



Christina Winberg
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 262 66
christina.winberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-05-23

Markanvisning för bostäder och förskola inom del av fastigheten Södermalm 8:1 på Södermalm till HSB Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom del av fastigheten Södermalm 8:1 till HSB Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Sammanfattning

HSB Bostad AB, nedan kallat HSB, har ansökt om markanvisning för att bygga 30 bostadsrättslägenheter, förskola samt en ytterligare lokal i hörnet Renstiernas gata/ Skånegatan på Södermalm. Bruttoarena har preliminärt beräknats till ca 3000 m² BTA varav ca 700 m² för lokaler. Aktuellt område utgör del av fastigheten Södermalm 8:1, intill kvarteret Bondeson Större. Det är planlagt som parkmark och upplåts delvis till närliggande förskola (Pysslingen) som lekplats. Området är sedan många år inte tillgängligt för allmänheten. Pysslingen



föreslås hyra även den nya förskolan. HSB planerar preliminärt byggstart till 1 kv 2016 och första inflyttning till hösten 2017.

HSB föreslås förvärva marken för 22 000 kronor per m² ljus BTA för flerbostadshus och 6 500 kr/m² BTA för lokaler, i prisläge mars 2013.

Köpeskillingen minskas med 6,4 mnkr för extraordinära grundläggningskostnader då omfattande sprängning och borttransport av massor krävs för exploateringen.

Värderingen behandlas av Expertrådet 2013-05-15.

Investeringsutgiften för projektet bedöms till ca 1 mnkr. Inriktnings- och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Försäljningsinkomsten, baserat på en bruttoarea om ca 3000 m² varav 700 m² lokaler och beräknat enligt förutsättningarna ovan, bedöms uppgå till preliminärt ca 49 mnkr vilket innebär ett nettoöverskott till staden. Kontoret avser att preliminärt hösten 2014 till exploateringsnämnden redovisa förslag till exploateringsöverenskommelse med marköverlåtelse till HSB.

För exploateringen krävs ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen

Kontoret har valt direktanvisning till HSB då deras förslag till nybyggnad bedöms kunna uppfylla krav som ställs från stadsbyggnadskontoret på bland annat hög arkitektonisk kvalitet med utgångspunkt i platsens förutsättningar och höga kulturhistoriska värde.

Kontoret bedömer att exploateringen får ett utmärkt bostadsläge intill Nytorget och Vitabergsparken och med ett bra kollektivtrafikläge.

Bakgrund till markanvisningen

HSB Bostad har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i hörnet av Renstiernas gata och Skånegatan inom Södermalm. Ansökan inkom första gången 2001 och har sedan förnyats 2010.

HSB har under senare år fått följande markanvisningar: I innerstaden: År 2004 anvisades 70 lägenheter inom fastigheten Tresticklan 2 som sedan legat vilande under många år men nu är under uppförande. Under 2013 har anvisning skett inom kv Brofästet med 60 lägenheter. Båda anvisningarna belägna i Norra Djurgårdsstaden. I ytterstaden: Under 2011 erhöll HSB en markanvisning för 60 lägenheter på Årstafältet, etapp 1.

Inom Södermalm har de senaste åren lämnats följande markanvisningar: I projektet Johan Helmich Romans park vid Högbergsgatan pågår plansamråd för

87 lgh som tidigare markanvisats till Einar Mattsson. I projektet Rosenlundsparken lämnades markanvisning 2012 till Stockholms hem och JM, där planarbete pågår och ny detaljplan beräknas bli antagen första kv 2014. Inom tomträtten Hönsfodret 1, med markanvisning 2012, planerar Folksam att bygga till befintlig kontorsbyggnad med 36 hyresbostäder. Planarbetet startar 2013.



Fig 1. Karta med ny bebyggelse markerad med cirkel och röd begränsningslinje.

På aktuell plats inom Södermalm 8:1 har markanvisning sökts även av Svenska Bostäder (2008) och Riksbyggen (2011). Kontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret valt att föreslå direktanvisning till HSB av följande skäl.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett antal förutsättningar för att kunna bebygga platsen. HSB:s förslag till nybyggnad bedöms ha möjlighet att uppfylla dessa förutsättningar. Området är beläget intill ett reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och platsen kräver en hög arkitektonisk kvalitet med utgångspunkt i områdets förutsättningar och kulturhistoriska värde. En ny byggnad bör även ha en varierad höjdskala som samverkar med omgivande bebyggelse och stadslandskapet. I HSBs förslag ingår att anordna gröna tak med terrasser för bostäderna.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsatt som park. Denna har dock under många år varit otillgänglig för allmänheten eftersom området ligger högt ovanför gatunivån och begränsas av staket medan grannfastigheterna omgärdas av plank med låsta portar. Del av parken är sedan ett år upplåten till intilliggande förskola (Pysslingen) som förskolegård men har använts av förskolan under många år.

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 30 lägenheter i flerbostadshus. HSB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Utöver bostäderna föreslås en förskola för ca 2 avd samt ytterligare en lokal i bottenvåning. Garage för bilar och cyklar föreslås i källarplan. Bruttoarean har preliminärt beräknats till ca 3000 m² varav ca 700 m² lokaler. Byggnaden har en varierande höjdskala och taken föreslås bli gröna och delvis utgöra terrass bland annat eftersom föreslagen förskolegård minskar vistelseytan för bostäderna. Se skisser över föreslagen bebyggelse i bilaga 2.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Staden avser sälja marken till byggherren HSB Bostad AB.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande i Bilaga 1.

HSB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 22 000 kr per m² ljust BTA för bostäder respektive 6 500 kr per m² BTA för lokaler. Den till tillträdestidpunkten omräknade köpeskillingen minskas med 6,4 mnkr för extraordinära grundläggningskostnader eftersom omfattande sprängning och borttransport av bergmassor krävs innan marken kan bebyggas.

Expertrådet kommer att behandla värderingen 2013-05-15 (dnr E2012-384-700).

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 inriktnings- och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Försäljningsinkomsten bedöms överstiga 10 mnkr och kontoret kommer därför senare i planprocessen att ta upp ett ärende till exploateringsnämnden avseende markförsäljning till HSB.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftskostnaderna för staden påverkas därmed marginellt.

HSB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. HSB står även för all ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger 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 markanvisa 4000 lägenheter under 2013 och i enlighet med ÖP fortsätta stärka centrala Stockholm.

Den aktuella exploateringen avser 30 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 29 200 lägenheter i hyresrätt resp 41 400 lägenheter i bostadsrätt. Ägarfördelning är: allmännyttan 11,2%, privata hyresvärdar 30,1% och bostadsrättsföreningar 58,7%.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är risken för bullerstörning med läget vid Renstiernas gata, hantering av kvarvarande markföroreningar samt hur anpassning bäst kan ske till intilliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Staden har genomfört en översiktlig markundersökning inom den blivande kvartersmarken. Undersökningen visar att det ställvis förekommer förhöjda halter av bly. Delar av området har varit föremål för efterbehandlingsåtgärder under

2012 då befintligt jordlager togs bort för att området ska kunna nyttjas som extra förskolegård av intilliggande förskola. Resterande område ska utredas vidare av kontoret under 2013 och ev behövs en handlingsplan för de efterbehandlingsåtgärder som kan bli nödvändiga i samband med exploateringen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på natur- och kulturmiljöerna i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För exploateringen tas parkmark i anspråk. Området, som omfattar ca 1020 m², har tidigare varit bebyggt, vilket kan ses på nedanstående foto från 1930-talet då Renstiernas gata från Skånegatan söderut bildades genom att berget sprängdes ned till nuvarande nivå. Området är idag täckt med ett tunt jordlager delvis beväxt med gräs och syrenbuskar samt några mindre lövträd. Vegetationen bedöms ha ett lågt naturvärde. Kompensation kan t ex ske inom närliggande parker. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.



Fig. 2 Foto från 1930-talet med Renstiernas gata mot söder vid Skånegatan.

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.

Påverkan på barn

I samråd med Södermalms stadsdelsförvaltning har framkommit att det inom aktuellt område är brist på förskoleplatser. Inom den nya bebyggelsen föreslås en ny förskola med ca 2 avdelningar. En förskola (Pysslingen), belägen inom grannfastigheten, har många barn i kö och har uttryckt önskemål om att hyra de nya lokalerna. En mindre förskolegård som kan samnyttjas med befintlig förskola föreslås anläggas på kvartersmark intill den nya förskolan. För övrigt finns närbelägna Nytorget med lekplats utan mellanliggande trafikerad gata.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer frågan om konstnärlig utsmyckning att utredas i planprocessen.

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 inklusive handläggning av planbesked. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget preliminärt sin byggstart till första kv 2016 och första inflyttning till hösten 2017.

När exploateringsöverenskommelse med markförsäljning ska träffas med HSB ska kontoret redovisa ett ärende till exploateringsnämnden. Detta beräknas preliminärt ske hösten 2014.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för projektets färdigställande kan i första hand påverkas av att detaljplanen kan komma att överklagas. Även själva byggprocessen då oförutsedda händelser kan inträffa är viktig för att tidplanen ska hållas. Sannolikheten är stor att projektet inte kan genomföras helt enligt preliminär tidplan.

Omfattande bergsprängningsarbeten måste utföras nära befintlig bebyggelse vilket innebär risker som måste hanteras innan byggstart.



Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Södermalms stadsdelsförvaltning.

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 tillskott av bostäder på Södermalm i ett mycket attraktivt läge nära Nytorget och Vitabergsparken och nära allmänna kommunikationer. Förslag finns att anlägga tunnelbana till Nacka ev via nytt stationsläge inom sydöstra Södermalm vilket skulle ge ett ytterligare förbättrat kommunikationsläge.

Den parkmark som anvisas är idag naturmark som bedöms ha ett begränsat naturvärde. Läget invid två större parker bedöms kompensera för ianspråktagande av parkmark.

Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning kommer att ske under planprocessen.

Slut