

Handläggare
Emma Kölborg
08-508 876 57**Till**
Exploateringsnämnden
2020-11-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Punkteringen 7 och föravtal för fastigheten Punkteringen 3 i Örby med Skärnäs Förvaltnings AB samt intensionsavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB om Punkteringen 7

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Punkteringen 7 till Skärnäs Förvaltnings AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till för- och markanvisningsavtal med Skärnäs Förvaltnings AB avseende fastigheterna Punkteringen 3 och Punkteringen 7.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna intensionsavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 57
Växel 08-508 276 00
emma.kolborg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Syftet med ärendet är att möjliggöra bebyggelse av ca 20 nya bostäder inom fastigheterna Punkteringen 3 och 7 i stadsdelen Örby, se Bild 1. Ärendet innehåller ett intentionsavtal, en markanvisning och ett kombinerat för- och markanvisningsavtal.

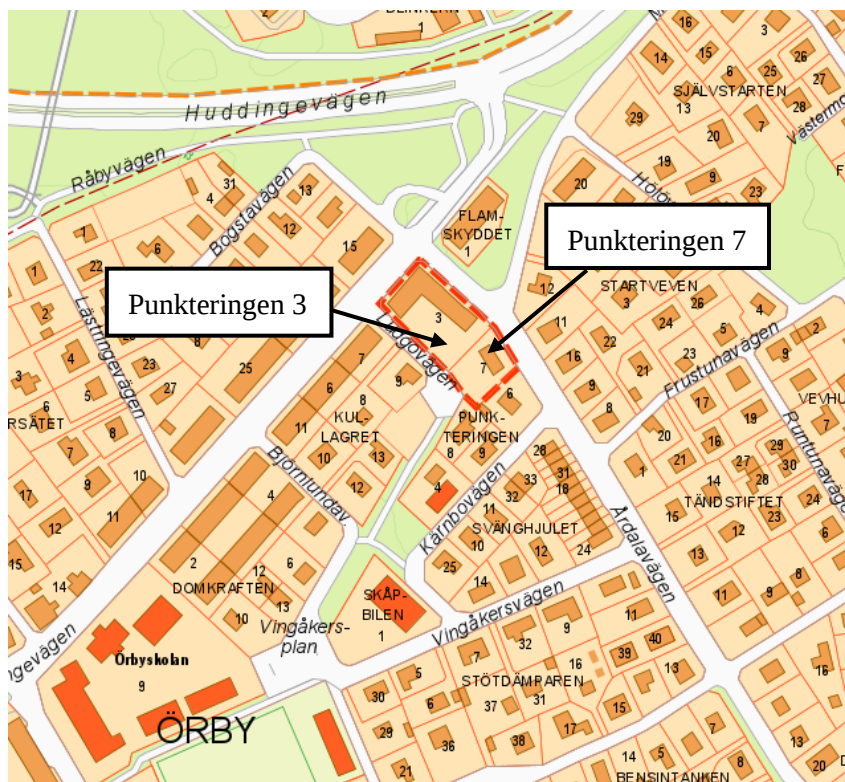


Bild 1. Fastigheterna Punkteringen 3 och 7 i Örby. Förslaget innebär ny bebyggelse om ca 3000 kvm BTA.

Fastighetsägaren för Punkteringen 3, Skärnäs förvaltning AB, nedan kallad Bolaget har ansökt om markanvisning för Punkteringen 7, som ligger intill Punkteringen 3. Bolaget vill bygga en sammanhängande bostadsbebyggelse på de två fastigheterna om totalt cirka 20 nya lägenheter, 3000 kvm BTA. Punkteringen 3 är bebyggd med ett flerbostadshus innehållande 26 hyreslägenheter och Bolaget vill pröva utökad byggrätt för bostäder med ca 1500 kvm ny BTA.

Markanvisningen av Punkteringen 7 görs genom direktanvisning eftersom den ligger intill Bolagets privatägda fastighet Punkteringen 3 och ingen annan ansökt om markanvisning på platsen.

SISAB är tomträttsinnehavare till fastigheten Punkteringen 7 och har undertecknat ett intentionsavtal om en överlämning av tomträtten till Exploateringsnämnden, se Bilaga 1.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 6,9 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 18,4 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-09-17.

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

Kontoret är positiva till exploateringen som bidrar till fler bostäder i nära anslutning till Örby Centrum samt med närhet till ett utpekad regionalt cykelpendlingsstråk.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 20 lägenheter längs med Årdalavägen och Ludgovägen i stadsdelen Örby. Bolaget är ett fastighetsbolag och ägs till 100 % av Tulia AB, som är ett intressebolag till det noterade Fastighets AB Balder. Bolaget äger och förvaltar fem fastigheter i Stockholms kommun.

Bolaget har förutom denna anvisning inga andra markanvisningar eller pågående projekt i kommunen. I Fastighets AB Balders bestånd finns en mer omfattande projekthistorik och både pågående och kommande projekt.

För Punkteringen 3 och Punkteringen 7 gäller detaljplan Pl 4460A enligt vilken fastigheterna är avsedda för bostadsändamål. Punkteringen 3 är bebyggd med ett flerbostadshus innehållande 26 bostadslägenheter, markparkering och ett underjordsgarage. Byggnaden stod klar 1970 och innehåller främst två- och trerumslägenheter upplåtna med hyresrätt. Garaget hyrs för närvarande ut till en verksamhetsutövare och är planerat att tillgodose parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen.

Punkteringen 7 är idag upplåten med tomträtt till SISAB. Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd har bedrivit förskola på fastigheten. Enligt den befintliga detaljplanen är Punkteringen 7 avsedd för bostadsändamål. Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd har beslutat att avveckla verksamheten under år 2020 och har sagt upp hyresavtalet med SISAB samt evakuerat byggnaden. Kontoret har tagit fram ett intentionsavtal för överlåtelse av tomträtten, vilket SISAB har undertecknat, se Bilaga 1.

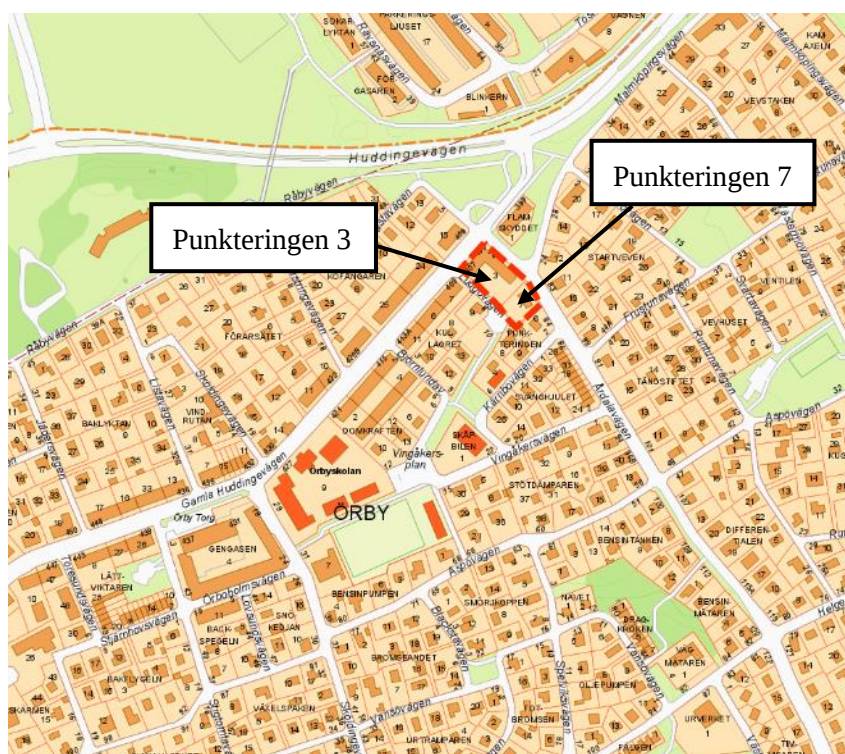


Bild 2. Fastigheternas lokalisering i stadsdelen Örby.

Örby tillhör Vantör stadsdelsområde och är en av Stockholms äldre villastäder. Örby består huvudsakligen av villor byggda från 1800-talets slut fram till 1970-talet. I Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsområde är ca 47 % av bostäderna bostadsrätter och ca 44 % hyresrätter, varav allmännyttans bestånd utgör 19 %. Det finns ca 43 331 st lägenheter i flerbostadshus och 4 827 st småhus. (www.statistikomstockholm.se)

I närområdet pågår följande projekt:

- I kv. Självstarten 22 har detaljplanen vunnit laga kraft och det pågår byggnation av ca 30 nya lägenheter och en ny lokal.

- I kv. Gengasen 4, Örby centrum, har detaljplanen vunnit laga kraft. Hefab Fastighets AB ska bygga ca 100 lägenheter och Staden ska bygga ett nytt torg.
- I kv. Stjärnvalvet 2 har Föreningen Aktiva Studier en markanvisning inom befintlig tomträtt för utbyggnad av skolan.
- I kv. Portklappen 1 har detaljplanen vunnit laga kraft. Planen möjliggör en utökning av förskoleverksamheten.
- I kv. Hemsystern 1 finns en markanvisning för nytt vård- och omsorgsboende, förskola och skola, ett samarbete mellan SISAB och Micasa. Samråd planeras i senare delen av 2021.
- I kv. Bänkskåpet 2 har detaljplanen vunnit laga kraft. Riksbyggen har en pågående byggnation av ca 75 bostadsrättslägenheter.

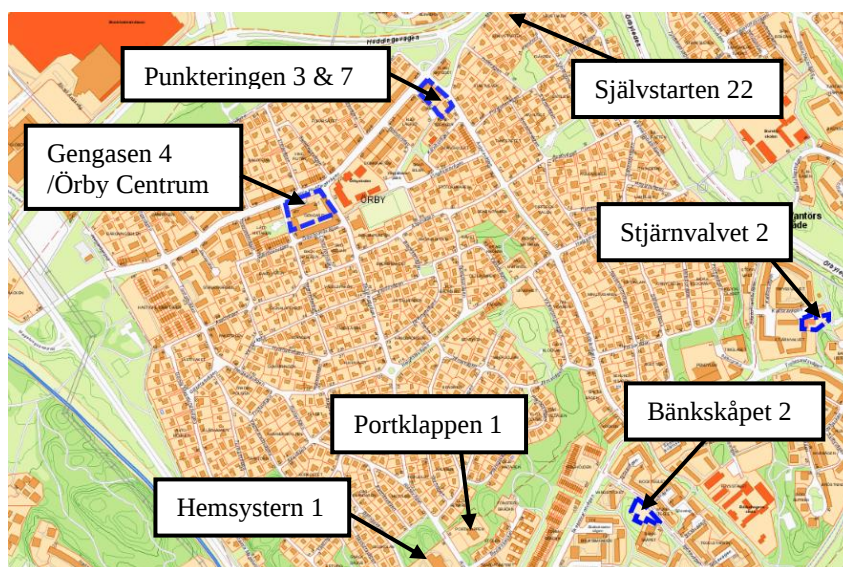


Bild 3. Projekt i Örby och norra Högdalen och Bandagen

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut om planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 20 lägenheter i flerbostadshus och två parhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Bolaget är befintlig fastighetsägare till Punkteringen 3 och planerar utöver tillskottet med ca 20

bostäder en upprustning av befintligt bestånd om 26 hyreslägenheter.

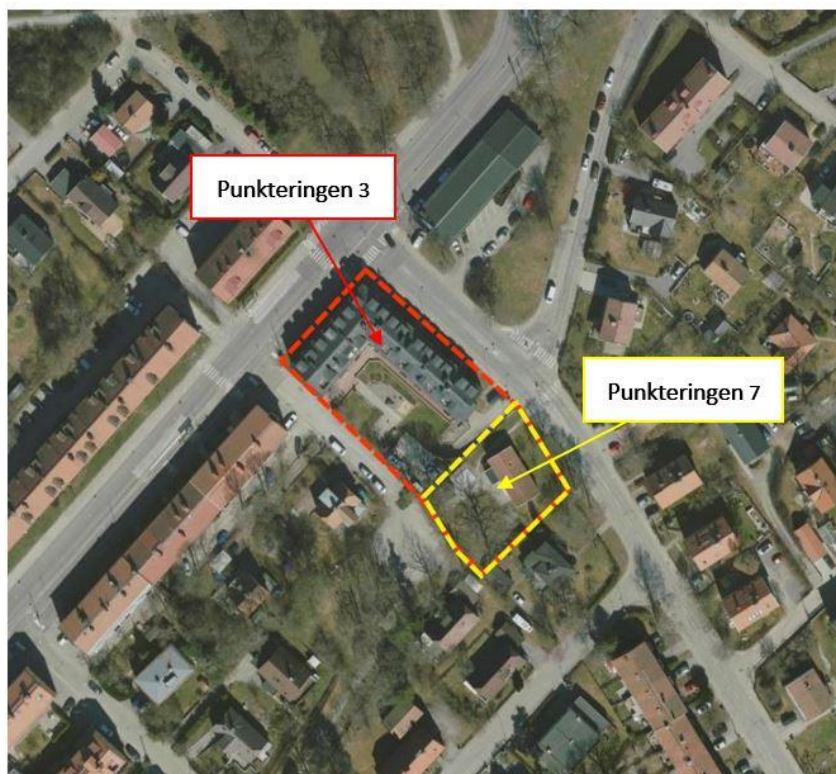


Bild 4. Ortofoto.



Bild 5. Bolagets förslag till bebyggelse.

Exploateringsens 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. Bolaget avser förvärva marken på Punkteringen 7 för 11 000 kr per ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-09-17 (dnr E2020-01007). Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt. Bostäderna kan även upplåtas som bostadsrätt.

Förslag till för-och markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, se Bilaga 2. Eftersom cirka hälften av den nya bebyggelsen planeras inom Bolagets privatägda fastighet ska Bolaget svara för 50 % av exploateringskontorets kostnader för t.ex. projektledning, samordning och granskning samt för 50 % av kostnaderna för eventuella investeringar i allmän platsmark, som är en följd av projektet.

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.

Bolaget ska förvärva marken för 11 000 kr per ljus BTA.

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 byggnationen av husen. Bolaget ska även stå för 50 % av kostnaderna avseende nedlagd tid hos exploateringskontoret samt 50 % av kostnader för utredningar avseende allmän platsmark..

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

styrdokument. Kontoret bedömer att den aktuella markanvisningen bidrar till målen att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020. Projektets lokalisering i Örby bidrar till att stärka det lokala centrumet i Örby vilket är ett av målen i översiktsplanen.

Den aktuella exploateringen avser cirka 20 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelsområdet Enskede-Årsta-Vantör i dag finns 20 315 lägenheter i hyresrätt, 23 016 lägenheter i bostadsrätt och 4 451 småhus.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Projektet tar inte rekreativa värden i anspråk. En större ek i sydöstra hörnet av Punkteringen 7 bedöms initialt ha ett stort ekologiskt värde och det är önskvärt om bebyggelsen kan anpassas till eken.

Ett antal miljökonsekvenser bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen, bland annat:

- Buller och luftkvalitet med anledning av närheten till Gamla Huddingevägen.
- Dagvattenutredning och enklare skyfallsutredning för flödesvägar.
- Markprovtagning och risken för markföroreningar med anledning av att området är gammalt och att det finns närliggande industriverksamhet.
- Skyddsavstånd till närliggande industri, en mindre däckverkstad.
- Risk med anledning av närheten till Huddingevägen som är transportväg för farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas. Den nya bebyggelsen ligger inom befintlig kvartersmark på Punkteringen 3 och Punkteringen 7 och ingen allmän platsmark med ekologiska och rekreativa värden påverkas av den föreslagna markanvisningen.

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 2016-2019 ”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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Exploateringen bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn eller deras livsmiljö. Det föreslagna området för markanvisning är bebyggt med en förskola och ligger i anslutning till en vändplan på Ludgovägen samt ett mindre parkstråk. Byggnaden är i nuläget tomställd och i behov av upprustning. Nya bostäder på platsen kan bidra till att fler människor rör sig i området och kan blicka ut mot Årdalavägen, Ludgovägen och vändplanen som ansluter till ett mindre parkstråk vilket väntas öka tryggheten. Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd har bedömt att behovet inte längre finns av tidigare verksamhet för förskola på Punkteringen 7.

Möjligheten att skapa en allmänt tillgänglig förbindelse över fastigheten Punkteringen 7 mellan Ludgovägens vändplan och Årdalavägen ska utredas i kommande process. Det skulle ge boende nordost om Årdalavägen tillgång till grönområdet och en mer skyddad väg till skolorna vid centrum.

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.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan *andelen som känner sig otrygga* och *andelen kvinnor som känner sig otrygga* i stadsdelsområdet Enskede-Årsta-Vantör.

- Andelen som känner sig mycket otrygga och därmed inte går ut ensamma på kvällarna av oro för att utsättas för brott är 12 %. Av kvinnorna är andelen 17 %.
- Andel som undviker en eller flera platser i sitt bostadsområde av oro för att utsättas för brott är 32 %. Av kvinnorna är andelen 41 %.
- Andel som mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån den tunnelbanestation/pendeltågsstation/ tvärbane- station som ligger närmast där dem bor därför att de skulle kunna utsättas för brott är 11 %. Av kvinnorna är andelen 16 %.

Trygghetsmätningen visar att andelen som känner sig otrygga i Enskede-Årsta-Vantör är mellan 15-20 %. Resultatet skiljer sig sedan mellan de olika stadsdelarna. I Örby är andelen otrygga mellan 10-15 %.

Nya bostäder på Punkteringen 3 och 7 kan förbättra tryggheten med fler ögon på gatan samt förbättra belysningen eftersom platsen inte är särskilt belyst idag.

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 som behöver samordnas med planhandläggare på stadsbyggnadskontoret. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller vid tecknande av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, preliminärt Q3 2022. Genomförandebeslut väntas kunna fattas på delegation.

Risker och osäkerheter

Kommande process får utreda risken för bullerstörningar och markföroreningar inom kvartersmarken. Det förekommer även skyfallsfrågor kopplat till risken för vattensamling i den befintliga garagenedfarten.

Projektet bedöms i övrigt inte medföra några större risker eller åtaganden för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på förslaget och välkomnar fler bostäder i nära anslutning till Örby centrum. Projektet kan genomföras inom befintlig kvartersmark och möjliggör markanvändning enligt ny detaljplan, till skillnad från nuvarande bebyggelse som strider mot befintlig detaljplan. Kontoret ser att bebyggelsen kan öka tryggheten och trivseln i området och bidra till stadens mål om att markanvisa 10 000 bostäder. Kontoret ser också positivt på att projektet ligger i nära anslutning till ett utpekat regionalt cykelstråk för arbetspendling.

Slut

Bilagor

1. Intentionsavtal
2. Föravtal och markanvisningsavtal