

2020-11-17

Handläggare
Milena Benselfelt
08-508 876 97**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Lappmannen 4 i Blackeberg till Willhem Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Lappmannen 4 till Willhem Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 97
Växel 08-508 276 00
milena.benselfelt@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Willhem Stockholm AB har ansökt om markanvisning inom fastigheten Lappmannen 4. Bolaget är befintlig tomträttshavare och syftet med ansökan är att utveckla fastigheten från garage till bostäder. Enligt ansökan vill bolaget uppföra ca 65 stycken lägenheter i flerbostadshus, med upplåtelseform hyresrätt. Platsen

ligger nära Blackebergs centrum och har ett mycket bra kollektivtrafikläge. Byggherren har valts genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. 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.

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

Kontoret ser positivt på att fastigheten utvecklas från garage till bostäder i ett sådant bra kollektivnära läge. Bebyggelsen kan även bidra till ökad upplevd trygghet i närområdet.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 65 lägenheter i stadsdelen Blackeberg inom befintlig tomträtt. Kontoret föreslår därmed en direktanvisning till bolaget.

Bolaget har även ställt frågan om att utöka befintlig tomträtt med mark norr om fastigheten, inom del av fastigheten Grimsta 1:5, där det i dagsläget bl.a. finns en återvinningscentral. Kontoret ser inte att det är möjlighet att markanvisa markområdet i dagsläget men att frågan bör prövas inom ramen för detaljplaneprocessen. Om det visar sig vara möjligt och lämpligt avser kontoret återkomma till exploateringsnämnden med förslag på tilläggsanvisning.

Bolaget Willhem Stockholm AB, är ett helägt dotterbolag inom koncernen Willhem AB, vilket är ett bostadsbolag som äger, förvaltar och utvecklar cirka 26 000 hyreslägenheter samt en mindre andel kommersiella lokaler. I Stockholm har Willhem cirka 2 600 hyreslägenheter varav cirka 475 finns i Blackeberg.

Willhem Stockholm AB har inte fått någon markanvisning i området förut, detta skulle bli den första. Willhem AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

I Blackeberg har bolaget flera tomträtter. De allra närmaste är fastigheterna Lappmannen 3 som är belägen söder om Lappmannen 4 och Norrmannen 10 som är belägen västerut, på andra sidan tunnelbanespåret. Dessa två fastigheter är bebyggda med flerbostadshus.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för garageändamål. Fastigheten är ca 1800 kvm och i dagsläget bebyggd med garage i två våningar med 92 parkeringsplatser. Byggnaden utgörs av två huskroppar med långsidorna hopbyggda i sluttning med oregelbundet sadeltak i plåt.



Garagebyggnaderna idag

I stadsdelen Blackeberg finns idag 4 596 bostäder i flerbostadshus varav 56 procent utgörs av hyresrätter och 44 procent av bostadsrätter. 31 procent av hyresbostadsbeståndet i stadsdelen ägs av allmännyttan. Lägenheternas storlek består till övervägande del av 2-3 rok, 69 procent.

(Källa: <http://statistik.stockholm.se>, 2019.)

Inom Blackeberg har exploateringsnämnden tidigare lämnat markanvisning till Primula AB år 2017. Området är Blackebergs torg, Vinjegatan, där både hyresrätter, bostadsrätter och kommersiella lokaler ska uppföras. Projektet är under genomförandeskede. Nämnden har även lämnat markanvisning till SISAB år 2019. Projektet innebär en utbyggnad av förskolan på fastigheterna Grimsta 1:5 och Dansken 1. Projektet är i planeringsskedet.



Översiktskarta, fastigheten Lappmannen 4 markerat med röd cirkel

Tidigare beslut

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

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 65 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Markanvisningsområde, markerat med röd linje

Exploateringen 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 fortsatt upplåtas med tomträtt.

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 är upplåten med tomträtt till bolaget och avses även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Ett tilläggsavtal avses att tecknas med bolaget med ändrat ändamål från garage till bostäder.

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.

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.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla målet om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020, varav 5 000 hyresrätter. Byggnad sker i bra befintligt kollektivtrafikläge, vilket är i linje med målen.

Bostadsbebyggelsen möjliggör även värdeskapande kompletteringar i området och bidrar till ökad trygghet i närområdet.

Den aktuella exploateringen avser ca 65 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2 560 lägenheter i hyresrätt samt 2 036 bostadsrätter enligt statistik från Stockholm Stad 2019.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller och eventuella markvibrationer från intilliggande tunnelbana.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närområde då all nybyggnad sker på redan hårdgjorda ytor inom kvartersmark.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslagen markanvisning utgör främst hårdgjord yta, vilket innebär att ingen grönyta ianspråktas. Kompensation för ianspråktagande grönyta bedöms därmed inte vara aktuellt.

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

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn och deras livsmiljö.

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.

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.

De planerade bostäderna kan stärka gaturummet som nu får entréer mot gatan, vilket bedöms göra det mer tryggt och aktivt.

Genomförandefrågor

Tidplan 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 kan eventuellt byggstart påbörjas år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte medföra några större risker eller åtaganden för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden. En risk i projektet är att buller och eventuella markvibrationer från närliggande tunnelbana, samt även markens grundförhållanden, kan påverka projektets genomförbarhet. En översiktlig bedömning har genomförts och dessa frågor kommer utredas vidare i planprocessen. En annan risk är parkeringsefterfrågan för befintliga och tillkommande bostäder, det kommer utredas vidare och ska säkerställas i planskedet. Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen överklagas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och de ställer sig positiva till att pröva ny bebyggelse.

Berörd stadsdelsförvaltning är informerad om utbyggnadsförslaget och har uttryckt att de har behov av en gruppbostad med sex lägenheter 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 Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsnäräläge på ineffektivt nyttjad mark. Med en utvecklad bebyggelsestruktur på fastigheten längs med Wergelandsgatan och Björnsonsgatan kan projektet bidra med ökad trivsel och skapa mer rörelse i området vilket kan bidra till ökad upplevd trygghet i närområdet.

Slut