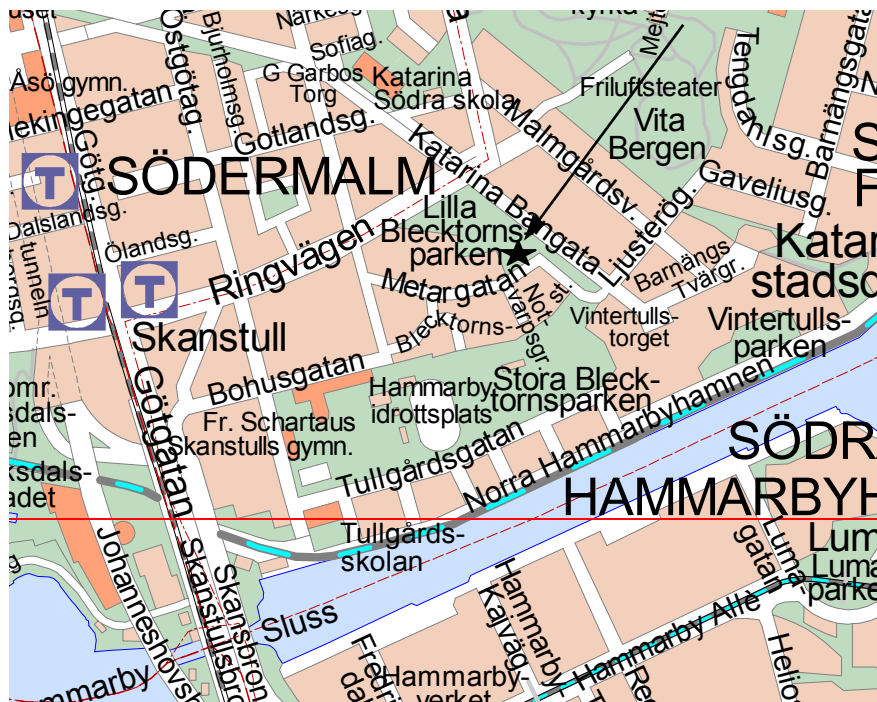
Markkontoret föreslår att Byggnads AB Abacus får markanvisning för bostäder inom fastigheten Sänket 1 och del av fastigheten Södermalm 8:57.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Försäljningsinkomster uppgår till som lägst 8 800 kr/kvm BTA eller totalt cirka 15 miljoner kronor.

Bakgrund

Byggnads AB Abacus (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 17 lägenheter inom fastigheten Sänket 1 och del av fastigheten Södermalm 8:57. Bebyggelsen kan även inrymma förskola i tre avdelningar, totalt 440 kvm.

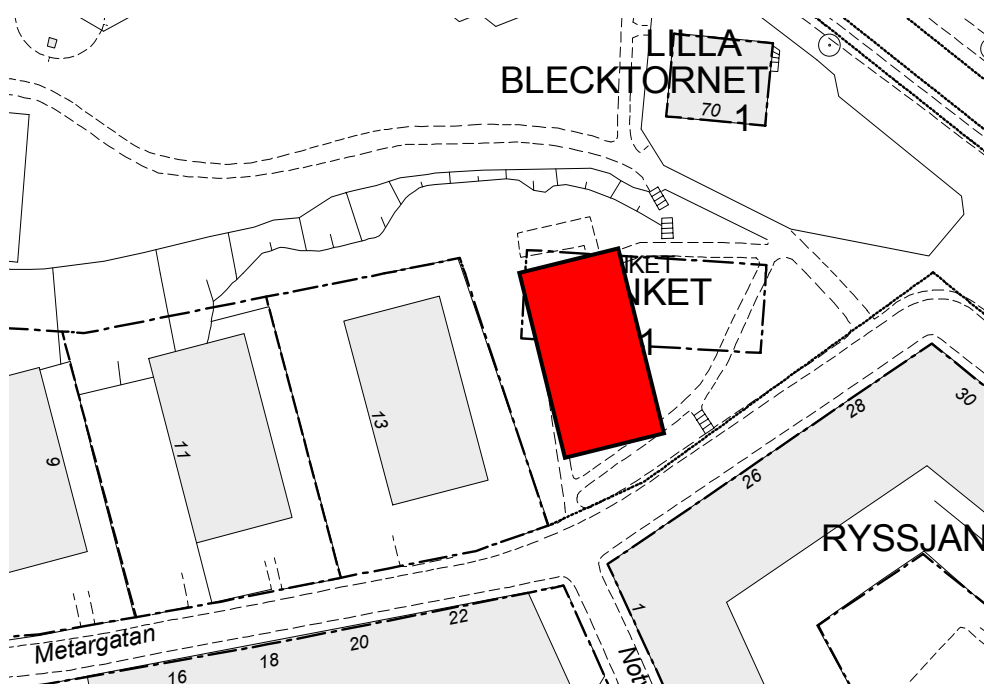
Det aktuella markområdet är omkring 1 450 kvm stort och är beläget vid Metargatan, se kartor nedan. För området gäller detaljplan PI 514 enligt vilket det aktuella området är avsett för parkmark. Det aktuella området består av en gräsmatta med några buskar och träd i kanterna. Lilla Blecktornsparken är väl avgränsad från det aktuella området genom en markant brant.



Bebefintlig bebyggelse består av sju stadsvillor som ligger i Lilla Blecktornsparkens kant längs med Metargatan. Husen är byggda i början av 1930-talet. I området dominerar små lägenheter, 65 % av bostäderna är 1-2 r o k. Hälften av lägenheterna är bostadsrätter, allmännyttan äger 13 % medan 37 % ägs av privata hyresvärdar.

Gatu- och fastighetsnämnden och Marknämnden har sedan år 2000 lämnat ett antal markanvisningar inom området Katarina-Sofia. Två av dessa till Svenska Bostäder, som bygger 115 lägenheter på kv Fikonet med inflyttning

årsskiftet 2007/2008. Inom kv Persikan har markanvisning lämnats till 9 byggherrar med blandande upplåtelseformer.



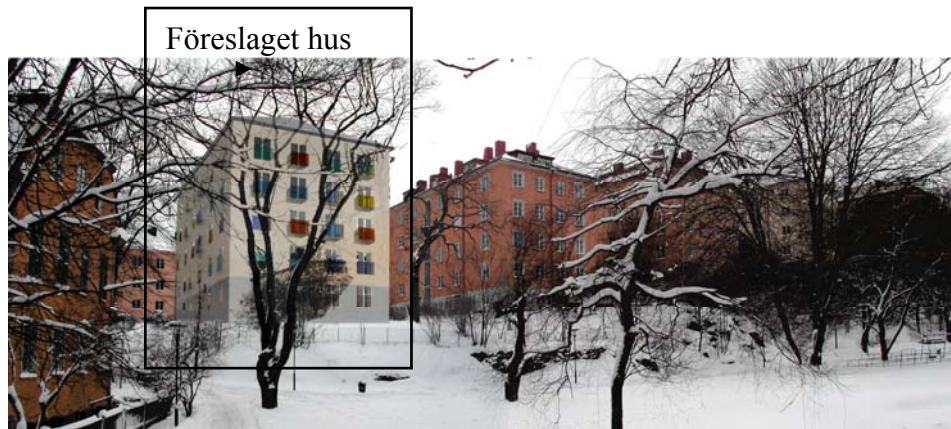
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är första redovisningen i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 17 lägenheter i flerbostadshus. Ett alternativt förslag inrymmer 14 lägenheter samt förskola med 3 avdelningar, totalt 440 kvm. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. För alternativet med förskola anordnas parkering i angränsande fastigheter, i alternativet med enbart bostäder anordnas parkering i garage inom fastigheten. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Stadsdelsförvaltningen kommer under den fortsatta planeringen ta ställning till om förskola ska byggas inom fastigheten. Preliminärt kommer det att räcka med den förskola som planeras inom fastigheten Stammen 10:1.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Marken kommer att säljas. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 17 januari (dnr M06-384-1757).

Bolaget har sedan 1995 fått 3 markanvisningar om totalt 190 lägenheter i ytterstaden.

Konsekvenser

- Ekonomi

Fastigheten föreslås säljas till Bolaget till en köpeskilling om ca 8 800 kr per kvm BTA vid värdetidpunkten januari 2007. Denna kan komma att justeras beroende på utvecklingen av priset på bostadsrätter på Södermalm.

Köpeskillingen bedöms uppgå till ungefär 15 miljoner kronor. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Infrastruktur finns i området. Ev kostnad för grönkompensation kommer att identifieras under kommande planprocess. Byggherren står för plankostnader och VA-anslutningen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, i de delar vi själva ansvarar för såsom grönkompensation.

- Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på angränsande värdefull kulturmiljö. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på området.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området ligger vid Lilla Blecktornsparken i östra delen av Metargatan. Lilla Blecktornsparken är väl avgränsad från området genom en markant brant. Området ligger flera meter ovanför parken. Branten är högst i västra delen och flackar ut mot öster. Det aktuella området består av en grasmatta med några buskar och träd i kanterna. Tre större träd kan påverkas, två hästkastanjer och en alm. Träden är tämligen gamla och kastanjerna är skadade. Kompensationsåtgärder som exempelvis nyplantering av träd studeras vidare i samband med planläggning av området. Eventuell grönkompensation utanför området får prövas i det fortsatta arbetet.

- Tillgänglighet

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på tillgängligheten i området.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

- Påverkan på barn

Projektet kan få en positiv påverkan på barn om alternativet med förskola byggs. De barn som bor i området får förbättrad tillgång grönområden med lekutrustning.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2009 och första inflyttning till sommaren år 2010.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid detaljplaneremissen, preliminärt kvartal 3 2007.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen vilka ställt sig positiva till projektet. Kontoret har i dialog med stadsdelsförvaltningen sökt stadsdelsnämndens synpunkter på utbyggnadsförslaget. Detta har dock ej varit möjligt på grund av nämndens mötesstruktur. Stadsdelsförvaltningen har framfört önskemål om att studera ett alternativ med förskola. Slutligt ställningstagande till behovet av förskola kommer förvaltningen att fatta under detaljplaneprocessen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark till Abacus för uppförande av ca 17 bostadsrättslägenheter inom Sänket 1 och del av Södermalm 8:57 på Södermalm och att ett markanvisningsavtal med två års löptid upprättas i enlighet med gällande policy. Nämnden föreslås även ge kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan för området. Efter exploateringsnämndens beslut om markanvisning kommer kontoret inom gällande delegation fatta inriktningsbeslut avseende investeringen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT