

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Johanneshov till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller markanvisning för ca 50 lägenheter i anslutning till Blåsutvägen i Johanneshov till AB Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget. Bolaget har markanvisats genom direktanvisning och 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.

Exploateringskontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter i anslutning till Blåsutvägen i stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör, inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

Bolaget har under de senaste fem åren (2015-2020) fått 28 markanvisningar om totalt 3 990 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Området ligger i utkanten av Blåsutparken och på platsen finns idag ett utegym och en hundrastgård samt ett cykelstråk.

Den kringliggande bebyggelsen är huvudsakligen från 1940-talet och består främst av ljusa lameller och punkthus.

Enligt statistik om stadens delområden (uppgifter från år 2019) utgörs bostäderna i Johanneshov till ca 47 % av bostadsrätter, ca 3 % av allmännyttans hyresrätter och ca 50 % av övriga hyresrätter. 0 % av bostäderna är upplåtna som småhus med äganderätt. Lägenhetsstorlekarna i flerbostadshusen är fördelade enligt 8 % utan kök, ca 69 % är 1-2 rum med kök och ca 23 % av bostäderna i flerbostadshus har 3 rum och kök eller större.

(Hämtat från:

<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/enskede/johanneshov.pdf>).

För detta område har markanvisningsansökningar också inkommit från Svea Fastigheter, Gimle, Stockholmshem och Bergsundet.



Markanvisningsområdets ungefärliga utbredning markerad med röd streckad begränsningslinje.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 50 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt i punkthus och hyresrätt i kollektivboende i lamellbyggnad.

Bolaget har i sin markanvisningsansökan visat på ett bra förslag på hur angränsning till bebyggelsen ska fungera ihop med befintlig gång- och cykelväg, vilket är en utmaning för platsen. Andra anledningar till att Svenska Bostäders har valts är att allmännyttans andel av hyresrätterna i området är låg och att Bolagets bebyggelseförslag stämmer väl överens med stadsbyggnadskontorets bedömning om vad som är lämpligt på platsen. Förslaget om kollektivboende är också i linje med stadens mål om markanvisningar till bostäder med låga boendekostnader.



Ortofoto över området med skiss på bebyggelse markerad i vitt.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Det lägesspecifika parkeringstalet bedöms till 0,45 platser per lägenhet och ska lösas genom garage inom kvartersmark.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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 avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Projektet ska dock bära kostnader för flytt av hundrastgård och utegym inom närområdet. 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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 400 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- 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
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- 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 eventuell vibrations- och bullerproblematik från närliggande Hammarbydepån med spårtrafikverksamhet och närliggande mindre bollplan. Likaså bör eventuell påverkan av strålning från spårverksamheten kontrolleras.

En övergripande markundersökning bör utföras då det tidigare eventuellt har funnits sopförbränningsverksamhet i närheten av området.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området utgörs till största delen av gräs, buskar och ett antal större parkträd. Ett par av de större träden behöver tas bort, liksom en del mindre träd och buskvegetation.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Detta kan ske genom att de ekologiska värdena i form av stora träd ersätts inom eller utanför planområdet. Likaså bör de rekreativa värdena i form av hundrastgård och utegym ersättas i närheten av planområdet.

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

Barnperspektivet kommer att beaktas under den fortsatta 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.

I Enskede-Årsta-Vantör bor lika stor andel kvinnor som män.

Trygghetsmätningen 2020 visar på en viss skillnad mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig oroliga att utsättas för brott av något slag i genomsnitt 10 %, men bland kvinnor 12 %. Andel invånare som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 16 %, vilket är en minskning från tidigare trygghetsmätning 2017 (23 %).

Det föreslagna markanvisningsområdet utgörs idag av ett grönområde med gång- och cykelstråk som ansluter till Blåsutparken där det finns gräsytor, bollplan och övriga lektytor. Närmast spåret kan platserna i Blåsutparken upplevas som otrygga varför denna byggnation kan bidra till en ökad upplevd trygghet.

Området bedöms idag användas av både kvinnor, män, pojkar och flickor.

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 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 två år. Mot bakgrund av detta planeras byggstart för stadens arbeten med allmän platsmark och Bolagets arbeten med kvartersmark år 2024. Första inflyttning bedöms kunna ske omkring år 2026.

Nästa beslutstillfälle blir stadsbyggnadsnämndens beslut om startpromemoria.

Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Buller, vibrationer och eventuell strålningsrisk från närliggande Hammarbydepån med spårverksamhet kommer att studeras vidare i planprocessen. Likaså eventuell störning från närliggande bollplan.

Det är en utmaning att lösa angöring till bebyggelsen då den påverkar befintligt cykelstråk.

Markundersökning utförs för att säkerställa att inga markföreningar finns från tidigare verksamhet.

Tidplanen fram till byggstart är osäker eftersom det är svårt att bedöma när detaljplanen för projektet kan vinna laga kraft.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning 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 anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Under planprocessen ska det utredas vidare hur rekreations- och naturvärden kan bevaras och kompenseras.

Slut