

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66**Till**
Exploateringsnämnden
2014-08-28

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 5:2 och Kornet 14 inom Södermalm till Lennart Ericsson Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Södermalm 5:2 och Kornet 14 till Lennart Ericsson Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 66
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
christina.winberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Lennart Ericsson Fastigheter AB har ansökt om markanvisning för bostäder inom Eriksdalsområdet söder om Eriksdalshallen och idrottsplanen och norr om Vickergatan. Avsikten är att bygga ca 50 hyreslägenheter med tomträtt. Enligt önskemål från Stadsbyggnadskontoret ska byggherren gemensamt med byggherren för intilliggande projekt över spårravinen (AB Borätt

erhöll markanvisning av ExplN vid sammanträde 2014-06-12), ta fram parallella arkitektuppdrag för utformning av bostadshusen. Lokaler för handel/café kan inrymmas i bottenvåning. Parkering bedöms eventuellt inte kunna rymmas under den blivande fastigheten och får utredas vidare. Garage kan eventuellt anläggas under befintlig idrottsplan söder om Eriksdalshallen där parkeringsköp kan bli möjligt. Längs Vickergatan anläggs gångbana. Närliggande Rapskatan föreslås färdigställas som allmän gata mellan idrottsplanen och Eriksdalsskolan. Byggstart bedöms preliminärt till första kvartalet 2017 och första inflyttning under 2018.

Lennart Ericsson Fastigheter AB har valts genom direktanvisning. Bolaget fick senast markanvisning i Stockholms stad under 2004, på Södermalm för 29 lgh respektive i Norra Djurgårdsstaden för 40 lgh i Stockholm. Bolaget ska efter fastighetsbildning få marken upplåten med tomträtt.

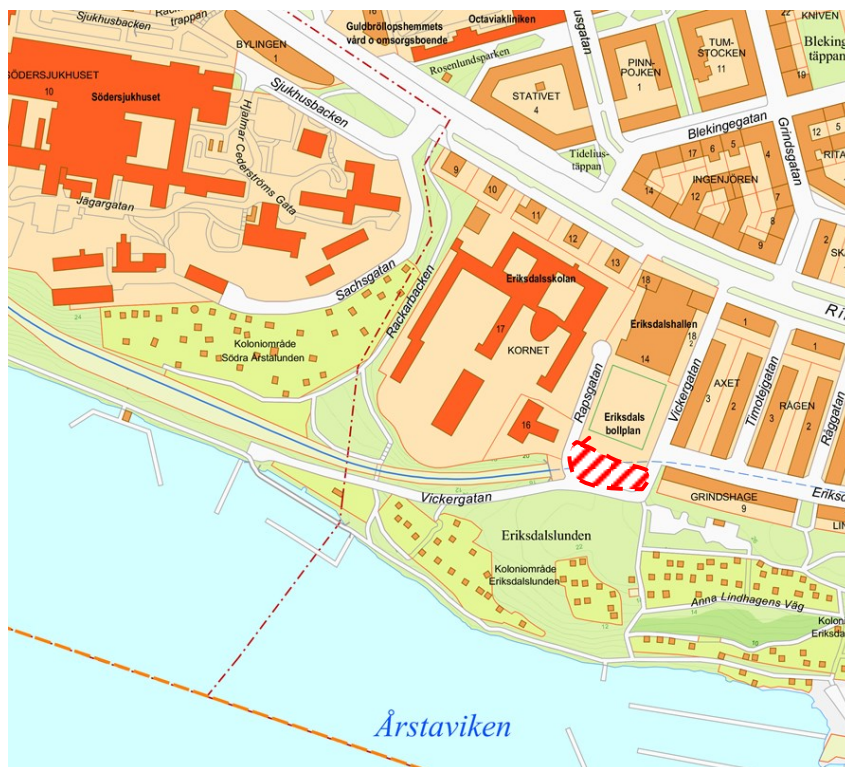
Kontoret gör bedömningen att byggherren har förutsättningar att på den föreslagna platsen uppföra bostäder med bra utformning och kvalitet.

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. Investeringsinkomsten bedöms uppgå till ca 30 mnkr. Exploateringen bedöms ge ett överskott till staden.

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

Bakgrund till markanvisningen

Lennart Ericsson Fastigheter AB har under 2011 ansökt om markanvisning för flerbostadshus inom Eriksdal på Södermalm. Det föreslagna området är huvudsakligen beläget mellan Eriksdalshallen och en befintlig idrottsplan i norr och Vickergatan i söder. Vickergatan avgränsas i sin tur söderut av Eriksdalslunden, som består av ett stort park- och koloniträdgårdsområde ned mot vattnet och gångvägen längs Årstaviken. Under större delen av det föreslagna markområdet löper en tunnel som innehåller ett nedlagt industrispår mot Masthamnen. Se figur 1 nedan.



Figur 1. Föreslaget område för markanvisning (röd markering)

Under 2004 erhöll Bolaget en markanvisning inom del av Södersjukhuset 10 på Södermalm för 29 lgh och en i Hjorthagen (N Djurgårdsstaden) för 40 lgh men har därefter inte fått någon markanvisning i Stockholm.

Intresset för att bygga inom det aktuella området har under åren varit stort. Förutom Bolaget har 19 byggherrar under senare år sökt markanvisning inom närområdet.

Inom Södermalm har de senaste åren lämnats följande markanvisningar: I projektet Johan Helmich Romans park vid Högbergsgatan har plansamråd hållits för 87 lgh som tidigare markanvisats till Einar Mattsson. Det är osäkert om bostäder kommer att byggas i parken.

I projektet Rosenlundsparken lämnades markanvisning 2012 till Stockholms hem för 130 hyreslägenheter samt till JM för 70 bostadsrättslägenheter. Detaljplanen planeras gå upp för antagande till KF den 12 juni 2014. Inom tomträtten Hönsfodret 1, med markanvisning 2012, planerar Folksam att bland annat bygga till befintlig kontorsbyggnad med ca 30 hyreslägenheter. Planarbetet pågår och samråd beräknas till hösten 2014. Intill kv

Bondeson Större har markanvisning gjorts våren 2013 till HSB om ca 50 lgh. Projektet avvaktar eventuell planprocess.

Lennart Ericson Fastigheter AB har inte erhållit någon markanvisning sedan 2004. Detta i kombination med att bolaget bedöms kunna bygga bostäder med hög kvalitet och intressant utformning har varit avgörande för kontoret att direktanvisa mark till Bolaget.

För området gäller en detaljplan enligt vilken den blivande kvartersmarken huvudsakligen är avsedd för parkering och till en liten del park. Området är obebyggt.

Se ortofoto med markanvisningsområdet markerat, Bilaga 1.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. För exploateringen föreslås direktanvisning med upplåtelse av marken med tomträtt till Bolaget. Lägenheterna föreslås bli upplåtna med hyresrätt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal på sedvanliga villkor med byggherren enligt detta utlåtande.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 lägenheter i flerbostadshus. Förutom bostäderna kan ev lokaler inrymmas i bottenvåning för café/handel. Parkering bedöms bli svårt att anlägga under bebyggelsen på grund av den befintliga tunneln med ett numera nedlagt industrispår som finns under delar av den blivande kvartersmarken. Plats för parkering får utredas i planarbetet. Ett förslag är att inrymma garage under idrottsplanen söder om Eriksdalshallen där parkeringsköp kan möjliggöras. Vickergatan kan behöva breddas något för att rymma gångbana mot den nya bebyggelsen.

Rapsgatan, mellan Eriksdalsskolan och bollplanen, är idag kvartersmark men används som gata och parkering. Gatan är enligt gällande detaljplan avsedd att bli allmän gata men detta har

ännu inte genomförts. Det får utredas i planprocessen om detta ska ske.

Utformningen av bebyggelsen är tänkt att ske som parallella uppdrag. Området väster om den blivande kvartersmarken, söder om Eriksdalsskolan, är aktuellt för exploatering för uppförande av bostadsrättslägenheter. Byggherre är AB Borätt som erhållit markanvisning av exploateringsnämnden 2014-06-12. AB Borätt ska tillsammans med Bolaget initiera parallella uppdrag för området i samråd med staden.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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 avses bli upplåten med tomträtt. Stadens investeringsintäkter bedöms utgöras av främst tomträttsavgälder motsvarande ett markvärde om ca 30 mnkr.

De kostnader för kommunala anläggningar som kan uppstå är främst viss uppgradering av gator inom området. Infrastrukturen finns huvudsakligen redan och de framtida driftkostnaderna för staden bedöms endast påverkas marginellt. Ansvar för anläggande av en eventuell parkeringsanläggning under idrottsplanen bör kunna ges till Stockholm Parkering.

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

Exploateringen bedöms ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet är ett led i stadens mål att under 2014 markanvisa 7 000 lägenheter. Det bidrar enligt översiktsplanen till att fortsätta stärka centrala

Stockholm och att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Staden ska vidare planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkering. Den tillkommande bebyggelsen bedöms få ett gott kollektivtrafikläge.

Den aktuella exploateringen avser ca 50 lägenheter som uppförs med hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det inom Södermalm i dag finns ca 30 000 lägenheter i hyresrätt respektive 41 000 i bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan av buller från trafik och från intilliggande idrottsplats samt ev förekomst av markföroreningar. Om marksanering blir nödvändig inom den blivande kvartersmarken kommer kontoret att ta fram en handlingsplan för de efterbehandlingsåtgärder som kan bli nödvändiga i samband med exploateringen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen sammantaget medför obetydlig påverkan på miljön i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta norr om Vickergatan som ianspråkats för exploateringen bedöms vara mindre värdefull och består av en liten gräsbevuxen yta. Eventuellt behov av åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta park utreds i planprocessen.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

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 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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Barnperspektivet ska beaktas i projektet. Eriksdalsområdet bedöms vara ett bra område för barn med mycket begränsad biltrafik. Det finns skola, förskola, bollplaner och parker med lekplatser i området men ytterligare behov kommer att utredas under planprocessen.

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

Tidplan och kommande beslut

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

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

- Sannolikheten för att tidplanen inte ska kunna hållas är liten men beror i första hand på om planen överklagas.
- Osäkerhet i mark- och grundförhållandena kan påverka de tekniska förutsättningarna för överdäckning av befintlig spårtunnel.
- Parkeringsfrågan måste eventuellt lösas utanför den blivande fastigheten. Förslag finns att förlägga garage under idrottsplanen vilket innebär en osäkerhet rörande alternativ idrottsyta under byggnadstiden och en viss ekonomisk risk.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som har gjort en förhandsbedömning av projektet. Sbk vill införliva exploateringen i ett större sammanhang och förordar att parallella uppdrag startas för utformningen av bebyggelsen. Hur husen möter park behöver studeras. Frågor angående närheten till skola och idrottsytor måste studeras vidare liksom

transporter till och från skolan. Behovet av uppgradering av befintliga gator får utredas i planarbetet.

Södermalms stadsdelsförvaltning har informerats om projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett bra tillskott av hyreslägenheter inom en mycket omtyckt del av Södermalm i ett bra kommunikationsläge och med närhet till natur och vatten samtidigt som det bedöms ha marginell påverkan på naturmiljön. Komplettering med bostäder bedöms också kunna öka trivseln och säkerheten i området.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med garage under närliggande idrottsytor.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto med föreslaget exploateringsområde markerat.