

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77

Till
Exploateringsnämnden
2020-12-17

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Enskede gård 1:1 och 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
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 77
Växel 08-508 276 00
cristina.engwall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Detta ärende gäller markanvisning för ca 55 lägenheter på Pelargatan 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 kollektivtrafikhöjda läge.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 55 lägenheter i stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör. Platsen för markanvisning ligger med ungefär lika stor del inom fastigheten Enskede Gård 1:1 och inom 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 platsen är avsedd för parkändamål. Området utgörs idag av en delvis kuperad skogsdunge med mestadels tallar. I den västra delen finns en anlagd lekpark som föreslås rustas upp och kompletteras med en mindre lekpark i östra delen.

Den kringliggande bebyggelsen är från 1940-talet och består av punkthus i sju till åtta våningar samt lameller i tre till fyra våningar.

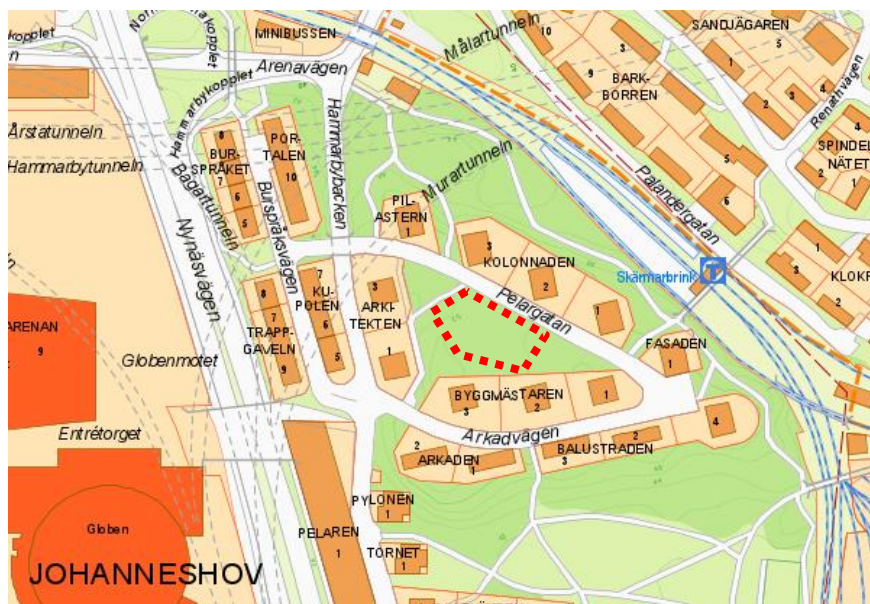
Enligt statistik om stadens delområden (uppgifter från år 2019) utgörs bostäderna i Johanneshov till ca 47 % av bostadsrätter, ca 3 % av allmännyttans hyresrätter och ca 50 % av övriga hyresrätter. 0 % av bostäderna är upplåtna som småhus med äganderätt. Lägenhetsstorlekarna i flerbostadshusen är fördelade 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 det de senaste tre åren inkommit cirka 10 markanvisningsansökningar med förslag på olika bostadsformer; hyresrätt, bostadsrätt, SHIS och studentbostäder och olika hustyper - punkthus, lameller och radhus.

Då den totala investeringsutgiften för staden bedöms vara låg och därför lämpar sig platsen bra för markanvisning av hyresrätter på tomträtt. Bolaget har valt då allmännyttans andel av hyresrätterna i området är låg och Svenska Bostäders bebyggelseförslag stämmer väl överens med stadsbyggnadskontorets bedömning om vad som är lämpligt på platsen, då det samspelar väl med befintlig omkringliggande punkthusbebyggelse.



Markanvisningsområdets ungefärliga utbredning markerad med röd streckad begränsningslinje.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 55 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto över området med skiss på föreslagen 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. 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 överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 procent lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- 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

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta, inom planområdet eller i närområdet, kommer att utredas under planprocessen.

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 små nivåskillnader.

Påverkan på barn

Projektet kommer att utreda möjlighet till upprustning av befintlig lekpark och eventuell komplettering med en ny mindre park i den östra delen.

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 bestående av träd och mindre vegetation. Det finns en iordningställd lekpark i den västra delen samt en gångväg genom lekparken för passage. Området bedöms därmed 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

Parkering ska lösas med underjordiskt garage inom kvartersmark. Placering av garage behöver studeras under planprocessen i relation till Södra Länkens detaljplan, som sträcker sig under delar av området.

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 eventuellt har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och behovet kommer att utredas vidare under planprocessen.

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.

Den mark som anvisas är idag naturmark. Under planprocessen ska det utredas vidare hur rekreations- och naturvärden kan bevaras och kompenseras.

Slut